

COUR D'APPEL CIVILE

Ordonnance du 28 mai 2025

Composition : M. SEGURA, juge unique
Greffier : M. Tschumy

Art. 315 al. 1 et 4 let. a CPC

Statuant sur la requête d'exécution anticipée présentée par
T. _____ SA, à [...], requérante, dans le cadre de l'appel interjeté par
V. _____, à [...], intimé, contre l'ordonnance rendue le 5 mai 2025 par la
Juge de paix du district de Lausanne, le Juge unique de la Cour d'appel
civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 mai 2024, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à V._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 27 mai 2025 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...], hôtel de [...] chambres réparties sur trois étages, [...] salles-de-douches, un hall d'entrée au rez [*sic*] + cages d'escalier et [...] paliers avec dégagements communs, un réduit au 2^e étage, [...] cuisines entièrement agencées (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 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 statué sur les frais et les dépens (IV-VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

B. Le 19 mai 2025, V._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre cette ordonnance, concluant en substance et notamment à son annulation.

Par acte du 26 mai 2025, T._____ SA (ci-après : l'intimée) a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet de l'appel. A titre préjudiciel, elle a requis le retrait de l'effet suspensif à l'appel et l'exécution anticipée de l'ordonnance du 5 mai 2025.

En droit :

1.

1.1 L'intimée a requis l'exécution anticipée de l'ordonnance du 5 mai 2025. A l'appui de sa requête, elle expose que tous les arguments

soulevés par l'appelant dans son appel seraient uniquement et manifestement dilatoires, entièrement infondés et dénués de toute bonne foi. Selon l'intimée, l'exécution anticipée de l'ordonnance attaquée permettrait de limiter le préjudice causé par l'appelant, qui ne paie plus de loyer depuis des mois. L'intimée souligne qu'une vente à terme de l'immeuble aurait été conclue ce qui impliquerait que les locaux soient libérés pour le 30 juin 2025. L'intimée relève enfin que le bail litigieux porte sur un hôtel : la situation n'est dès lors pas comparable à l'expulsion d'un logement privé et ne présenterait pas de difficultés.

1.2

1.2.1 Selon l'art. 315 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel. Si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, l'instance d'appel peut, sur demande, autoriser l'exécution anticipée et ordonner au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (art. 315 al. 4 let. a CPC).

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur une requête d'exécution anticipée au sens de l'art. 315 al. 4 let. a CPC, il y a lieu de se référer aux principes régissant les mesures provisionnelles, découlant des art. 261 ss CPC, applicables par analogie (cf. Juge unique CACI 17 juillet 2023/ES64 consid. 4.2.1). Le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 131 III 473 consid. 2.3).

Toute mesure provisionnelle présuppose la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Bohnet, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 10 ad art. 261 CPC). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1 ; Juge unique CACI 1^{er} février 2022/49 consid. 3.2.1, JdT 2022 III 73). Des exigences beaucoup plus élevées sont posées pour les mesures d'exécution anticipée provisoires, qui portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé et qui ne peuvent être admises que de façon restrictive (ATF 131 III 473, *loc. cit.*).

Le risque de préjudice difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3 ; TF 5A_206/2024 du 7 juin 2024 consid. 3.1.1). Le préjudice est difficilement réparable lorsqu'il ne peut plus être supprimé au terme d'un procès au fond, ou ne peut l'être que difficilement (Juge unique CACI 17 juillet 2023/ES64, *loc. cit.*). En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (TF 4A_611/2011 *loc. cit.*). Un préjudice financier n'est en principe pas difficilement réparable, hormis les cas exceptionnels où il est susceptible d'entraîner la faillite de l'intéressé ou la perte de ses moyens d'existence (Juge délégué CACI 7 juin 2024/ES46 consid. 5.1).

1.2.2 La décision prise en vertu de l'art. 315 al. 4 let. a CPC est de la compétence du Juge unique de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01] et 43 al. 1 let. e CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

1.3 En l'espèce, l'intimée fait valoir que l'exécution anticipée de l'ordonnance attaquée est nécessaire pour limiter le préjudice qu'elle subit. Le préjudice invoqué par l'intimée est exclusivement de nature financière, soit l'occupation des locaux litigieux par l'appelant alors qu'il ne s'acquitte plus du loyer depuis plusieurs mois. Le fait que l'intimée aurait vendu l'immeuble en question et que la vente devrait être exécutée le 30 juin 2025 ne change rien à cette analyse. De plus, aucun élément ne laisse penser que la survie financière de l'intimée serait menacée par le retard de l'appelant dans l'exécution de ses obligations. Elle aura toujours la possibilité de demander la réparation d'un éventuel préjudice pécuniaire si la décision au fond en appel lui est favorable. A l'inverse, le préjudice causé par l'expulsion de l'appelant serait plus difficile à réparer en cas d'admission de son appel. L'intimée échoue ainsi à rendre vraisemblable que l'effet suspensif *ex lege* de l'appel soit de nature à lui causer un préjudice difficilement réparable. Les autres arguments soulevés par l'intimée, soit le fait que le bail litigieux porte sur un hôtel et non un local d'habitation et l'absence de complexité dans l'exécution de l'expulsion, ne sont pas pertinents s'agissant de la question du préjudice difficilement réparable. Les intérêts de l'intimée ne sauraient prévaloir sur ceux de l'appelant, qui conteste la validité de l'expulsion. On relèvera encore que l'appel de l'appelant est susceptible d'être jugé rapidement par la Cour de céans. Partant, il n'a pas lieu d'autoriser l'exécution anticipée (qui doit être admise restrictivement) de l'ordonnance attaquée.

2. En définitive, la requête d'exécution anticipée de l'ordonnance du 5 mai 2024 doit être rejetée.

Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir (cf. art. 104 al. 3 CPC).

Par ces motifs,
Le Juge unique
de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I. La requête d'exécution anticipée est rejetée.

- II. Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens de la présente ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir.

Le juge unique :

Le greffier :

Du

La présente ordonnance, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifiée à :

- Me Kim-Lloyd Sciboz (pour T. _____ SA),
- Me Pierre Gomez (pour V. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

La présente ordonnance 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 :