

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 mai 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Segura et de Montvallon, juges
Greffier : M. Klay

Art. 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **O.**_____ **SÀRL**, à [...],
contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 avril 2024 par le Juge de paix
du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec
B._____ **SA**, au [...], **D.**_____, au [...], et **L.**_____, à [...], la Cour
d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par ordonnance du 8 avril 2024, motivée le 9 avril 2024, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix), statuant par la procédure sommaire de cas clairs (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), a ordonné à O._____ Sàrl de quitter et rendre libres pour le mercredi 1^{er} mai 2024, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (locaux commerciaux/bureaux au 1^{er} étage et 5 places de parc) (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 la décision sur requête des parties bailleuses, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais des parties bailleuses (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence la partie locataire rembourserait aux parties bailleuses leur avance de frais à concurrence de 480 fr. et leur verserait la somme de 1'200 fr. à titre de dépens, en défraiement de leur représentant professionnel (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

Le juge de paix a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer, relatif aux locaux concernés pour la période du 1^{er} août au 30 septembre 2023, n'avait pas été acquitté par O._____ Sàrl, partie locataire, dans le délai de trente jours imparti par B._____ SA, D._____ et L._____, parties bailleuses, et que la locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation devant l'autorité de conciliation, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé (art. 271 ss CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]), une prolongation de bail n'étant par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire (art. 272 a al. 1^{er} litt. a CO). Il a ajouté que le congé donné par les parties bailleuses était donc valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC

permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 et suivants CPC.

2. Par acte du 18 avril remis le 19 avril 2024 à la Poste à destination du Tribunal cantonal, O. _____ Sàrl (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant à ce que « l'avis d'expulsion soit suspendu jusqu'à ce que la demande d'Y. _____ Sàrl soit traitée ».

3.

3.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), la procédure sommaire s'appliquant aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

3.2

3.2.1 Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Le mémoire d'appel doit contenir des conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2 ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1).

3.2.2 L'appelant doit en principe, vu la nature réformatoire de l'appel, prendre 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. Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2012 III 23 et la réf. citée ; TF 5A_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière

de la motivation de l'appel. Les conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 3.4). Lorsqu'elles portent sur des prestations en argent, les conclusions doivent être chiffrées, sous peine d'irrecevabilité, l'application de la maxime d'office n'y changeant rien (ATF 137 III 617 consid. 4.5.1 et 4.5.4 ; TF 5A_65/2022 précité consid. 3.3.1 ; TF 5A_164/2019 du 20 mai 2020, non publié in ATF 146 III 203). Il n'existe par ailleurs pas de présomption selon laquelle le recourant qui ne précise pas ses conclusions serait censé reprendre celles formulées devant l'instance précédente (TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1).

3.2.3 Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (sur le tout : TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4). Au demeurant, lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation (TF 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1 ;

TF 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (TF 5A_577/2020 précité consid. 6)

3.2.4 Le devoir d'interpellation par le tribunal selon l'art. 56 CPC ne dispense pas la partie de motiver dûment le recours (TF 4A_207/2022 du 17 octobre 2022 consid. 3.3.1 ; TF 5A_483/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2). L'autorité d'appel n'est pas davantage tenue de renvoyer l'appel pour amélioration si les conclusions ou la motivation sont insuffisantes (TF 4A_207/2022 précité consid. 3.3.1 ; sur le tout : TF 5A_65/2022 précité consid. 3.5.1). Par ailleurs, l'art. 132 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique. Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et la réf. citée ; TF 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2, non publié in ATF 142 III 102).

3.3

3.3.1 En l'espèce, l'ordonnance entreprise étant une décision finale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant le juge de paix est supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte. La Cour de céans est ainsi compétente pour rendre le présent arrêt.

3.3.2

3.3.2.1 Dans son acte, l'appelante se contente de demander la suspension de « l'avis d'expulsion ». On comprend ainsi qu'elle demande la suspension du délai de départ qui lui a été imparti pour évacuer les lieux. Or, en l'absence d'un avis d'exécution forcée – comme c'est le cas en l'espèce –, le délai de départ ne constitue qu'un préalable certes nécessaire à l'expulsion, mais encore dépourvu de tout effet concret, alors que l'expulsion effective des locaux loués n'interviendra qu'après l'échéance du délai de départ, si celui-ci est resté sans effet, et si les

bailleurs demandent l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. C'est dans le cadre de cette éventuelle nouvelle procédure que l'appelante pourra faire valoir ses moyens qui s'opposeraient à son expulsion effective (cf. art. 341 al. 3 CPC ; cf. CACI 11 avril 2024/154). Partant, au stade de l'ordonnance entreprise, la conclusion de l'appelante paraît prématurée, de sorte qu'à défaut de conclusion valable sur le fond, l'appel semble irrecevable. Cette question peut toutefois demeurer ouverte compte tenu des développements qui suivent.

3.3.2.2 L'appelante se borne en effet à indiquer qu'elle a proposé, en septembre 2023, qu'un de ses partenaires commerciaux, à savoir Y._____ Sàrl, reprenne le bail, mais qu'elle n'avait jamais reçu de réponses à ses trois courriers envoyés en ce sens. Force est toutefois de constater qu'elle n'explique aucunement pour quelle(s) raison(s) cela aurait une quelconque incidence sur le fait que les loyers d'août et septembre 2023 n'ont pas été payés, respectivement en quoi le raisonnement du juge de paix exposé dans l'ordonnance querellée serait erroné.

L'appel s'avère en conséquence dépourvu de motivation suffisante au regard des exigences jurisprudentielles rappelées ci-dessus, ce qui constitue un vice irréparable. Partant, l'appel se révèle irrecevable.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC.

4.2 Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (cf. art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Les intimés B._____ SA, D._____ et L._____ n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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

- I. L'appel est irrecevable.
- II. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à l'appelante O. _____ Sàrl un nouveau délai pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à [...] (locaux commerciaux/bureaux au 1^{er} étage et 5 places de parc).
- III. L'arrêt, rendu sans frais de deuxième instance, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- O. _____ Sàrl,
- M. Pierre-Yves Zurcher (pour B. _____ SA, D. _____ et L. _____),

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

- M. le Juge de paix du district de Lausanne,
- Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

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 :