

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 avril 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mmes Rouleau et Courbat, juges  
Greffière : Mme Tedeschi

\*\*\*\*\*

**Art. 257 CPC et 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**\_\_\_\_\_, à [...], et **C.**\_\_\_\_\_, à [...], appelants, contre l'ordonnance rendue le 16 décembre 2024 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **T.**\_\_\_\_\_, à [...], intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance rendue le 16 décembre 2024, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) a ordonné à P. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ (anciennement [...]) de quitter et rendre libres pour le 10 janvier 2025 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement [...] de 5,5 pièces au 1<sup>er</sup> étage et toutes autres dépendances) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix serait chargé (sous la responsabilité du juge de paix) de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance 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 l'ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 600 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis lesdits frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), a dit qu'en conséquence, les parties locataires rembourseraient, solidairement entre elles, à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 600. fr. et lui verseraient la somme de 1'250 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le juge de paix a considéré que, malgré une mise en demeure notifiée par courriers recommandés le 24 mai 2024 et la menace d'une résiliation du contrat de bail en cas de défaut de paiement dans le délai imparti, P. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai de trente jours, qui équivalait à 8'628 fr. (soit les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> février 2024 au 30 avril 2024). Partant, la résiliation du contrat de bail, communiquée le 18 juillet 2024 pour le 31 août 2024, par T. \_\_\_\_\_ était valable. En outre, le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Le juge de paix a ainsi estimé que l'expulsion des locataires P. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ pouvait être prononcée.

**B.**           **a)** Par acte daté du 19 décembre 2024, remis à un office de poste suisse le 20 décembre 2024 et adressé à la « *Justice de Paix du district de Lausanne, Tribunal cantonal du Canton de Vaud, Chambre des baux et loyers, Rue Côtes-de-Montbenon 8, 1003 Lausanne* », P.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont formé appel contre cette ordonnance et ont pris les conclusions suivantes :

« 1. *Principalement :*

- o *D'admettre l'appel.*
- o *D'annuler l'ordonnance d'expulsion du 16 décembre 2024.*
- o *De maintenir le bail et d'accorder un délai raisonnable afin de m'acquitter intégralement des loyers en souffrance, selon un plan de paiement à convenir avec la bailleuse.*

2. *Subsidiairement, si le Tribunal n'annulait pas la décision :*

- o *D'accorder un sursis à l'exécution, afin que je puisse régulariser l'intégralité des arriérés dans un délai fixé par la Cour, limitant ainsi l'atteinte à la santé et au bien-être de ma mère, gravement malade.*

3. *En tout état, d'ordonner une audience de conciliation pour établir un plan de paiement définitif, juste et proportionné, préservant ainsi la cohésion familiale et la santé d'une personne vulnérable.*

4. *De statuer sur les frais et dépens en tenant compte de ma bonne foi, de mes versements déjà effectués, de la situation médicale critique d'un membre de notre famille, et de ma démarche sincère en vue d'un règlement équitable. »*

**b)** Par courriel du 24 décembre 2024, la Chancellerie d'Etat du canton de Vaud (ci-après : la Chancellerie d'Etat) a informé la Justice de paix du district de Lausanne (ci-après : la justice de paix) avoir reçu par erreur l'acte d'appel précité, tout en lui en remettant une copie scannée.

Par courrier du 30 décembre 2024, la Chancellerie d'Etat a envoyé la version originale de l'acte d'appel à la justice de paix, laquelle l'a réceptionnée le 31 décembre 2024.

**c)** Le 30 décembre 2024, la justice de paix a transmis le dossier de la cause à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (ci-après : la Cour d'appel civile ou la Cour de céans).

Le 3 janvier 2025, la justice de paix a transmis à la Cour d'appel civile la version originale de l'acte d'appel.

**d)** T. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à répondre.

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

**1.** Par courriers recommandés du 24 mai 2024, l'intimée a requis des appelants le paiement d'une somme de 8'628 fr. représentant les loyers dus au 30 avril 2024 pour la période du 1<sup>er</sup> février 2024 au 30 avril 2024, et leur a signifié qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Par avis du 18 juillet 2024, l'intimée a notifié aux appelants la résiliation du contrat de bail pour le 31 août 2024, compte tenu du défaut de paiement demandé dans le délai imparti.

