

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 19 décembre 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Battistolo et Mme Giroud Walther, juges  
Greffier : M. Steinmann

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 257, 308 al. 1 et 2 et 312 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**\_\_\_\_\_, à Payerne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 7 novembre 2016 par la Juge de paix du district de la Broye-Vully dans la cause divisant l'appelante d'avec **X.**\_\_\_\_\_, à Corcelles-Payerne, intimé, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 7 novembre 2016, motivée le 11 novembre suivant et adressée pour notification le lundi 14 novembre 2016, la Juge de paix du district de la Broye-Vully a ordonné à W. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 3 décembre 2016 à midi les locaux (bureaux et locaux de travail au 2<sup>e</sup> étage, appartement de service au 1<sup>er</sup> étage, cave, buanderie au sous-sol) occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (I), a d'ores et déjà réglé les modalités de l'exécution forcée de l'injonction précitée pour le cas où elle ne serait pas respectée (II à V), a arrêté les frais judiciaires, compensés avec l'avance fournie par la partie bailleuse, à 300 fr. à la charge de la partie locataire (VI et VII), a dit que W. \_\_\_\_\_ devait verser à X. \_\_\_\_\_ la somme de 300 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais correspondante, ainsi que la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (VIII), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair déposée par le bailleur X. \_\_\_\_\_ contre la locataire W. \_\_\_\_\_, a considéré que cette dernière s'était informellement prévalué à l'audience de la compensation entre les loyers en souffrance et la plus-value à hauteur de plusieurs milliers de francs résultant de travaux réalisés dans les locaux loués, mais qu'elle ne rendait pas vraisemblable avoir fait état de cette compensation en temps utile et qu'au surplus, la créance éventuelle en indemnisation de ladite plus-value n'était exigible qu'à la fin du bail, de sorte qu'elle n'était pas de nature à fonder une compensation valable dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 [Code des obligations]; RS 220). Le premier juge a ensuite relevé que faute de paiement par la locataire de l'entier de l'arriéré de loyer réclamé, soit 106'200 fr. pour les loyers de septembre 2015 à fin février 2016, dans les trente jours à compter de la notification de l'avis comminatoire du 22 février 2016, la résiliation du contrat de bail liant les parties, signifiée le 29

mars 2016 pour le 30 avril suivant, était valable, en l'absence de tout motif d'annulabilité du congé. Le cas étant clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), il y avait dès lors lieu de donner suite à la requête d'expulsion, aux frais de la locataire.

**B.** Par acte daté du 16 novembre 2016, déposé par porteur le 22 novembre suivant au guichet de la Justice de paix du district de la Broye-Vully, Q.\_\_\_\_\_, agissant manifestement pour le compte de W.\_\_\_\_\_ dont il est l'administrateur avec signature individuelle, a interjeté appel de l'ordonnance susmentionnée, en concluant, en substance, à pouvoir se présenter à nouveau devant le premier juge lorsqu'il ne serait plus sous traitement médical et à ce que le délai imparti pour libérer les locaux soit prolongé jusqu'au mois de mai 2017.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1.** Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé le 15 novembre 2012, X.\_\_\_\_\_ a loué à W.\_\_\_\_\_ une surface commerciale, soit des bureaux et locaux de travail correspondant à l'ensemble du 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis [...], à [...], ainsi qu'un appartement de service au 1<sup>er</sup> étage et une cave-buanderie au sous-sol de ce même immeuble. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> novembre 2012 au 1<sup>er</sup> novembre 2017, et était renouvelable tacitement aux mêmes conditions pour un an, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins six mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Le loyer mensuel prévu s'élevait à 17'700 fr., charges comprises.

**2.** Par courrier du 22 février 2016, envoyé sous pli recommandé et pli simple à W.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ a mis cette dernière en demeure de verser dans un délai de 30 jours le montant de 106'200 fr. à titre de loyers

échus pour les mois de septembre 2015 à février 2016. Ce courrier mentionnait qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Cet avis comminatoire a été distribué à la locataire le 23 février 2016.

**3.** Par courrier du 29 mars 2016, X. \_\_\_\_\_ a signifié à W. \_\_\_\_\_ la résiliation du bail pour non-paiement du loyer, avec effet au 30 avril 2016.

Ce courrier, envoyé sous pli recommandé et pli simple et accompagné de la formule officielle de notification de résiliation de bail, a été notifié à la locataire le 30 mars 2016.

**4.** Le 20 septembre 2016, X. \_\_\_\_\_ a saisi la Juge de paix du district de la Broye-Vully d'une requête en expulsion selon la procédure applicable aux cas clairs, en concluant notamment, sous suite de frais et dépens, à ce que l'expulsion immédiate de W. \_\_\_\_\_ des locaux loués dans l'immeuble sis [...], à [...], soit ordonnée.

