

## COUR D'APPEL CIVILE

---

---

Arrêt du 9 octobre 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mmes Cherpillod et Elkaim, juges  
Greffière : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

### Art. 311 al. 1, 317 al. 1 CPC

Statuant sur les appels interjetés par **J.**\_\_\_\_\_ et **Z.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 septembre 2024 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **R.**\_\_\_\_\_, à [...], requérant, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait et en droit :**

### **1.**

**1.1** Le 30 septembre 2023, R.\_\_\_\_\_, en sa qualité de bailleur, d'une part, J.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_SA, en leur qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur des locaux commerciaux sis [...], à [...]. Vu la demeure des locataires, ce contrat a été résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), avec effet au 30 juin 2024.

**1.2** Par requête en cas clair du 16 juillet 2024, R.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à J.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_SA de quitter immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tous tiers dont ils étaient responsables les locaux commerciaux précités et qu'à défaut d'exécution, l'exécution forcée de la décision soit ordonnée.

**1.3** Par ordonnance du 19 septembre 2024, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a ordonné à J.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_SA de quitter et rendre libres pour le vendredi 18 octobre 2024 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (halle en duplex au rez de chaussée et au 1<sup>er</sup> étage + salle d'eau avec WC, lavabo et douche + deux places de parc extérieures) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 de la partie bailleuse, 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 mis les frais judiciaires, arrêtés à 600 fr. et compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse, à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (IV et V), a dit qu'en conséquence, les parties locataires rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 600 fr. et lui verseraient la somme de 1'200 fr. à titre de défraiement de son représentant

professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la juge de paix, constatant que le montant de 17'000 fr. dû pour la période de novembre 2023 à avril 2024 n'avait pas été acquitté dans le délai comminatoire imparti, a considéré que le congé était valable et que les conditions du cas clair étaient réalisées, de sorte qu'elle a fait droit à la requête d'expulsion. S'agissant de la compensation invoquée par les locataires en raison des frais qu'ils auraient engagés pour l'aménagement des locaux ainsi que pour leur remise en état à la suite d'une inondation, la juge de paix a retenu que les locataires n'avaient pas démontré avoir fait valoir ce moyen avant l'échéance du délai comminatoire de trente jours, la compensation ne semblant avoir été soulevée pour la première fois qu'à l'audience d'expulsion. En outre, il n'avait pas été rendu vraisemblable que cette prétention aurait été exigible au moment où elle aurait été prétendument soulevée. L'exception de compensation était par conséquent mal fondée. Quant à la pièce produite par les locataires, dont il ressortait que le contrat de bail aurait dû être conclu avec [...] SA, à [...], et non avec Z. \_\_\_\_\_ SA, à [...], elle ne permettait pas de tenir pour établi que les intimés à la requête d'expulsion ne devaient pas être parties à la procédure, dès lors qu'un contrat bilatéral ne pouvait être modifié sans l'accord des cocontractants.

**2.** Par actes du 26 septembre 2024, J. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ SA ont fait appel de l'ordonnance d'expulsion. Ils indiquent n'avoir « jamais utilisé les locaux dans ce bâtiment », ni « n'avoir jamais conclu un contrat de location ». Ils allèguent que l'entreprise [...] SA occuperait ces locaux et aurait signé un contrat avec l'intimé. Ils requièrent en conséquence l'annulation de « tout dossier concernant notre entreprise Z. \_\_\_\_\_ SA ainsi que [des] poursuites introduites à notre rencontre ».

**3.**

**3.1** En vertu de l'art. 308 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (let. a),

ainsi que les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (let. b), dans les causes non patrimoniales ou dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (al. 2).

## **3.2**

**3.2.1** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il 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 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance 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 à simplement 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 (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 et les arrêts cités).

**3.2.2** Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation ou de formulation de conclusions, un délai raisonnable doive être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante ou de compléter des conclusions déficientes (ATF 137 III 617 consid. 6.4, JdT 2014 II 187), ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique. Cette disposition ne saurait être appliquée afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC, lequel interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 5A\_822/2022 du 14 mars 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A\_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2). Par ailleurs, le défaut de motivation suffisante rend l'appel d'emblée irrecevable, sans qu'il y ait lieu d'interpeller l'appelant (TF 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

**3.3** En procédure d'appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit.). S'agissant des *pseudo nova*, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant la juridiction d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment qu'il doit exposer précisément les raisons pour lesquelles ils n'ont pas pu être introduits en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; TF 5A\_202/2022 du 24 mai 2023 consid. 3.1).

**3.4** En l'espèce, on constate que les appelants n'indiquent pas en quoi l'ordonnance entreprise serait entachée d'erreurs et ne reprennent aucunement les considérants de celle-ci pour mettre en évidence les failles dans le raisonnement du premier juge. Ils ne disent rien d'une compensation qui aurait été soulevée auprès de l'intimé en temps utile, soit dans le délai de trente jours de la mise en demeure, alors que les considérants de l'ordonnance attaquée portent sur ce point précis, qui aurait permis de faire obstacle à l'expulsion des appelants ensuite de la résiliation pour non-paiement du loyer. Ils n'invoquent pas non plus que la créance invoquée en compensation aurait été exigible à ce moment-là, alors qu'il s'agit aussi d'un des éléments retenus par la juge de paix pour prononcer l'expulsion. L'appel ne comporte dès lors aucune motivation topique, soit dirigée contre les considérants de l'ordonnance entreprise. A cela s'ajoute que les appelants semblent invoquer pour la première fois en appel qu'ils n'ont jamais utilisé les locaux litigieux, ni conclu de contrat de location. Il s'agit là de faits nouveaux dont les appelants n'établissent pas la recevabilité à l'aune de l'art. 317 al. 1 CPC (consid 3.3 *supra*). En outre, un contrat de location signé par J. \_\_\_\_\_ et par Z. \_\_\_\_\_ SA, représentée par le prénommé, figure au dossier.

Par conséquent, faute de motivation suffisante, l'appel est irrecevable et aucun délai ne saurait être imparté aux appelants pour corriger ce défaut compte tenu de la jurisprudence en la matière (consid 3.2.2 *supra*). A supposer recevable, l'appel aurait de toute manière dû être rejeté, les appelants ne démontrant pas avoir payé les loyers dus ; ils ne font pas non plus valoir de compensation valable. En effet, l'art. 257d al. 2 CO prévoit que faute de paiement de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Or, aucun élément au dossier ne permet de retenir que les locataires se seraient acquittés des arriérés de loyer pendant le délai comminatoire.

**4.**

**4.1** Au vu de ce qui précède, l'appel est irrecevable (art. 312 al. 1 CPC).

**4.2** L'arrêt sera rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) ni allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à procéder.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est irrecevable.
- II. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Z. \_\_\_\_\_ SA,
- M. J. \_\_\_\_\_, personnellement,
- Me Alain Dubuis (pour R. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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).

La greffière :