**2.** Le 25 septembre 2024, l'intimée a déposé une requête auprès du juge de paix tendant à faire prononcer l'expulsion des appelants des locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement n. [...] de 5,5 pièces au 1<sup>er</sup> étage et toutes autres dépendances).

Le 16 décembre 2024, le juge de paix a tenu une audience à laquelle s'est uniquement présentée l'intimée.

### **En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2

CPC). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; CACI 15 mai 2024/211).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC) à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). L'acte doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

Selon l'art. 143 al. 1 CPC, les actes doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai soit au tribunal soit à l'attention de ce dernier, à la poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse. Conformément à l'art. 143 al. 1bis CPC (dans sa teneur en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et applicable *in casu* conformément à l'art. 407f CPC [RO 2023 491]), les actes remis dans les délais mais adressés par erreur à un tribunal suisse incompétent sont réputés remis en temps utile. Lorsqu'un autre tribunal suisse est compétent, le tribunal incompétent les lui transmet d'office.

## **1.2**

**1.2.1** En l'occurrence, les appelants s'en prennent à l'expulsion en tant que telle et ne contestent pas la validité de la résiliation de bail. Eu égard au loyer des locaux litigieux, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est dès

lors largement dépassée (2'876 fr. de loyers mensuels x 6 mois). La voie de l'appel est partant ouverte.

**1.2.2** Il convient d'examiner si l'appel a été introduit en temps utile.

On constate tout d'abord que l'acte d'appel a été déposé auprès d'une poste suisse le 20 décembre 2024, soit dans le délai d'appel. En effet il ressort du suivi des recommandés que les plis contenant l'ordonnance litigieuse ont été remis à la poste suisse pour notification aux parties en date du 18 décembre 2024. Pour sa part, C. \_\_\_\_\_ a retiré le pli qui lui était personnellement adressé le 19 décembre 2024 (n. de recommandé [...]), de sorte que le délai d'appel est venu à échéance le dimanche 29 décembre 2024, reporté au lundi 30 décembre 2024 (cf. art. 142 al. 3 CPC). Quant à P. \_\_\_\_\_, il a retiré le pli recommandé lui étant destiné le 20 décembre 2024 (n. de recommandé [...]), de sorte que le délai d'appel expirait également pour lui au 30 décembre 2024.

On remarque ensuite que l'adressage de l'acte d'appel est ambigu. En effet, les appelants ont à la fois mentionné la justice de paix et le tribunal cantonal en qualité de destinataires, étant relevé que ce dernier ne comprend pas de « *chambre des baux et loyers* ». Par ailleurs, l'adresse indiquée correspond en partie à celle de la Justice de paix du district de Lausanne, dont le siège est aux Côtes-de-Montbenon 8, 1014 Lausanne, les appelants ayant commis une erreur s'agissant du code postal en mentionnant « *1003 Lausanne* ». Cela étant, le fait que ceux-ci aient entendu former appel auprès de la justice de paix (soit un tribunal suisse incompétent) ou du tribunal cantonal (soit le tribunal compétent) n'a pas de conséquence au regard de la teneur de l'art. 143 al. 1bis CPC.

Force est finalement de constater que la poste a remis le pli contenant l'acte d'appel à la Chancellerie d'Etat en date du 24 décembre 2024. Nonobstant le fait qu'on ignore tout des événements ayant abouti à cette remise, se pose singulièrement la question de l'incidence de la réception de l'acte d'appel par cette autorité. En particulier, on peut se demander si la communication subséquente de la version originale de

l'appel par cette autorité permettrait de considérer que le délai d'appel aurait été respecté (cf. ATF 140 III 636 consid. 3 sur cette question) ; en effet, celle-ci a adressé la version originale de l'acte appel en date du 30 décembre 2024, soit au jour de l'échéance du délai d'appel, mais à la justice de paix, soit un tribunal incompétent. La question se pose également de savoir quel a été l'impact de l'adressage ambigu ressortant de l'acte d'appel sur le déroulement des événements, respectivement quelle est la responsabilité des appelants dans cette erreur de distribution (cf. not. TF 5A\_536/2018 du 21 septembre 2018 pour un cas où le pli contenant l'acte de recours avait été envoyé à l'ancienne adresse du tribunal).

Toutefois, ces questions et, partant, celle du respect du délai d'appel peuvent demeurer irrésolues en l'occurrence. En effet, tel que cela sera discuté ci-dessous (cf. consid. 4 *infra*), la recevabilité de l'appel est quoi qu'il en soit déjà douteuse au regard de l'obligation de motivation incombant aux appelants et l'appel est de toute manière manifestement mal fondé, de sorte qu'il doit dans tous les cas être rejeté.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (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).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la

décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

### **3.**

**3.1** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont en principe recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Dans ce cadre, il convient de distinguer entre vrais et pseudo *nova*. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC) ; leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 let. a CPC (TF 4A\_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 1.1). Les pseudo *nova* sont des faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité étant largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance en faisant preuve de la diligence requise (ATF 143 III 42 consid. 4 ; TF 5A\_359/2023 précité consid. 4.2 ; TF 4A\_193/2021 du 7 juillet 2021 consid. 3.1). En particulier, il appartient au plaideur qui entend invoquer des pseudo *nova* devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_359/2023 précité consid. 4.2).

**3.2** En l'occurrence, les appelants produisent deux pièces qui ne se retrouvent pas dans le dossier de première instance, soit deux photographies de documents qui semblent être des factures avec des bulletins de versement, mais dont la majorité du contenu – dont les dates – est floue et illisible. Il n'est dès lors pas possible de déterminer s'il s'agit de vrais ou de faux *nova*. Du reste, les appelants n'exposent pas en quoi ces pièces rempliraient les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC ; ils ne s'y réfèrent d'ailleurs même pas expressément dans leur acte d'appel. Celles-ci doivent partant être déclarées irrecevables, étant relevé que, même à

supposer recevables, elles n'exerceraient quoi qu'il en soit aucune influence sur l'issue du litige.

De surcroît, les appelants produisent un tableau listant des paiements ayant été vraisemblablement effectués entre le 29 avril et le 1<sup>er</sup> novembre 2024. Outre que cette pièce n'apparaît pas dans le dossier de première instance, on rappelle que le juge de paix a tenu une audience le 16 décembre 2024, date à laquelle il a également rendu l'ordonnance litigieuse. Au regard des dates de paiement apparaissant sur le tableau susmentionné, il convient de retenir que celui-ci est un faux *nova*. Or, à nouveau, les appelants n'exposent pas en quoi les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient remplies. Cette pièce est dès lors irrecevable.

Finalement, les appelants ont produit leur courrier du 5 décembre 2024 adressé au juge de paix, qui apparaît au dossier de première instance. Cette pièce est dès lors admissible devant la Cour de céans.

#### **4.**

**4.1** Les appelants contestent leur expulsion et font en substance valoir qu'ils fourniraient des efforts pour régulariser l'arriéré de loyer.

#### **4.2**

**4.2.1** 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 ; TF 5A\_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 ; TF 4A\_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1). 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A\_524/2023 précité consid. 3.3.1). 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 5A\_804/2022 du 24 février 2023 consid. 3.3 ; TF 5A\_268/2022 précité consid. 4 et les réf. citées). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée ; l'exigence d'une motivation minimale ne saurait constituer une violation du droit d'être entendu ou de l'interdiction du formalisme excessif (TF 5A\_779/2021 et 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 6).

**4.2.2** La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2).

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus) au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances pécuniaires (TF 4A\_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4).

**4.2.3** 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

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 légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées), sous la réserve de l'annulabilité en vertu de l'art. 271 CO du congé signifié alors que l'arriéré était minime et que le locataire, jusque-là toujours à jour dans le paiement du loyer, l'a intégralement réglé très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2).

### **4.3**

**4.3.1** En l'occurrence, le juge de paix a retenu que, compte tenu d'un arriéré de loyers impayés de 8'628 fr. pour les mois de février, mars et avril 2024, l'intimée avait impartit aux appelants un délai comminatoire pour s'acquitter desdits loyers, tout en leur indiquant qu'à défaut de paiement dans le délai impartit, le bail serait résilié. Or, les appelants ne s'étaient pas exécutés et le bail avait été résilié. Le juge de paix, considérant que les conditions de la procédure des cas clairs étaient remplies, a dès lors prononcé l'expulsion.

Les appelants n'expliquent toutefois pas en quoi la motivation du juge de paix serait incomplète ou erronée. Ils se limitent en effet à fournir des explications sur leur situation personnelle, notamment les divers versements qu'ils auraient effectués depuis la notification de l'ordonnance, ce qui témoignerait de « *leur bonne foi* ». Les appelants invoquent également la santé d'un membre de leur famille, qui serait très malade, et le fait qu'il y aurait lieu de tenir compte des « *principes de bonne foi, proportionnalité et de protection du locataire* ».

Certes, il y a lieu de faire preuve d'une certaine souplesse s'agissant de l'obligation de motivation au sens de l'art. 311 al. 1 CPC dès lors que les appelants ne sont pas assistés. Néanmoins, les éléments invoqués sont dépourvus de toute pertinence pour traiter de la question des conditions applicables à l'expulsion en matière de bail à loyer. En effet, d'une part, les appelants n'expliquent pas en quoi les conditions de l'art. 257 CPC permettant l'application de la procédure des cas clairs ne seraient pas respectées. D'autre part, bien qu'ils concluent au maintien du bail et à ce que des délais de paiement leur soient impartis pour régulariser la situation, ils ne contestent toutefois pas la validité de la résiliation du bail, ni ne font valoir que les exigences posées à l'art. 257d CO ne seraient pas remplies, notamment que les paiements des loyers litigieux seraient intervenus dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. Ils ne soutiennent également pas qu'ils se seraient entièrement et rapidement acquittés de l'arriéré de loyer ensuite de l'échéance du délai comminatoire, leurs explications laissant au contraire comprendre qu'un montant d'arriéré est encore et toujours dû.

Du reste, les motifs humanitaires – telle qu'en l'occurrence, la maladie d'un membre de la famille – n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils pourront, le cas échéant, être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 7.6 p. 1052).

Force est partant de constater que la recevabilité de l'appel, sous l'angle de l'obligation de motivation au sens de l'art. 311 al. 1 CPC, est très douteuse. Quoi qu'il en soit, même si l'appel devait être déclaré recevable, il conviendrait de toute manière de le rejeter, les conditions des art. 257d CO et 257 CPC étant manifestement réalisées, ce qui n'est pas contesté.

**4.3.2** A titre subsidiaire, les appelants requièrent un sursis à l'exécution dans l'hypothèse où l'ordonnance litigieuse ne devrait pas être annulée.

Une telle requête de suspension de l'exécution (cf. art. 337 al. 2 CPC) doit toutefois être examinée au cours d'une procédure d'exécution ultérieure au sens des art. 335 ss CPC par l'autorité d'exécution, étant rappelé que l'appel déploie en l'occurrence *ex lege* un effet suspensif, qui suspend notamment le caractère exécutoire de l'ordonnance attaquée et, partant, l'expulsion des appelants (cf. art. 315 al. 1 CPC). Par conséquent, cette requête est prématurée et on ne saurait entrer en matière sur celle-ci.

**4.3.3** Finalement, les appelants requièrent la mise en œuvre d'une audience de conciliation afin d'établir un plan de paiement définitif.

Aux termes de l'art. 316 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. La juridiction d'appel dispose d'une grande marge de manœuvre dans la conduite et l'organisation de la procédure et dispose en principe d'un pouvoir d'appréciation pour fixer une audience au sens de la disposition précitée. En règle générale, la procédure d'appel est conduite sur pièces, sans audience ni administration de preuves (ATF 144 III 394 consid. 4.1.3 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.1 ; TF 5A\_79/2023 du 24 août 2023 consid. 3.3.2). En particulier, l'instance d'appel peut statuer sans procéder à davantage d'investigations et sans fixer d'audience de débats lorsque l'affaire est en état d'être jugée et ce, sans avoir à interpellier préalablement les plaideurs sur ce point (TF 5A\_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 4).

En l'occurrence, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête des appelants, l'audience requise n'ayant pas pour but l'administration de moyens de preuve et n'influençant dès lors pas la solution à laquelle est arrivée la Cour de céans, étant rappelé que les parties restent libres de trouver un accord extra-judiciaire afin de régler leur litige.

## **5.**

**5.1** Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et l'ordonnance 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 - initialement arrêté au 10 janvier 2025 - est désormais échu, la cause sera renvoyée au juge de paix pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe aux appelants P.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants P.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- V.** Il n'est pas alloué de dépens.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. P. \_\_\_\_\_,
- Mme C. \_\_\_\_\_,
- Mme Laura Jaatinen (pour T. \_\_\_\_\_),

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

- M. le Juge de paix du district de Lausanne.

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 :