Une audience a eu lieu devant le juge de paix le 7 novembre 2016, lors de laquelle ont été entendus X. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_, ce dernier comparaisant en tant qu'administrateur de W. \_\_\_\_\_ et étant accompagné de Y. \_\_\_\_\_. A cette occasion, celui-ci a confirmé qu'aucun arriéré de loyer n'avait été payé dans le délai de 30 jours imparti par l'avis comminatoire susmentionné, précisant que les loyers de juin, juillet et août 2016 avaient en revanche été réglés. Le bailleur a pour sa part déclaré qu'au jour de l'audience, les arriérés de loyers s'élevaient à 212'400 francs.

**5.** W. \_\_\_\_\_ ayant contesté la résiliation du bail par une requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully, cette autorité a convoqué les parties à une audience le 16 novembre 2016.

**6.** Par décision du 14 décembre 2016, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a révoqué l'ajournement et prononcé la mise en faillite de W.\_\_\_\_\_.

**En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que l'instance d'appel statue - après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleuse - par un arrêt motivé, puis que la partie bailleuse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit

instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on part du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel de 17'700 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'ordonnance attaquée ayant été rendue dans la procédure applicable aux cas clairs et notifiée à l'appelante le 14 novembre 2016, l'appel, déposé par porteur le 22 novembre suivant, a été interjeté en temps utile. Il convient en outre d'admettre - vu les conclusions et moyens articulés dans l'écriture d'appel qui concernent pour l'essentiel la société titulaire du bail, W.\_\_\_\_\_ - que Q.\_\_\_\_\_, bien qu'étant l'expéditeur et le signataire de l'acte d'appel, a entendu agir au nom de cette dernière, dont il est le représentant qualifié en sa qualité d'administrateur avec signature individuelle. L'appel, au demeurant écrit et motivé, est ainsi formé par une partie qui a un intérêt juridiquement protégé (art. 59 al. 2 let. a CPC). Au vu de ce qui précède, il est donc recevable.

Par ailleurs, il n'y a pas lieu de suspendre la présente procédure d'appel au motif que l'appelante a été mise en faillite par décision \_\_\_\_\_ du 14 décembre 2016. En effet, l'art. 207 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite [LP] ; RS 281.1), qui prévoit que les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus, réserve les cas d'urgence, dont fait partie la procédure d'expulsion (Halder, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 126 CPC ; RSPC 2006 33).

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions

d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2.2)

**2.2** En l'espèce, l'appelante a produit plusieurs pièces nouvelles avec sa requête d'appel, soit, d'une part, divers documents portant sur des travaux concernant l'immeuble loué et, d'autre part, deux certificats médicaux établis en faveur de Q.\_\_\_\_\_. Ces pièces sont toutefois irrecevables, dès lors qu'elles ne figuraient pas déjà au dossier de première instance.

### **3.**

**3.1** Nonobstant le silence de la loi sur ce point, l'acte d'appel doit comporter des conclusions sur le fond qui permettent à l'instance d'appel - dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'admettre l'appel - de statuer à nouveau (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 4, RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 31 ; CACI 19 août 2015/429 ; CACI 30 octobre 2014/565 ; Jeandin, CPC commenté, op. cit., n. 4 ad art. 311 CPC). Il ne saurait être remédié à des conclusions

déficiantes par la fixation d'un délai selon l'art. 132 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (TF 4A\_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2 ; ATF 137 III 617, SJ 2012 I 373 et JdT 2014 II 187 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5, RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 131 ; CACI 30 octobre 2014/565 ; Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC).

L'appel doit en outre être motivé (art. 311 al. 1 CPC). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 131). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

**3.2** En l'espèce, l'appelante ne prend aucune conclusion ni n'articule clairement aucun moyen dont il ressortirait qu'elle conteste le principe de l'expulsion.

Même lorsqu'elle fait référence à la plus-value résultant des travaux qu'elle aurait effectués dans les locaux loués avec l'autorisation du bailleur, lesquels se chiffraient selon elle à plus de 700'000 fr., elle se contente d'invoquer leur « prise en compte », mais ne prend pas position

sur l'argumentation du premier juge quant à l'irrecevabilité, dans le cas d'espèce, de l'objection de compensation, de sorte que ce moyen, non motivé, est irrecevable en appel.

A supposer recevable, le moyen tiré de la compensation des loyers en souffrance avec une éventuelle plus-value résultant de travaux effectués par l'appelante devrait de toute manière être rejeté pour les motifs pertinents exposés par le premier juge, à savoir que l'appelante n'a pas rendu vraisemblable avoir fait état de cette compensation en temps utile et qu'au surplus, la créance éventuelle en indemnisation de ladite plus-value n'est exigible qu'à la fin du bail, de sorte qu'elle ne peut fonder une compensation valable dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (art. 260a al. 3 CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, n. 4.6, p. 833).

#### **4.**

**4.1** L'appelante ne conteste pas que les conditions posées par l'art. 257d CO sont réalisées. Elle requiert en revanche un report de la date d'évacuation fixée par le premier juge, au motif que son administrateur, Q.\_\_\_\_\_, est sous l'effet d'une lourde médication depuis son agression, qui l'empêche de se défendre. Elle soutient en outre que le délai de départ imparti serait inadapté, compte tenu des démarches nécessaires au retrait des serveurs informatiques, à la désactivation et au retrait du système de surveillance, ainsi qu'à la libération de l'appartement de service, actuellement occupé par une famille.

#### **4.2**

**4.2.1** Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont réalisées : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure permet ainsi à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque

(ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3, JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

**4.2.2** Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). On relève toutefois que le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A\_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4).

Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux, étant précisé que la requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. En effet, il ne suffit pas que le locataire, après l'introduction d'une requête en évacuation par le bailleur, ouvre action en constatation de ses prétendus droits contractuels sur la chose louée pour priver, *ipso facto*, le juge saisi en procédure sommaire de sa compétence d'examiner si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réunies ou non (TF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2.2). Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3 ; cf. Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015).

**4.2.3** Des motifs humanitaires, qui ne sont pas pris en considération par les règles du droit du bail à loyer, n'entrent pas en ligne de compte dans l'hypothèse d'une résiliation pour non-paiement du loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, op. cit., note infrapaginale 117, p. 820). De tels motifs peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, et dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). A cet égard, un délai d'un mois pour l'exécution forcée est jugé admissible par la jurisprudence vaudoise (Guignard, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 3 ad art. 21 aLPEBL [loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2011], p. 203 et les réf. cit. ; CREC 28 juillet 2015/274 ; CREC 17 septembre 2013/314 consid. 3b ; CREC 8 mai 2013/149 consid. 3d ; CREC 15 janvier 2013/10 consid. 3d).

**4.3** En l'espèce, la réalisation des conditions posées par l'art. 257d CO n'est à juste titre pas contestée par l'appelante. Il ressort en effet du dossier que les délais visés par l'art. 257d CO ont été respectés par l'intimé et que le contenu de l'avis comminatoire était suffisamment clair pour que l'appelante comprenne qu'à défaut de règlement de l'arriéré de loyers réclamé dans cet avis avant l'échéance du délai comminatoire de 30 jours, le bail serait résilié. Or, l'appelante a admis lors de l'audience du 7 novembre 2016 que ledit arriéré n'avait pas été payé dans le délai comminatoire. C'est dès lors à bon droit que le premier juge a considéré que la résiliation du bail au sens de l'art. 257d al. 2 CO était valable, le fait que l'appelante ait contesté la validité du congé devant l'autorité de conciliation n'étant pas déterminant à cet égard.

Quant au délai de trois semaines imparti par le premier juge pour libérer les locaux loués, celui-ci est certes légèrement inférieur au délai d'un mois prévu par la jurisprudence précitée. Il faut cependant relever que depuis le dépôt de la requête d'expulsion le 20 septembre 2016, trois mois se sont déjà écoulés et que du seul fait de la procédure d'appel, l'expulsion prévue initialement pour être exécutée le 3 décembre dernier a de fait été reportée. Ainsi, rien ne justifie, sous l'angle du principe de la proportionnalité, de reporter davantage la libération des locaux au vu de l'écoulement du temps lié au déroulement de la procédure.

Au surplus, les motifs humanitaires liés à l'état de santé de l'administrateur de l'appelante, ainsi qu'à l'occupation de l'appartement de service par une famille, sont étrangers au but du bail, expressément destiné à une utilisation commerciale. De tels motifs, tenant à la personne de l'administrateur ou des employés de la société appelante, ne sauraient dès lors tenir en échec l'expulsion de ladite société.

**5.** Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif lié à l'appel, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'062 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Broye-Vully pour qu'elle fixe à la locataire W.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis [...], à [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'062 fr. (deux mille soixante-deux francs), sont mis à la charge de l'appelante W.\_\_\_\_\_.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 20 décembre 2016, est notifié en expédition complète à :

- W. \_\_\_\_\_
- Me Laurence Noble (pour X. \_\_\_\_\_)

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de la Broye-Vully

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :

