

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 novembre 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mmes Courbat et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Wack

\*\*\*\*\*

**Art. 120 al. 1 et 2, 257d et 259g CO ; art. 257 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **I.**\_\_\_\_\_, à [...], requérante, contre la décision d'irrecevabilité rendue le 15 janvier 2025 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **E.**\_\_\_\_\_, à [...], et **Q.**\_\_\_\_\_ **SÀRL**, à [...], intimées, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 15 janvier 2025, motivée le 7 mars 2025 et notifiée le 10 mars 2025, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la première juge) a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clairs déposée le 15 novembre 2024 par I. \_\_\_\_\_ à l'encontre d'E. \_\_\_\_\_ et de Q. \_\_\_\_\_ Sàrl (I), a arrêté à 480 fr. les frais judiciaires (II), qu'elle a mis à la charge de la partie requérante (III), n'a pas alloué de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la première juge a retenu en substance que la situation juridique n'était pas claire, ce qui faisait obstacle à la procédure en cas clairs, dès lors que la partie locataire se prévalait de défauts et d'une mise en demeure du 16 janvier 2024 dont l'interprétation n'était pas évidente, parce que susceptible de constituer une menace de consignation du loyer, les loyers ayant été consignés à partir du 1<sup>er</sup> février 2024.

**B. a)** Par acte du 20 mars 2025, I. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre cette décision, concluant en substance, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que sa requête d'expulsion en cas clairs formée le 15 novembre 2024 contre E. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : les intimées) soit déclarée recevable, qu'ordre soit donné à ces dernières ainsi qu'à tout tiers ou sous-locataire l'occupant d'évacuer immédiatement et de rendre libre de tous biens et de toutes personnes le local commercial situé au rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble sis [...] à [...], sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (Code pénal du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) pour insoumission à une décision de l'autorité et qu'à défaut d'exécution dans les dix jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité compétente procède à son exécution directe. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation de la décision du 15 janvier 2025.

A l'appui de son appel, l'appelante s'est prévalue de faits et pièces nouveaux (pièces 3 à 5).

**b)** Le 22 avril 2025, l'intimée Q. \_\_\_\_\_ Sàrl, « représentée par Madame E. \_\_\_\_\_ », a déposé une réponse à l'appel. Elle a conclu, avec suite de frais, à ce que celui-ci soit déclaré irrecevable, à ce qu'il soit intégralement rejeté, à ce que la décision attaquée soit intégralement confirmée et à ce que la procédure menée par l'appelante soit déclarée téméraire et fasse l'objet d'une amende disciplinaire au sens de l'art. 128 al. 3 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

**c)** Le 7 mai 2025, l'appelante s'est déterminée sur la réponse.

Elle a également produit une pièce nouvelle supplémentaire (pièce 6).

**d)** Le 30 mai 2025, les intimées se sont déterminées sur l'écriture de l'appelante du 7 mai 2025.

Elles ont produit un lot de pièces nouvelles, dont certaines pièces relatives à des faits postérieurs à la décision attaquée (pièces 32a à 35, 38 à 40, 44b, 46 et 47).

**e)** Le 10 juin 2025, les intimées ont spontanément alimenté leurs écritures et produit une pièce nouvelle faisant état de doléances de locataires tiers de l'immeuble abritant le bail litigieux.

**f)** Par courrier du 29 juillet 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

**g)** L'envoi du 12 août 2025 de l'intimée E. \_\_\_\_\_, postérieur à la clôture de l'instruction, lui a été retourné à la décharge de la Cour de céans.

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

- 1.** Le 1<sup>er</sup> novembre 2023, l'appelante, en qualité de bailleuse, et les intimées, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer commercial prévoyant la mise à disposition dès cette date d'un local de bureaux au rez supérieur dans l'immeuble sis à [...], contre un loyer mensuel brut, charges comprises, de 2'320 fr. payable par mois d'avance.
  
- 2.** Le 7 novembre 2023, l'appelante a autorisé les intimées à effectuer certains travaux de peinture et d'électricité dans les locaux loués, à leurs frais et sous leur responsabilité, en se réservant le droit, au départ de la partie locataire, de demander la remise en état de tout élément déposé.
  
- 3.** Par courrier du 16 janvier 2024, sous l'intitulé « *mise en demeure* », les intimées ont fait valoir auprès de l'appelante diverses prétentions en lien avec le local loué.

Au bas de ce courrier figurait ce qui suit :

« [...]

Fondée sur les griefs qui précèdent, je vous mets en demeure de :

1. Me communiquer le montant du loyer précédent [sic] le bail du 1<sup>er</sup> novembre 2023 afin de me permettre de faire valoir mon droit à contester le loyer actuel ;
2. Délivrer le procès-verbal de sortie du précédent locataire ;
3. Faire une réduction proportionnelle du loyer en tenant compte des travaux effectués avec votre accord ;
4. Mettre à ma disposition la boîte aux lettres attachée à l'objet loué ;
5. Compenser le manque à gagner causé par les travaux de gros œuvre en cours dans l'immeuble ;
6. Mettre une cave à ma disposition ;
7. Débarrasser l'espace loué de tout matériel encombrant vous appartenant.

Un délai échéant au plus tard le 30 janvier 2024 vous est imparti pour donner suite aux sept points énumérés ci-dessus.

Tous droits réservés.

[...]. »

**4.** Par courrier du 22 janvier 2024, l'appelante a en substance contesté les griefs des intimées. Elle a notamment indiqué que lors de l'état des lieux, ces dernières avaient accepté la chose louée dans l'état dans lequel elles l'avaient reçue, et leur avoir signalé à cette occasion que des travaux étaient en cours pour transformer des bureaux en logements, lesquels devaient se terminer fin mars 2024. Elle demandait également des précisions quant à certaines demandes formulées et indiquait rester à disposition pour tout renseignement complémentaire.

**5.** A compter du 1<sup>er</sup> février 2024, les intimées ont consigné le loyer, ce dont elles ont avisé l'appelante par courrier du 23 février 2024, faisant valoir que « *au terme assorti dans la mise en demeure du 16 janvier 2024, [l'appelante n'avait] toujours pas réparé les défauts affectant la chose louée* ».

**6. a)** Le 1<sup>er</sup> mars 2024, l'intimée Q. \_\_\_\_\_ Sàrl, représentée par E. \_\_\_\_\_, a déposé une requête de conciliation à l'encontre de l'appelante tendant en substance à la fixation du loyer initial, à la réduction du loyer compte tenu des travaux effectués et à l'octroi de diverses prétentions en raison de défauts de la chose louée.

**b)** Une autorisation de procéder a été délivrée à l'intimée Q. \_\_\_\_\_ Sàrl le 3 juin 2024 et lui a été notifiée le 10 juin 2024.

**c)** Le 18 juillet 2024, le Tribunal des baux de l'arrondissement de Lausanne a réceptionné une demande formée par l'intimée datée du 9 juillet 2024.

**d)** Par décision du 5 septembre 2024, entrée en force le 15 octobre 2024, ledit tribunal a déclaré ladite demande irrecevable.

**7. a)** Par courrier recommandé du 26 avril 2024, l'appelante a fait valoir que les loyers des mois de mars et d'avril 2024 étaient réputés

impayés, la consignation de loyer n'étant selon elle pas valable. Elle réclamait le paiement de l'arriéré de loyer échu dans un délai de trente jours, faute de quoi elle résilierait le contrat et requerrait l'expulsion.

Le pli n'a pas été retiré.

**b)** L'appelante a réitéré sa mise en demeure le 2 mai 2024.

Le pli adressé à l'intimée Q.\_\_\_\_\_ Sàrl a été distribué le 13 mai 2024. Celui adressé à l'intimée E.\_\_\_\_\_ n'a pas été retiré.

**8.** **a)** Par courrier du 13 juin 2024 adressé à chacune des intimées et notifié respectivement les 18 et 19 juin 2024, l'appelante a déclaré résilier le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2024 pour défaut du paiement des loyers de mars et d'avril 2024, au moyen de la formule officielle.

**b)** L'intimée Q.\_\_\_\_\_ Sàrl a contesté la résiliation par requête de conciliation du 10 juillet 2024.

**c)** Une autorisation de procéder lui a été délivrée le 9 septembre 2024.

**d)** La demande qu'elle a déposée le 16 octobre 2024 a été écartée pour irrecevabilité par le Tribunal des baux de l'arrondissement de Lausanne par décision du 10 mars 2025, au motif qu'elle ne s'était pas acquittée de l'avance de frais dans le délai supplémentaire accordé.

**9.** Par courrier du 20 août 2024, notifié respectivement les 22 et 28 août 2024, l'appelante a adressé aux intimées une mise en demeure de restituer immédiatement les locaux, indiquant qu'à défaut, elle entreprendrait les démarches judiciaires nécessaires.

**10.** **a)** Par requête d'expulsion en cas clairs du 15 novembre 2024, l'appelante a conclu en substance à ce qu'ordre soit donné aux intimées d'évacuer le local commercial situé au rez-de-chaussée supérieur de

l'immeuble sis [...] à [...] et à ce qu'il soit dit que faute d'exécution dans les dix jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procéderait avec l'assistance de l'autorité compétente.

**b)** L'intimée Q.\_\_\_\_\_ Sàrl, représentée par E.\_\_\_\_\_, a déposé une réponse le 6 janvier 2025.

**c)** L'appelante s'est déterminée sur la réponse le 13 janvier 2025.

**d)** Une audience s'est tenue le 15 janvier 2025 en présence des parties.

**11. a)** Le 13 décembre 2024, l'intimée Q.\_\_\_\_\_ Sàrl a déposé une nouvelle requête de conciliation à l'encontre de l'appelante pour diverses prétentions relatives, entre autres, au loyer initial et aux défauts de la chose louée.

**b)** Le 5 mars 2025, la Commission de conciliation du district de Lausanne a constaté le défaut de la partie demanderesse et prononcé que la procédure était devenue sans objet et que la cause était rayée du rôle. On ignore si cette décision est en force.

**12.** Les locaux n'ont pas été restitués à ce jour.

### **En droit :**

#### **1.**

##### **1.1**

**1.1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 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 vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

Lorsque le litige porte – comme en l'espèce – 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 ; TF 4A\_495/2023 du 5 décembre 2023 consid. 1.2).

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

**1.1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie jouissant d'un intérêt à l'exercice de la voie de droit (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel, motivé et signé, est recevable.

Formée en temps utile et dans les formes prescrites, la réponse, suffisamment motivée, est également recevable.

Il en va de même des déterminations déposées par l'appelante le 7 mai 2025 et par les intimées le 30 mai 2025, avant la clôture de l'instruction selon avis du 29 juillet 2025.

## **1.2**

**1.2.1** Pour satisfaire à l'obligation de motivation prévue à l'art. 311 al. 1 CPC, l'intéressé doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée 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 ; TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4 ; TF 5A\_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à l'instance d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2).

**1.2.2** La présentation des faits figurant dans l'appel en pp. 2 et 3, sous l'intitulé « *Objet* », ainsi que dans la réponse en pp. 4 à 20, ne consiste pas en une critique de l'état de fait recevable sous l'angle du devoir de motivation, à défaut de se référer précisément à un passage de la décision querellée en démontrant, par référence à un élément de l'instruction, en quoi la constatation de fait serait lacunaire, contradictoire ou erronée. Les parties des écritures précitées ne comportant aucun grief clairement formulé et consistant en une énumération de faits et de considérations, sans que les parties ne mentionnent si ceux-ci figurent déjà dans l'ordonnance attaquée ou si elles entendent la voir complétée ou rectifiée, sont partant irrecevables.

**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 5A\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3).

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).

### **3.**

**3.1** Tant l'appelante que les intimées ont produit des pièces nouvelles au stade de la procédure d'appel, dont il convient d'examiner la recevabilité.

**3.2** 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 que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence, et qu'elle les présente sans retard (TF 4A\_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 et réf. cit. ; TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2).

Le Tribunal fédéral a jugé que le (bailleur) 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\_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 à la locataire qui a été atraite en première instance par la requête en cas clairs de la bailleresse. Par ailleurs, le Tribunal fédéral a rappelé qu'en

vertu du principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense, une objection fondée sur un fait, même notoire, en tant que moyen de défense, ne peut être invoquée pour la première fois en appel, mais la partie qui s'en prévaut doit déjà le faire en première instance lorsque la maxime des débats est applicable, comme c'est le cas en procédure sommaire de protection dans les cas clairs (TF 4A\_470/2022 *loc. cit.* et les réf. cit.).

**3.3** En l'espèce, les nova invoqués à l'appui de l'appel (pièces 3 à 5) et des déterminations sur la réponse (pièce 6), émanant de la bailleuse instante à l'expulsion en cas clairs, ne sont pas recevables en appel, mais pourraient au besoin être invoqués à l'appui d'une nouvelle requête de cas clairs.

Quant aux nova et aux pseudo-nova que souhaitent introduire les intimées au stade de la procédure d'appel, on constatera que la question de la recevabilité de la grande majorité d'entre eux peut rester ouverte, en tant qu'ils ne servent qu'à contextualiser les rapports de bail entre les parties et non à fonder de nouveaux faits dirimants à l'encontre de l'expulsion. Dans leurs écritures, les intimées n'invoquent en effet aucun autre fait dirimant que ceux en relation avec les défauts de la chose louée, d'ores et déjà pris en considération par la première juge.

Ainsi, seuls les faits résultant des pièces 33a à 35 ont été intégrés à l'état de fait en tant qu'ils précisent l'état des différentes procédures opposant ou ayant opposé les parties. Les autres pièces nouvelles, pour autant qu'elles soient recevables, sont sans influence sur le sort de la cause.

Enfin, les doléances de locataires tiers, invoquées par les intimées le 10 juin 2025, sont sans pertinence aucune et ne sont donc pas incluses dans l'état de fait.

**4.**

## **4.1**

**4.1.1** L'appelante invoque une violation des art. 257 al. 1 CPC et 259g CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), ainsi que de l'art. 257d CO.

Elle fait valoir que, d'une part, contrairement à ce qu'a retenu la première juge, l'interprétation du contrat ou d'un acte juridique unilatéral ne serait pas absolument exclue en procédure de cas clairs pour autant que son contenu apparaisse clairement et sans ambiguïté et, d'autre part, que la mise en demeure des intimées du 16 janvier 2024 mentionnant « *tous droits réservés* » (cf. pièce 8 produite à l'appui de la requête du 15 novembre 2024) ne contiendrait aucune menace valable, à savoir claire et dépourvue d'ambiguïté, de consigner le loyer au sens de l'art. 259g CO. Il en résulterait que l'objection soulevée par les intimées contre l'expulsion sollicitée en cas clairs pour défaut de paiement du loyer est inconsistante et ne peut faire obstacle à l'expulsion, ce que la première juge aurait dû constater en droit. En retenant le contraire, à savoir que la situation juridique n'était pas claire, la première juge aurait violé l'art. 257 al. 1 CPC. Pour le surplus, les autres conditions auxquelles la résiliation extraordinaire de l'art. 257d CO est subordonnée seraient réunies.

**4.1.2** Les intimées objectent en substance l'existence de défauts de la chose louée justifiant la consignation des loyers opérée, laquelle serait « *désormais à jour* ». Elles font valoir que la menace de consignation résulte de leur mise en demeure du 16 janvier 2024 et de la mention « *tous droits réservés* » qu'elle comporte, et indiquent avoir jugé inutile d'impartir à l'appelante un nouveau délai raisonnable pour agir, vu son refus exprimé à maintes reprises. Elles invoquent également que l'appelante leur aurait « *promis une réduction de loyer en guise de compensation* » et avoir réalisé des travaux de plus-value devant se répercuter sur le montant du loyer. A ce sujet, elles invoquent une « *contre-créance* » ; la résiliation du bail serait par conséquent invalide et relèverait d'un abus de droit. Elles plaident encore l'annulation du congé donné en violation de l'art. 271a al. 1 let. d CO et une inspection de la chose louée contraire à la bonne foi.

## 4.2

**4.2.1** 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 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (« *voller Beweis* ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (« *substanziiert und schlüssig* ») qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1 et 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. cit.), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié *in* ATF 138 III 620).

## **4.2.2**

**4.2.2.1** 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, 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).

Selon l'art. 257d al. 1 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 règlement 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 spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois, cela même si l'arriéré a été finalement payé (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. cit.). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et *al.*, Le bail à loyer, 2019, p. 879, n. 2.3.5).

**4.2.2.2** En ce qui concerne l'expulsion du locataire, c'est-à-dire la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO), le bailleur doit alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit ; « *rechtserhebende Tatsachen* »). L'expulsion du locataire présuppose 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 ; TF 4A\_234/2022 précité consid. 4.1). La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur en application de l'art. 257d al. 1 CO reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; CACI 10 avril 2024/156 consid. 3.3).

Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

**4.2.3** Aux termes de l'art. 259g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner le loyer (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (al. 2).

Le loyer valablement consigné est réputé payé (art. 259g al. 2 CO). Cela suppose toutefois que le locataire ait menacé le bailleur de consigner le loyer à l'échéance du délai imparti pour remédier aux défauts de la chose louée. Nonobstant le caractère d'apparence potestative du

texte légal, la menace écrite préalable de consignation de loyer est en effet une condition impérative de validité de la consignation (TF 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2 ; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1, MRA 1/04 pp. 10 ss ; Giavarini, *in* Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 5<sup>e</sup> éd. 2025 [ci-après : SVIT-Kommentar], p. 385, n. 20 et les réf. cit. ; Lachat *et al.*, *op. cit.*, p. 337, n. 7.3.4 et les réf. cit.). Lorsqu'il est évident que la démarche sera sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable et/ou de le menacer de consigner le loyer (en application analogique de l'art. 108 ch. 1 CO) ; cela est toutefois risqué car le refus du bailleur doit apparaître clair et définitif et il sera souvent difficile au locataire de démontrer *a posteriori* qu'un avis comminatoire était superflu, le fardeau de la preuve correspondante lui incombant (SVIT-Kommentar, p. 386, n. 22 et les réf. cit. ; Lachat *et al.*, *op. cit.*, p. 338, n. 7.3.4). Faute de délai raisonnable ou de menace de consignation – alors que la démarche était nécessaire – le loyer ne peut valablement être consigné. Si le locataire procède néanmoins à la consignation, il n'est pas réputé avoir payé le loyer (Lachat *et al.*, *op. cit.*, *ibidem*) et s'expose à une résiliation pour défaut de paiement du loyer fondée sur l'art. 257d CO (TF 4C.264/2003 *loc. cit.* ; SVIT-Kommentar, pp. 385 s., n. 21).

**4.2.4** Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO. Il peut opposer à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur pour autant que, parmi d'autres conditions, la créance compensante soit échue et exigible (cf. art. 120 al. 1 CO ; CACI du 9 juin 2021/275 consid. 3.1.2.2.1) et que le moyen soit invoqué avant l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4A\_211/2024 du 11 juin 2024 consid. 3.1.2 et 3.5 ; TF 4A\_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.4 ; TF 4A\_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.2 ; TF 4A\_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.4 ; TF 4A\_157/2021 du 15 juin 2021 consid. 7.2). Une déclaration de compensation effectuée dans le délai fixé par l'avis comminatoire est assimilée à un paiement effectué en temps utile (TF 4A\_211/2024 *loc. cit.*).

Le locataire peut certes exercer la compensation avec une créance contestée, par exemple en réduction du loyer à la suite d'un défaut non réparé (art. 120 al. 2 et 259d CO), mais la dette de loyer ne sera éteinte que si et dans la mesure où la créance du locataire est finalement reconnue par le juge. C'est pourquoi la compensation est un moyen de défense risqué aussi longtemps que la créance compensante n'est pas admise par le bailleur ou par une décision judiciaire entrée en force (Lachat *et al.*, *op. cit.*, p. 871, n. 2.1.5 et les réf. cit.).

En effet, si l'on ne veut pas que l'instrument de protection juridique mis à disposition par le législateur dans le cadre de la procédure de l'art. 257d CO devienne *de facto* obsolète, il ne suffit pas que le locataire tente d'éviter une résiliation extraordinaire pour retard dans le paiement du loyer et une expulsion en alléguant des défauts de l'objet loué et en invoquant la compensation sur la base de ceux-ci au moyen de créances non chiffrées et non déterminées. Le locataire doit donc alléguer et prouver que, sommé de payer son loyer sous menace de résiliation, il a fait la déclaration de compensation avant l'échéance du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO. Il doit également alléguer sa contre-crédence et être en mesure de la prouver sans délai (TF 4A\_211/2024 précité consid. 3.6.5 ; TF 4A\_574/2022 *loc. cit.* ; TF 4A\_333/2022 du 9 novembre 2022 consid. 5.2, non publié *in* ATF 149 III 67).

### **4.3**

**4.3.1** En l'occurrence, la décision attaquée retient que le courrier du 16 janvier 2024 de la partie locataire est une mise en demeure dont l'interprétation n'est pas évidente et qu'est en particulier litigieuse la question de savoir si la mention « *tous droits réservés* » vaut menace de consignation, la réponse à cette question nécessitant l'usage d'un pouvoir d'appréciation incompatible avec la procédure en protection des cas clairs.

Ce raisonnement ne peut pas être suivi. Même dans une procédure de cas clairs, où les objections et exceptions du locataire intimé ne doivent être « que » motivées et concluantes (« *substanziert und schlüssig* »), elles doivent l'être au point de ne pouvoir être écartées

immédiatement ; elles doivent être de nature à ébranler la conviction du juge. A cela s'ajoute que la preuve des faits dirimants s'opposant à l'expulsion pour défaut de paiement, à savoir notamment l'extinction de la dette, est à la charge de la partie locataire. Or en l'occurrence, la partie locataire n'est pas en mesure d'établir de manière concluante avoir valablement consigné le loyer, faute de menace explicite en ce sens.

La jurisprudence et avec elle la doctrine unanime érige en condition de validité de la consignation du loyer la menace préalable de le faire si, à l'échéance d'un délai raisonnable, le bailleur n'a pas réparé les défauts de la chose louée. Le locataire ne peut prétendre se dispenser de cette menace préalable que dans des cas où le refus de s'exécuter de la partie bailleuse est non seulement clair, mais apparaît définitif.

Aucune de ces conditions n'est réalisée ici.

D'une part, le courrier de mise en demeure du 16 janvier 2024, qui expose les défauts invoqués et liste diverses prétentions de la partie locataire en relation avec le bail, sollicite certes une réduction de loyer, mais pour tenir compte « *des travaux effectués avec votre accord* », soit des travaux de peinture et d'électricité, ne visant pas la réparation de défauts de la chose louée. La mention « *tous droits réservés* », outre qu'elle n'exprime qu'une éventualité future, n'explicite pas la nature du ou des droits ainsi réservés ni en particulier que ceux-ci viseraient la consignation du loyer. En présence de défauts de la chose louée, le locataire peut faire valoir diverses prétentions, telles la remise en état, la consignation, mais aussi la réduction du loyer proportionnelle à l'entrave à la jouissance de la chose louée résultant des défauts, ou encore des dommages-intérêts – résultant par exemple d'une jouissance défectueuse de locaux commerciaux, ayant occasionné une perte de gain (cf. art. 259a al. 1 et 2 CO). Face à une telle panoplie de droits résultant des défauts de la chose louée, la mention « *tous droits réservés* » ne saurait être interprétée dans le sens d'une menace claire de consignation. La situation juridique qui prévaut en matière d'exigence d'une menace de consigner le loyer ne nécessite en particulier pas que le juge du cas clair fasse usage

de son pouvoir d'appréciation pour décider si le terme « *tous droits réservés* » peut constituer une telle menace. En d'autres termes, l'appelante échoue à rendre concluante son objection tenant au fait que le loyer serait réputé payé parce que valablement consigné, faute de rendre suffisamment vraisemblable une menace de consignation valable.

Elle ne saurait pas davantage se retrancher derrière une volonté claire et irrévocable de la bailleuse de ne pas réparer les défauts, aucun élément de l'instruction ne permettant de retenir un tel fait et la réponse circonstanciée de l'appelante du 22 janvier 2024 n'exprimant en aucun cas un refus définitif ; au contraire, elle y exprimait le souhait que diverses demandes soient précisées ou éclaircies et déclarait rester à disposition pour tout renseignement complémentaire. Quant au seul écoulement du temps devant permettre à la partie bailleuse de s'exécuter et dont, *a contrario*, on devrait déduire un refus inébranlable de remédier au défaut, une telle interprétation par actes concluants n'est pas envisageable au vu de la temporalité du cas d'espèce, la consignation étant intervenue un mois à peine après la réponse circonstanciée de la partie bailleuse prenant position sur chacun des griefs soulevés et ne mettant pas un terme définitif aux prétentions soulevées en lien avec d'éventuels défauts des locaux loués.

A défaut de consignation valable, le loyer n'est pas réputé payé et la partie locataire est en demeure. Tel est bien le cas en l'espèce, dès lors que les intimées ne pouvaient s'opposer valablement à l'expulsion sur la base de la consignation opérée sans droit.

**4.3.2** Les intimées ne prétendent pour le surplus pas avoir valablement excipé de la compensation dans le délai de paiement comminatoire de l'art. 257d CO, de sorte que le congé donné pour défaut de paiement du loyer - toutes les autres formalités ayant été régulièrement accomplies, ce qui n'est d'ailleurs pas remis en question en appel - était valable et justifiait l'admission de la requête et le prononcé d'expulsion.

## **5.**

**5.1** En conclusion, l'appel doit être admis et la décision entreprise annulée. Il sera statué à nouveau, en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est donné aux intimées de quitter et rendre libres les locaux loués et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai imparti à cet effet, elles y seront contraintes par la force selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC.

**5.2** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

En l'espèce, vu l'issue de la procédure, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. - montant dont il n'y a pas lieu de s'écarter -, sont mis à la charge des intimées, qui succombent, solidairement entre elles vu leur qualité de colocataires solidairement responsables des engagements résultant du bail (art. 106 al. 3 CPC).

Dès lors que l'appelante était assistée d'un mandataire professionnel en première instance, elle a droit à l'allocation de dépens. Ces dépens seront arrêtés à 1'000 fr. en première instance (art. 6 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) et mis à la charge des intimées, solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC).

Les intimées, solidairement entre elles, verseront donc à l'appelante la somme de 1'480 fr. (480 fr. + 1'000 fr.) à titre de remboursement de l'avance de frais et de dépens de première instance.

**5.3** Les frais judiciaires de seconde instance, par 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], seront mis à la charge des intimées, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC).

L'avance de frais versée par l'appelante lui sera donc restituée (art. 111 al. 1 *cum* 405 al. 1 CPC).

Au vu de l'issue du litige, l'appelante a droit à de plein dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil, lesquels seront arrêtés à 3'000 fr. vu les écritures déposées et la complexité relative de l'affaire (art. 7 TDC). Ils seront mis à la charge des intimées, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC).

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

- I. L'appel est admis.
- II. La décision est annulée et il est statué à nouveau, comme il suit :
  - I. La requête d'expulsion en cas clairs formée le 15 novembre 2024 par la partie bailleresse I.\_\_\_\_\_ est admise.
  - II. Ordre est donné à E.\_\_\_\_\_ et à Q.\_\_\_\_\_ Sàrl, parties locataires, de quitter et de rendre libres de tous occupants et de tous biens leur appartenant, dans le délai qui leur sera imparti à cet effet par la Juge de paix du district de Lausanne, les locaux commerciaux loués au rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble sis [...] à [...], propriété de I.\_\_\_\_\_, partie bailleresse, à savoir un local de bureaux d'environ 97 m<sup>2</sup>

comprenant trois bureaux, une salle d'eau et un hall d'entrée avec rangements sous escaliers.

- III. A défaut pour les parties locataires de quitter volontairement lesdits locaux dans le délai qui leur sera imparti à cet effet par la Juge de paix du district de Lausanne, l'huissier de paix est chargé, sous la responsabilité de la Juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleresse I.\_\_\_\_\_.
- IV. Les agents de la force publique devront concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix.
- V. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge des parties locataires, E.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ Sàrl, solidairement entre elles.
- VI. Les parties locataires, E.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ Sàrl, solidairement entre elles, doivent verser à la partie bailleresse I.\_\_\_\_\_ la somme de 1'480 fr. (mille quatre cent huitante francs) à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens de première instance.
- VII. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

**III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe aux intimées E.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ Sàrl le délai prévu au chiffre II/II ci-dessus.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des intimées, E.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ Sàrl, solidairement entre elles.

**V.** Les intimées E.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ Sàrl, solidairement entre elles, verseront à l'appelante I.\_\_\_\_\_ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**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 :

- Me Elie Bugnion (pour I. \_\_\_\_\_),
- Mme E. \_\_\_\_\_ (personnellement),
- Q. \_\_\_\_\_ Sàrl (personnellement),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :