

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 octobre 2023

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Cherpillod et M. de Montvallon, juges
Greffier : M. de Mestral

Art. 257 CPC ; 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 16 août 2022 [recte : 2023] par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **Q.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 16 août 2022 [recte : 2023], notifiée à R. _____ le 23 août 2023, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) a ordonné à R. _____ de quitter et rendre libres pour le mardi 12 septembre 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], rue [...] [...] et rue [...] (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête de la partie bailleuse, Q. _____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a statué en matière de frais judiciaires et de dépens (IV à VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a retenu que la locataire R. _____ n'avait pas payé à temps les loyers en souffrance pour les mois de janvier et février 2023, de sorte que le congé signifié par le bailleur Q. _____ était valable. Partant, l'expulsion de la locataire pouvait être ordonnée.

B. a) Par acte du 4 septembre 2023, R. _____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 21 juin 2023 par Q. _____ (ci-après : l'intimée) soit déclarée irrecevable, subsidiairement que l'ordonnance soit annulée et la cause renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. L'appelante a en outre requis l'effet suspensif à l'appel.

b) Par courrier du 8 septembre 2023, la Juge déléguée de la Cour civile a déclaré la requête d'effet suspensif sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

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

1. **a)** Par contrat de bail du [...] 2015, l'intimée, en qualité de bailleuse, a remis en location à l'appelante, en qualité de locataire, des locaux commerciaux et un dépôt sis à [...], rue [...].

Le loyer mensuel brut était de 9'585 francs.

b) Les parties ont conclu un second contrat de bail le [...] 2020 concernant un dépôt également sis à [...], rue [...].

Le loyer mensuel brut était de 1'742 francs.

c) Le 11 mai 2022, l'intimée a notifié à l'appelante une augmentation du loyer mensuel brut des locaux commerciaux précités à 9'870 fr., dès le 1^{er} juillet 2022.

2. **a)** Par courrier recommandé du 14 février 2023, l'intimée a imparti à l'appelante un délai de trente jours pour qu'elle s'acquitte du montant de 23'254 fr. - correspondant aux loyers dus pour les mois de janvier et février 2023 (2 x 9'870 fr. et 2 x 1'742 fr.) ainsi que 30 fr. de frais de rappel - en indiquant qu'à défaut, les baux seraient résiliés dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois.

b) Par formule officielle du 24 mars 2023, l'intimée a signifié à l'appelante la résiliation du contrat de bail des locaux commerciaux et du dépôt sis à [...], rue [...], avec effet au 30 avril 2023, faute de paiement des loyers précités dans le délai comminatoire.

c) Par seconde formule officielle aussi datée du 24 mars 2023, l'intimée a signifié à l'appelante la résiliation du contrat de bail du dépôt également sis à [...], rue [...], pour le même motif.

3. Le 24 avril 2023, l'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête en annulation de congé.

4. a) Le 21 juin 2023, l'intimée a déposé une requête en cas clairs visant l'expulsion de l'appelante des locaux commerciaux et du dépôt occupés dans l'immeuble sis à [...], rue [...] ainsi que du dépôt, rue [...].

b) Par courrier du 22 juin 2023, le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation), a informé le premier juge qu'il avait été saisi d'une requête déposée par l'appelante tendant à l'annulation des résiliations de bail précitées. Compte tenu du dépôt de la requête d'expulsion, la commission de conciliation n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

c) Par lettre du 14 juillet 2023, le premier juge a notifié la requête d'expulsion à l'appelante et l'a citée à une audience le 16 août 2023.

d) Le 9 août 2023, l'appelante a déposé des déterminations spontanées concluant principalement à ce que la requête d'expulsion de l'intimée soit déclarée irrecevable et subsidiairement à ce qu'elle soit rejetée.

e) Lors de l'audience du 16 août 2023, l'appelante a produit une pièce, à savoir un courriel du 14 août 2023 reçu d'un certain [...] indiquant qu'il lui tenait à cœur de racheter l'établissement de l'appelante. L'intimée a quant à elle produit un extrait de compte débiteurs faisant état de loyers en souffrance au 1^{er} août 2023 se montant à 103'398 fr. 90.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : droit des obligations] ; RS 220), la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en protection des cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC)

1.2 En l'espèce, dans la mesure où l'appelante conteste la résiliation des contrats de bail des [...] 2015 et [...] 2020, dont les loyers mensuels se montent à 9'870 fr. respectivement à 1'742 fr., la valeur

litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel, écrit et motivé, a en outre été formé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et contre une décision de première instance. Il est donc recevable.

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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

2.2.1 A l'appui de son appel, l'appelante a produit plusieurs courriers de la commission de conciliation concernant la suspension puis la radiation du rôle de la procédure d'annulation de congé.

2.2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou *pseudo-nova* ; *unechte Noven*) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257 d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et les références citées ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de

concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss, art. 229 al. 1 et art. 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c, art. 247 al. 2 let. a et art. 229 al. 3 CPC, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). En ce qui concerne les vrais *nova* (*echte Noven*), le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. Il lui est en revanche loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clairs devant le premier juge (TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). Cette interdiction ne saurait concerner la partie requise, qui n'a pas introduit la requête d'expulsion. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement au locataire qui a été attiré en première instance, par la requête en cas clairs de la bailleuse (TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1 ; CACI 25 septembre 2023/388).

2.2.3 En l'espèce, l'appelante a produit, sous pièce n° 2, un courrier du 25 avril 2023 de la commission de conciliation à l'intimée lui demandant de l'informer du dépôt d'une requête d'expulsion (I) et le courrier d'accompagnement à l'appelante du même jour (II), un courrier du 22 juin 2023 de la commission de conciliation au premier juge l'informant qu'elle n'examinera pas la requête en annulation de congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion (III) ainsi qu'un courrier du 23 août 2023 de la commission de conciliation aux parties les informant que, compte tenu de la décision du premier juge admettant la protection du cas clair, la procédure en annulation du congé était radiée du rôle (IV).

En l'occurrence, les courriers I et III figurent au dossier de la procédure de première instance et sont donc recevables. Il en va de même s'agissant du courrier du 23 août 2023 (IV), qui est postérieur à l'audience du 16 août 2023 et donc un vrai *nova* produit par la partie locataire (cf. consid. 2.2.2 *in fine*). En revanche, le courrier à l'appelante du 25 avril 2023 (III) lui était connu et elle avait la possibilité de le produire en première instance. Elle n'invoque pas avoir été empêchée de le produire auparavant. Il est donc irrecevable. Cela étant, les courriers produits sous pièce n° 2 n'ont de toute manière aucune incidence sur le sort de la cause, comme on le verra ci-après.

3.

3.1 L'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir considéré que la procédure en cas clairs pouvait être appliquée et que partant la requête était recevable, alors que la mise en demeure qui lui a été adressée par l'intimée pour les deux objets loués intégrait des frais de rappel. A l'appui de son argumentaire, elle cite l'arrêt CACI 19 février 2019/59.

3.2

3.2.1 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

3.2.2 L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable ; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit

déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_39/2018 du 6 juin 2018 consid. 3 ; TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ; TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109 ; également TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (TF 4A_39/2018 précité consid. 3 ; TF 4A_306/2015 précité consid. 2 ; TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3, rés. in JT 2012 II 109). De même, si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_134/2011 précité consid. 3 *in fine*). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (TF 4A_39/2018 précité consid. 3 et références citées ; TF 4A_306/2015 précité consid. 2). Dans le dernier arrêt précité, le Tribunal fédéral a admis l'application de la procédure en cas clairs et l'expulsion requise par le bailleur alors que l'avis comminatoire indiquait des loyers exigibles et d'autres non, de même que des frais de poursuites et d'intervention. Il a en effet estimé qu'il était incontesté que le loyer pour le mois de mars était exigible et impayé au moment déjà de l'envoi de l'avis comminatoire. Cet avis précisait expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapportait notamment au loyer impayé pour le mois de mars 2013 et que le montant dû à ce titre était de 31'903 fr. 20. A réception, le locataire ne pouvait avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de cette créance de la bailleuse. Peu importe qu'il ait pu exister un doute sur la validité de l'avis comminatoire relativement aux autres créances ; le locataire ne pouvait ignorer la dette qu'il devait en tout état de cause payer. Il avait d'ailleurs par la suite versé ce montant pour s'acquitter du loyer du mois de mars.

La validité de l'avis comminatoire pour le loyer de mars ne prêtait par conséquent pas à discussion (consid. 4).

3.2.3 Dans l'arrêt CACI 12 avril 2022/205, la Cour de céans a fait siens les principes jurisprudentiels précités et a considéré qu'un avis comminatoire qui inclut des frais de rappel de 30 fr. demeure suffisamment clair pour autant qu'il indique clairement, outre les frais accessoires, les montants de loyer encore dû. Dans le cas qu'elle était appelée à trancher, la Cour de céans a en effet considéré que des avis comminatoires adressés le 17 juin 2021 séparément à chaque locataire, qui incluaient certes des frais de rappel par 30 fr., mais indiquaient également clairement, outre des montants de frais accessoires pour les mois d'avril, mai et juin 2021, les montants de loyer pour les mêmes mois, tout en précisant à chaque fois, distinctement, le montant encore dû, pour un total de 4'800 fr., remplissaient les conditions du cas clair (CACI 12 avril 2022/205 consid. 3.2.1, 3.2.3 et 3.3).

3.2.4 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC, telle qu'engagée par l'intimée, est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2).

3.3 En l'occurrence, l'avis comminatoire du 14 février 2023, s'il indique des frais de rappel par 30 fr., fait également clairement état des

montants de loyer pour les mois de janvier et février 2023, ce séparément pour chaque bien loué, en précisant à chaque fois, distinctement, le montant encore dû. Conformément à la jurisprudence qui précède, on doit retenir ici que l'appelante, à réception de tels avis, ne pouvait avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de ces créances de loyer. La seule mention de frais de rappel sur l'avis comminatoire ne permettait pas de rendre la situation factuelle ou juridique non claire (consid. 3.2.4 *supra*) et ainsi d'empêcher l'application de la procédure en cas clairs. Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas l'arriéré de loyer constaté par le premier juge de sorte qu'il n'y a pas à y revenir. Le délai de mise en demeure prévu par l'art. 257d al. 1 CO a été respecté avant la résiliation. Celle-ci était en outre fondée au sens de l'art. 257d al. 2 CO dès lors que les loyers n'avaient toujours pas été payés. Par ailleurs, la jurisprudence citée par l'appelante est aujourd'hui dépassée sur la question. C'est ainsi à raison que l'autorité précédente a déclaré la requête en cas clairs recevable s'agissant des baux litigieux.

4.

4.1 L'appelante estime ensuite que l'autorité précédente devait trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, ce qu'elle n'aurait pas « fait formellement quand bien même elle l'évoque dans sa motivation ».

4.2 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en

ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; CACI du 19 janvier 2023/17 consid. 3.2.2).

4.3 En l'espèce, l'autorité précédente a bien tranché cette question, retenant que l'appelante avait certes contesté en temps utile la résiliation devant la commission de conciliation mais qu'il n'existait aucun motif d'annulabilité du congé. L'appelante ne se plaint pas que des griefs d'annulation qu'elle aurait soulevés en temps utile et dans les formes n'auraient pas été examinés. Elle n'expose pas plus en quoi le premier juge aurait eu tort d'appliquer la procédure en cas clairs à cette question d'une part, et de considérer qu'il n'existait pas de motif d'annulabilité d'autre part. Ne répondant pas aux exigences de motivation posées par la jurisprudence, son grief est irrecevable (CACI 17 août 2023/328 consid. 2.1 ; CACI 23 février 2023/82 consid. 3.1.3).

5. Vu ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé dans la mesure de sa recevabilité, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et l'ordonnance attaquée confirmée.

Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à l'autorité de première instance pour qu'elle fixe rapidement à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 832 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à l'appelante R. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...], rue [...] et rue [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 832 fr. (huit cent trente-deux francs), sont mis à la charge de l'appelante R. _____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Q. _____,
- Me Elie Elkaim (pour R. _____),

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

- Madame la Juge de paix du district de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :