

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 juillet 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Fonjallaz et Kühnlein, juges
Greffière : Mme Cuérel

Art. 53 et 152 al. 1 CPC ; art. 120 et 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **D._____SA, Z._____SA** et **M._____**, tous trois à Lausanne, ainsi que **B._____**, à Bussigny, contre la décision finale rendue le 10 février 2017 par le Juge de Paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec **N._____SA**, à Bussigny, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 10 février 2017, le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté les conclusions prises par N._____SA contre M._____ et B._____ (I), a rejeté les conclusions prises par D._____SA, Z._____SA, M._____ et B._____ contre N._____SA (II), a dit que le congé signifié le 27 juillet 2015 avec effet au 31 août 2015 à D._____SA et Z._____SA était valable (II), a dit qu'en conséquence ordre était donné à D._____SA et Z._____SA de quitter et rendre libres pour le 20 mars 2017 à 9 h 00 les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Bussigny (un dépôt au sous-sol de 727 m², un dépôt au rez-de-chaussée de 306.2 m² et des extérieurs de 100 m², ainsi que 2 places de parking) (IV), a dit qu'à défaut pour les occupants 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 N._____SA, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (V), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (VI), a fixé les frais et les dépens (VII, VIII et IX) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (X).

En droit, le premier juge a tout d'abord constaté que M._____ et B._____ n'étaient pas locataires des locaux litigieux, de sorte qu'ils n'avaient pas la légitimation active, ni la légitimation passive. Il a en outre considéré que D._____SA et Z._____SA n'avaient pas invoqué valablement la compensation, de sorte que la résiliation de bail était valable.

B. Par acte du 15 mars 2017, D._____SA, Z._____SA, M._____ et B._____ ont interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais, principalement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour complément d'instruction et nouveau jugement, subsidiairement à la réforme de son dispositif en ce sens que les conclusions prises par D._____SA, Z._____SA, M._____

et B._____ soient admises, que le congé signifié le 27 juillet 2015 avec effet au 31 août 2015 soit déclaré inefficace, subsidiairement annulé, que les chiffres IV à VI soient annulés, que les frais soient entièrement mis à la charge de N._____SA et que celle-ci soit condamnée à versé des dépens fixés à dire de justice. Les appelants ont produit un lot de huit pièces sous bordereau.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Le 15 décembre 2008, la [...] a signé avec « B._____ chez [...] » un contrat de sous-location pour des locaux sis au sous-sol de l'immeuble [...] à Bussigny, d'une surface de 1'305 m².

Par avenant du 26 mars 2009, ce contrat de sous-location a été étendu à un local de 37.40 m² au 1^{er} sous-sol et à un local de 307 m² au rez-de-chaussée.

Selon le décompte établi par la [...] le 28 mars 2012, les frais accessoires, comprenant notamment l'électricité, étaient acquittés au moyen d'acomptes. Les frais d'électricité se sont élevés à 12'973 fr. 14 pour la période du 1^{er} janvier au 30 novembre 2009. Des acomptes d'un montant total de 10'260 fr. 85 ont été versés pour la même période.

2. Le 2 septembre 2009, N._____SA est devenue propriétaire de l'immeuble précité.

Le 30 novembre 2009, la [...] a restitué l'ensemble des locaux qu'elle occupait dans cet immeuble.

3. Le 15 juillet 2011, N._____SA a conclu avec D._____SA un contrat de bail à loyer portant sur une partie des locaux sous-loués

précédemment par la [...] à B._____, à savoir un dépôt en sous-sol de 727 m², un dépôt au rez-de-chaussée de 306,20 m² et un extérieur de 100 m², soit une surface totale de 1'133.20 m². Le loyer mensuel brut a été fixé au à 9'220 fr. 20, comprenant le loyer net par 8'148 fr. 30, la TVA par 651 fr. 90, les frais accessoires par 300 fr. et deux places de parc par 120 francs.

D._____SA, inscrite au Registre du commerce le 25 juillet 2008, a son siège à l'avenue [...] à Lausanne. M._____ en est l'administrateur unique, B._____ étant son principal actionnaire.

M._____ est par ailleurs administrateur unique de Z._____SA, domiciliée à la même adresse que D._____SA, B._____ étant également le principal actionnaire de cette société.

4. a) Le 24 janvier 2011, [...] a facturé à D._____SA un montant de 47'542 fr. 10 pour la période du 3 décembre 2009 au 13 décembre 2010, comprenant 20'933 fr. 88 pour l'électricité consommée, 20'117 fr. 78 pour l'acheminement régional, le réseau de transport national et le « services-système », 2'740 fr. 58 à titre de prestations dues aux collectivités publiques, 3'328 fr. 21 à titre de TVA et 421 fr. 63 à titre de prestations dues aux collectivités publiques non soumises à la TVA.

Il résulte du relevé de compte établi par [...] qu'entre le 17 février et le 8 décembre 2011, celle-ci a adressé plusieurs décomptes à D._____SA, totalisant 33'716 fr. 40 (décompte 100 000 128 401 du 17 février 2011 de 5'217 fr., décompte 100 000 129 216 du 4 mars 2011 de 2'523 fr., décompte 110 002 442 198 du 12 avril 2011 de 3'281 fr. 30, décompte 110 002 462 074 du 9 mai 2011 de 2'989 fr. 50, décompte 110 002 512492 du 15 juin 2011 de 3'157 fr. 80, décompte 110 002 545 530 du 13 juillet 2011 de 2'644 fr. 05, décompte 110 002 592 360 du 12 août 2011 de 2'992 fr. 95, décompte 110 002 604 343 du 12 septembre 2011 de 3'121 fr. 70, décompte 110 002 654 903 du 11 octobre 2011 de 2'886 fr., décompte 110 002 684 467 du 8 novembre 2011 de 2'490 fr. 10 et décompte 110 002 738 117 du 8 décembre 2011 de 2'413 fr.).

Entre le 11 janvier et le 10 décembre 2012, [...] a adressé des décomptes à D._____SA pour un montant total de 29'527 fr. 85 (décompte 110 002 786 011 du 11 janvier 2012 de 2'190 fr. 45, décompte 110 002 832 825 du 8 février 2012 de 2'467 fr. 10, décompte 110 002 860 125 du 7 mars 2012 de 1'971 fr. 95, décompte 110 002 918 201 du 11 avril 2012 de 2'364 fr. 05, décompte 110 002 943 606 du 9 mai 2012 de 2'282 fr. 45, décompte 110 002 995 365 du 8 juin 2012 de 2'636 fr. 25, décompte 110 003 028 345 du 10 juillet 2012 de 2'457 fr. 75, décompte 110 003 077 582 du 10 août 2012 de 2'947 fr. 95, décompte 110 003 090 700 du 11 septembre 2012 de 2'965 fr. 20, décompte 110 003 142 213 du 8 octobre 2012 de 2'457 fr. 80, décompte 110 002 173 548 du 9 novembre 2012 de 2'548 fr. 05 et décompte 110 003 229 167 du 10 décembre 2012 de 2'238 fr. 85).

Entre le 16 janvier et le 11 décembre 2013, [...] a adressé des décomptes à D._____SA pour un montant total de 27'914 fr. 15 (décompte 110 003 286 024 du 16 janvier 2013 de 2'473 fr. 60, décompte 110 003 330 129 du 14 février 2013 de 1'964 fr. 55, décompte 110 003 358 120 du 11 mars 2013 de 1'982 fr. 15, décompte 110 003 417 213 du 12 avril 2013 de 2'270 fr. 20, décompte 110 003 446 779 du 10 mai 2013 de 2'100 fr. 75, décompte 110 003 500 470 du 11 juin 2013 de 2'397 fr. 35, décompte 110 003 537 688 du 10 juillet 2013 de 2'242 fr. 35, décompte 110 003 588 341 du 12 août 2013 de 2'584 fr. 70, décompte 110 003 602 052 du 11 septembre 2013 de 2'575 fr. 50, décompte 110 003 654 510 du 11 octobre 2013 de 2'320 fr., décompte 110 003 687 960 du 13 novembre 2013 de 2'334 fr. 55 et décompte 110 003 743 001 du 11 décembre 2013 de 2'668 fr. 45).

Entre le 21 janvier et le 18 décembre 2014, [...] a adressé des décomptes à D._____SA pour un montant total de 29'228 fr. 86 (décompte 110 003 795 295 du 21 janvier 2014 de 2'995 fr. 05, décompte 110 003 842 525 du 11 février 2014 de 2'785 fr. 80, décompte 110 003 871 527 du 12 mars 2014 de 2'726 fr. 55, décompte 110 003 931 174 du 11 avril 2014 de 2'385 fr. 30, décompte 110 003 964 500 du 12 mai 2014 de 2'140 fr. 85, décompte 110 004 022 266 du 18 juin 2014 de 2'313 fr.

10, décompte 110 004 053 583 du 11 juillet 2014 de 2'044 fr. 25, décompte 110 004 113 003 du 15 août 2014 de 2'742 fr. 11, décompte 110 004 151 851 du 17 septembre 2014 de 2'266 fr. 85, décompte 110 004 179 848 du 17 octobre 2014 de 2'340 fr. 40, décompte 110 004 242 638 du 18 novembre 2014 de 2'329 fr. 10 et décompte 110 004 270 834 du 18 décembre 2014 de 2'159 fr. 50).

Le 26 janvier 2015, [...] a adressé un décompte à D. _____ SA d'un montant de 2'914 fr. 55.

b) Pendant la durée des rapports contractuels, N. _____ SA a reçu des versements pour le règlement des loyers échus provenant tant de D. _____ SA que de Z. _____ SA, les locaux litigieux servant aux activités des deux sociétés. N. _____ SA a notamment délivré à Z. _____ SA, entre novembre 2014 et mars 2015, des quittances pour le versement, par M. _____, de montants en espèces à titre de loyer.

5. a) Dès l'année 2012, D. _____ SA et Z. _____ SA se sont plaintes de plusieurs défauts affectant les locaux loués, soit en particulier le non-fonctionnement du rideau de fer extérieur, l'indisponibilité de l'élévateur électrique, la réduction de la surface louée et l'absence de chauffage et d'eau chaude. Par courrier du 8 février 2012 à l'en-tête des sociétés précitées et signé par M. _____ pour le compte de D. _____ SA, celui-ci a requis de N. _____ SA la suppression de ces défauts ou une réduction de loyer. Le 16 août 2012, D. _____ SA et Z. _____ SA se sont à nouveau plaintes de l'absence d'eau chaude et de chauffage depuis le début du contrat de bail.

Les prétentions susmentionnées ont encore fait l'objet de courriers électroniques échangés entre la bailleuse et M. _____ au cours du mois de juillet 2014. Par courriel du 24 juillet 2014, D. _____ SA a en particulier demandé une baisse de loyer en raison des défauts dont étaient affectés les locaux loués. Le lendemain, N. _____ SA a répondu qu'aucune discussion ne pouvait avoir lieu avant que les locataires soient totalement à jour avec le paiement du loyer.

Dans un courrier du 11 juin 2015 portant l'en-tête de D._____SA et Z._____SA et signé par M._____, ces sociétés ont estimé leur dommage à 108'000 fr., ont rappelé que les défauts entachant les locaux loués n'avaient pas été réparés et ont invité N._____SA à régler leurs différents points de divergence à l'amiable au plus vite, faute de quoi elles seraient dans l'obligation de rapporter ceux-ci aux différentes autorités judiciaires. Elles ont ensuite établi une liste de différents problèmes concernant le blocage de camions, les factures d'électricité, la conformité des installations électriques, l'absence d'eau chaude et de chauffage ainsi que des décomptes y relatifs, le rideau de fer extérieur et l'argent investi pour l'amélioration des locaux. Elles ont déclaré qu'elles étaient en désaccord avec les réponses de la bailleuse concernant ces problèmes et ont annoncé qu'elles se sentaient dans l'obligation de consigner les loyers.

b) Par courrier recommandé du 12 juin 2015, N._____SA a mis en demeure D._____SA, Z._____SA, M._____ et B._____ de verser dans un délai de trente jours la somme de 27'717 fr. 60, soit 27'660 fr. à titre d'arriéré de loyers pour les mois d'avril à juin 2015 (3 x 9'220.-) et 57 fr. 60 à titre d'intérêt de retard. Ce courrier renfermait en outre la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

c) D._____SA et Z._____SA ont également eu à se plaindre du fait que le compteur électrique rattaché aux locaux litigieux enregistrait des consommations d'électricité pour des locaux qui ne leur étaient pas attribués. Par courriel du 31 juillet 2015, D._____SA a indiqué à sa bailleuse qu'elle avait payé « pour l'électricité pour [les] autres locataires presque 150'000 francs ».

d) Par avis recommandé du 27 juillet 2015, notifié à D._____SA, Z._____SA, M._____ et B._____ au moyen de la formule agréée par le canton, N._____SA a résilié le bail des locaux litigieux avec effet au 31 août 2015.

Le 27 août 2015, D._____SA, Z._____SA, M._____ et B._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois d'une requête dans laquelle ils concluaient à l'annulation de cette résiliation.

Le 10 septembre 2015, N._____SA a déposé auprès de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois une requête d'expulsion dans la procédure applicable aux cas clairs dirigée contre D._____SA, Z._____SA, M._____ et B._____.

e) Le 29 décembre 2015, D._____SA a ouvert un compte de consignation de loyers dès le mois de janvier 2016 auprès de la [...].

f) Par ordonnance du 15 janvier 2016, la Juge de paix a déclaré la requête d'expulsion du 10 septembre 2015 irrecevable.

g) Le 11 mars 2016, N._____SA s'est déterminée sur la requête du 27 août 2015 déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, en concluant à son rejet et reconventionnellement à ce que la validité du congé soit reconnue et à ce qu'ordre soit donné aux locataires de rendre immédiatement libres de tous biens et de tous occupants les locaux litigieux.

Le 23 mars 2016, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois a constaté l'échec de la conciliation et a délivré une autorisation de procéder à chacune des parties.

6. a) Le 29 mars 2016, N._____SA a déposé auprès du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois une requête d'expulsion en procédure simplifiée dirigée contre D._____SA, Z._____SA, M._____ et B._____, en prenant les conclusions suivantes :

« I. Le contrat de bail à loyer portant sur un local commercial à l'usage de dépôts, bureau et extérieur au sous-sol, rez-de-chaussée,

extérieur, comprenant un dépôt au sous-sol de 727 m², un dépôt au rez-de-chaussée de 306.20 m² et des extérieurs de 100 m², ainsi que 2 places de parking sis [...] à Bussigny, signé le 15 juillet 2011 a valablement été résilié pour le 31 août 2015,

II. Ordre soit donné à D. _____ SA, Z. _____ SA, M. _____ et B. _____, solidairement entre eux, de rendre libre immédiatement de tous biens et de tous occupants le local commercial à l'usage de dépôts, bureau et extérieur au sous-sol, rez-de-chaussée, extérieur, comprenant un dépôt au sous-sol de 727 m², un dépôt au rez-de-chaussée de 306.2 m² et des extérieurs de 100 m², ainsi que 2 places de parking sis [...] à Bussigny, propriété de N. _____ SA,

III. Le Juge de paix soit autorisé à prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion forcée, en s'assurant le concours d'un tiers habilité à requérir l'autorité compétente (art. 343 CPC). »

Une audience a été fixée au 7 juillet 2016.

b) Le 3 mai 2016, D. _____ SA, Z. _____ SA, M. _____ et B. _____ ont introduit auprès du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois une action en constatation de l'inefficacité, subsidiairement en annulation du congé notifié le 27 juillet 2015 par N. _____ SA.

c) Le 3 mai 2016, D. _____ SA a également déposé auprès du Tribunal des baux une requête tendant à ce que N. _____ SA soit notamment condamnée à lui verser divers montants pour les dommages subis en relation avec les défauts affectant les locaux loués.

d) Le 28 juin 2016, D. _____ SA, Z. _____ SA, M. _____ et B. _____ ont déposé une réponse sur la requête d'expulsion déposée le 29 mars 2016, en concluant à l'irrecevabilité de celle-ci en tant qu'elle était dirigée contre Z. _____ SA, M. _____ et B. _____ et à son rejet pour le surplus. Ils se sont déterminés sur les faits allégués par la partie adverse, ont eux-mêmes allégué des faits et ont fait valoir leurs moyens.

Ils ont en outre requis que la cause soit jointe à celle ouverte par requête du 3 mai 2016 et que la procédure soit suspendue jusqu'à droit connu dans la cause pendante devant le Tribunal des baux.

Le 5 juillet 2016, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté la requête de suspension. Par décision du même jour, elle a ordonné la jonction des deux causes ouvertes devant elle.

Par télécopie du 5 juillet 2016, N._____SA a conclu à l'irrecevabilité de l'action ouverte le 3 mai 2016 devant le Juge de paix, au motif qu'elle ne répondrait pas aux conditions de l'art. 221 CPC, et a au surplus conclu au rejet des conclusions prises dans cette écriture. Se référant au délai lui ayant été imparti pour déposer des déterminations, elle a indiqué qu'elle ne voyait pas la nécessité de répondre à la demande du 3 mai 2016, dès lors que tout avait déjà été expliqué dans ses précédentes écritures et qu'elle ne comptait pas retarder ni compliquer inutilement la procédure, partant ainsi du principe que l'affaire serait traitée en une seule audience, soit celle du 7 juillet 2016 déjà fixée.

e) Par courrier du 15 août 2016 au Juge de paix, [...] a indiqué qu'elle n'était pas en mesure d'exclure que d'autres locataires de l'immeuble soient reliés au même compteur électrique que D._____SA.

f) L'audience fixée le 7 juillet 2016 a été reportée au 18 août 2016. Le premier juge a procédé à une inspection locale. Les parties ont requis la reddition d'un jugement directement motivé.

Par décision d'emblée motivée du 22 septembre 2016, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté les conclusions prises par N._____SA contre M._____ et B._____, a déclaré irrecevable la demande déposée le 3 mai 2016 par D._____SA, Z._____SA, M._____ et B._____ contre N._____SA, a dit que le congé signifié le 27 juillet 2015 avec effet au 31 août 2015 à D._____SA et Z._____SA était valable, a ordonné aux occupants de quitter et rendre libres les locaux pour le lundi 31 octobre 2016 à 9 heures, l'huissier de paix étant au besoin requis de procéder, sur requête de N._____SA, à l'exécution forcée de la décision, ordre étant donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en étaient requis par l'huissier de

paix, a arrêté les frais ainsi que les dépens et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

g) Par arrêt du 15 décembre 2016, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a admis l'appel interjeté contre la décision du 22 septembre 2016, a annulé le jugement et a retourné la cause au premier juge pour qu'il procède dans le sens des considérants, à savoir qu'il statue sur les conclusions figurant dans la demande du 3 mai 2016, qui étaient recevables.

h) Par courrier du 24 janvier 2017, le conseil de N. _____ SA, faisant suite à l'arrêt de la Cour d'appel civile, a requis du juge de première instance de bien vouloir procéder dans le sens des considérants dans les plus brefs délais.

Le 6 février 2017, le conseil de N. _____ SA a requis du juge de première instance de bien vouloir aller de l'avant.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai pour l'introduction de l'appel est de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

Lorsque l'expulsion a été obtenue dans le cadre d'une procédure simplifiée et que les conditions de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO sont remises en cause, la valeur litigieuse n'est pas celle de la

durée devant s'écouler jusqu'à l'expulsion prononcée dans le cadre d'une procédure ordinaire - comme c'est le cas lors d'une expulsion prononcée dans la procédure en cas clair -, mais elle 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. Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (TF 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel net de 8'800 fr. 20, plus 300 fr. de frais de chauffage et d'eau chaude par mois, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par des parties qui y ont un intérêt, l'appel est recevable.

2.

2.1 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 peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

2.2

2.2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure

d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient ainsi à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées). A cet égard, on distingue vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance, soit après la clôture des débats principaux (TF 5A_22/2014 du 13 mai 2014 consid. 4.2 ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2). Ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience des débats principaux. Leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve la diligence requise, ce qui implique pour l'appelant d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou moyen de preuve n'a pas pu être produit ou invoqué en première instance (TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 et les réf. citées).

2.2.2 Les pièces 1a, 1b, 2a, 2b, 3a et 3b sont des pièces de procédure, de sorte qu'elles sont recevables.

La pièce 4 est un courriel adressé par [...] au conseil des appelants le 19 août 2016. Cette pièce avait déjà été produite devant l'instance précédente, mais le premier juge a estimé qu'il n'y avait pas lieu d'en tenir compte, dès lors qu'elle avait été versée au dossier de la cause après la clôture de l'instruction et les plaidoiries orales des parties à l'audience de jugement du 18 août 2016. Selon les appelants, la production de cette pièce en procédure d'appel devrait être admise, dès lors qu'elle s'avère postérieure à l'audience de jugement. Cette pièce porte cependant sur des faits déjà connus des appelants avant cette audience ; elle fait suite à un courrier adressé par le conseil des appelants

à [...] le 8 août 2016. Il s'agit dès lors d'un faux nova dont la prise en compte n'est pas subordonnée à la seule condition qu'il soit invoqué sans retard dans la procédure d'appel ; encore faut-il qu'il n'ait pas pu être introduit en première instance malgré la diligence requise. Dès lors que les appelants ne démontrent pas que c'est sans faute de leur part que le moyen de preuve nouveau n'a pas pu être produit devant la première instance, la pièce nouvelle est irrecevable.

La pièce 5 est une pièce produite par [...] dans le cadre d'une procédure qui l'oppose à D. _____ SA devant le Tribunal d'arrondissement de Lausanne, transmise au conseil des appelants par courrier recommandé du 7 février 2017. Cette pièce comprend notamment le courrier du 10 septembre 2012 de [...] à N. _____ SA, les courriers de [...] à [...] des 19 août 2013, 11 février 2014, 31 juillet 2014, 11 septembre 2014 et 12 novembre 2014, les courriers de [...] à N. _____ SA des 18 septembre 2013, 11 février 2014, 31 juillet 2014, 10 septembre 2014 et 8 mai 2015, ainsi que le courrier de [...] à l'[...] du 31 juillet 2014. Ces pièces, antérieures à la clôture de l'instruction de première instance, sont irrecevables, les appelants ne faisant pas valoir qu'ils n'en avaient pas connaissance avant cette date. En revanche, le courrier du 13 octobre 2016 de [...] à N. _____ SA, celui du 6 décembre 2016 de [...] à [...], ainsi que le courrier de [...] à [...] du 26 août 2016, postérieurs à la clôture de l'instruction de première instance, sont recevables.

3.

3.1 Il y a tout d'abord lieu de relever que le premier juge a constaté que M. _____ et B. _____ n'étaient pas locataires des locaux litigieux, de sorte qu'ils n'avaient pas la légitimation active, ni la légitimation passive. Les appelants ne font valoir aucun moyen en lien avec cette question, les considérants du juge de première instance étant par ailleurs convaincants. Partant, l'appel doit quoi qu'il en soit être rejeté en tant qu'il est formé par les deux prénommés.

3.2 Les appelants font valoir que l'état de fait du jugement de première instance comprendrait des imprécisions à plusieurs égards. Ils affirment tout d'abord que la décision entreprise laisserait entendre qu'au moment où le congé a été signifié, le 27 juillet 2015, les locataires étaient en retard de trois loyers alors qu'ils avaient payé un loyer de retard le 16 juin 2015.

La commination du 12 juin 2015 qui a donné lieu à la résiliation du 27 juillet 2015 porte sur les loyers d'avril, mai et juin 2015, soit trois fois 9'220 francs. Le 13 août 2015, Z._____SA a ordonné un virement bancaire en faveur de N._____SA à hauteur de 9'220 fr. avec la communication « Loyer 01.07.2015 ». En première instance, la propriétaire a allégué que ce loyer correspondrait à celui d'avril 2015 (all. 14 de la requête d'expulsion du 29 mars 2016). Contrairement à ce que soutiennent les appelants, aucune pièce au dossier n'établit qu'un loyer de retard aurait été versé le 16 juin 2015. Il n'y a donc pas lieu de modifier l'état de fait sur ce point, d'autant que cette éventuelle imprécision n'aurait quoi qu'il en soit aucune influence sur l'issue du litige, puisque deux autres loyers demeuraient impayés.

3.3 Les appelants affirment que contrairement à ce que laisse entendre la décision entreprise et à ce qui avait été évoqué dans une de leurs écritures, D._____SA ne payait pas un forfait pour l'électricité mais des acomptes. Tel semble bien être le cas au vu du décompte établi le 28 mars 2012 par la Poste suisse et adressé à B._____, qui indique une participation aux frais d'électricité de 12'973 fr. 14 et des acomptes versés de 10'260 francs. L'état de fait a par conséquent été complété en ce sens.

3.4 Les appelants affirment enfin que l'état de fait devrait être complété en ce sens que les frais d'électricité facturés à D._____SA à partir de l'année 2010 étaient de 40'000 fr. à 50'000 fr. par an, soit plus du triple de la consommation de 2009. Selon les décomptes établis par [...], celle-ci a facturé un montant de 47'542 fr. 10 pour la période du 3 décembre 2009 au 13 décembre 2010, 33'716 fr. 40 pour l'année 2011,

29'527 fr. 85 pour l'année 2012, 27'914 fr. 15 pour l'année 2013, 29'228 fr. 86 pour l'année 2014 et 2'914 fr. 55 selon une facture du 26 janvier 2015. [...] a indiqué, par courrier du 15 août 2016 à la Juge de paix, qu'elle n'était pas en mesure de garantir que seuls les locaux litigieux étaient reliés au compteur électrique sur la base duquel étaient établies les factures adressées à D. _____ SA. Dans ces conditions, l'état de fait a été complété pour y faire figurer les différents montants facturés à D. _____ SA entre 2009 et 2015, mais il n'a pas été retenu qu'à partir de 2010 ceux-ci étaient supérieurs à 40'000 fr. par an.

4.

4.1 Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent au premier juge d'avoir rendu sa décision sans interpellé les parties à la suite de l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 15 décembre 2016. Ils prétendent que cela aurait été nécessaire, dès lors que l'arrêt cantonal n'aurait pas indiqué à quel stade la procédure de première instance devait être reprise et que les parties auraient dû pouvoir se déterminer notamment sur la question de savoir si la pièce nouvelle produite le 25 août 2016 nécessitait une instruction complémentaire

4.2 Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit comprend comme noyau celui d'être informé - à savoir de recevoir les différentes prises de position exprimées dans la procédure, qu'elles émanent des autres parties ou, le cas échéant, de l'autorité intimée (Haldy, CPC Commenté, 2011, n. 3 ad art. 53 CPC) - et de s'exprimer sur ces éléments, oralement ou par écrit (Haldy, op. cit., n. 4 ad art. 54 CPC). Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst [Constitution fédérale de la Confédération suisse, RS 101] ; Schweizer, CPC Commenté, 2011, n. 1 ad art. 152 CPC).

Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés

régulièrement et en temps utile. Cette disposition, qui garantit le droit – non absolu – à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a le droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, « toutes maximales confondues ». Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 1153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), de sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective).

Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation conduit à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 1195 consid. 2.2 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49, SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3 et la jurisprudence citée). La jurisprudence permet toutefois de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu lorsque l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldy, op. cit., n. 20 ad art. 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de la seule violation du droit d'être entendu conduisant alors uniquement au prolongement de la procédure, en faisant fi de l'intérêt des parties à un règlement rapide du litige (TF 6B_76/2011 du 31 mai 2011 ; TF 2P_20/2005 du 13 avril 2005 et les réf. citées).

4.3 En l'espèce, par arrêt du 15 décembre 2016, la Cour d'appel civile a renvoyé la cause à l'autorité de première instance afin que celle-ci statue sur les conclusions contenues dans demande du 3 mai 2016 déposée par D._____SA, Z._____SA, M._____ et B._____, tendant principalement à la constatation de l'inefficacité du congé notifié le 27 juillet 2015 par N._____SA, subsidiairement à son annulation, qui n'étaient pas irrecevables.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, une nouvelle interpellation des parties avant la reddition de la décision du 10 février 2017 n'était pas nécessaire. En effet, le 28 juin 2016, D._____SA, Z._____SA, M._____ et B._____ se sont déterminés sur la requête d'expulsion du 29 mars 2016, ont allégué des faits et ont exposé leurs moyens de droit. Ils ont en outre déposé une requête concernant la validité du congé litigieux le 3 mai 2016. Les deux causes ayant été jointes, N._____SA a renoncé à se déterminer sur la demande du 3 mai 2016, renvoyant à ses précédentes écritures relatives à la procédure d'expulsion. Les appelants s'étaient ainsi déterminés sur les écritures de la partie adverse et avaient déjà fait valoir leurs moyens dans la procédure de première instance sur les questions de droit matériel, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de les réinterpeller sur le fond du litige avant qu'il soit statué à nouveau. Par ailleurs, aucune question de procédure n'était encore litigieuse après la reddition de l'arrêt cantonal. Celui-ci invitait le premier juge à statuer sur les conclusions du 3 mai 2016, mais n'indiquait pas qu'il y avait lieu de procéder à une instruction complémentaire. Les parties pouvaient en comprendre aisément la portée. S'agissant de la pièce produite le 25 août 2016, les appelants prétendent à tort que le premier juge n'en aurait pas tenu compte dans sa décision du 10 février 2017. Il a en réalité considéré qu'elle était irrecevable car produite tardivement, après l'audience du 18 août 2016 et la clôture de l'instruction.

Au demeurant, même s'il fallait admettre qu'une interpellation s'imposait, son omission n'engendrerait aucun préjudice pour les parties, les appelants indiquant dans leur appel que l'instruction a été effectuée et

les éventuels faits nouveaux postérieurs à sa clôture pouvant être pris en compte dans l'appel.

5.

5.1 Les appelants font valoir qu'ils auraient valablement invoqué la compensation dès lors qu'ils se sont plaints dès 2012 de plusieurs défauts, notamment dans leurs courriers du 8 février 2012, du 16 août 2012, du 24 juillet 2014, du 11 juin 2015 et du 31 juillet 2015.

5.2

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

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid ; TF, arrêt du 27 février 1997 in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

5.2.2 Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-créance soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-créance existe réellement. En

d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contre-prestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-créance peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et les réf. citées, SJ 2015 I 5).

Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1; CACI 4 février 2014/62).

Si le débiteur ne précise pas quelle créance il entend compenser par une contre-créance, sa déclaration est incomplète et, par voie de conséquence, dépourvue d'effet juridique (TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1; TF 40.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, in SJ 2000 I p. 78). L'utilisation par le locataire du terme "compensation" n'est pas indispensable. Il s'agit d'interpréter la manifestation de volonté unilatérale émise par la partie qui soulève

l'objection de compensation, qui doit être sans équivoque. Tel est par exemple le cas d'une déclaration par laquelle le locataire refuse de payer le loyer parce qu'il estime abusif de la part du bailleur d'en réclamer le paiement alors que ce dernier n'a pas versé à l'actionnaire-locataire les dividendes qui lui sont dus, quand bien même cette déclaration ne contient pas le terme de compensation (TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 et 4.1.2). La manifestation de volonté doit être interprétée conformément aux règles de la bonne foi (CREC I 10 avril 2008/166 consid. 5a; CREC I 17 mai 2011/177).

5.3 En l'espèce, il est vrai que les locataires se sont plaints de défauts. Ils ont notamment signalé le non-fonctionnement du rideau de fer par _____ courrier _____ du 8 février 2012 ainsi que l'absence d'eau chaude et de chauffage par courrier _____ du 16 août 2012. Ils ont en outre requis une baisse de loyer en date du 24 juillet 2014. Le lendemain, l'intimée a répondu qu'aucune discussion ne pourrait avoir lieu avant que les locataires soient totalement à jour dans le paiement des loyers. A ce stade, les locataires n'avaient nullement fait part de leur intention d'invoquer la compensation, se contentant de signaler l'existence de défauts de la chose louée.

Par courrier du 11 juin 2015, D. _____ SA et Z. _____ SA ont invité leur bailleuse à régler au plus vite leurs « différents points de divergence », à défaut de quoi elles seraient « dans l'obligation de rapporter ceux-ci aux différentes autorités judiciaires ». Elles ont ensuite établi une liste de différents problèmes concernant le blocage de camions, les factures d'électricité, la conformité des installations électriques, l'absence d'eau chaude et de chauffage ainsi que des décomptes y relatifs, le rideau de fer extérieur et l'argent investi pour l'amélioration des locaux. N'étant pas d'accord avec la réponse de la bailleuse qui refusait d'entrer en discussion avec elles tant que des loyers étaient impayés, elles ont indiqué qu'elles se sentaient dans l'obligation de consigner le loyer, mais n'ont fait aucune mention d'une quelconque volonté d'invoquer en compensation les loyers futurs. Il en va de même des arriérés de loyer,

dont il n'est aucunement question dans le courrier. Par ailleurs, au début du courrier du 11 juin 2015, D. _____ SA et Z. _____ SA ont indiqué qu'elles souhaitaient que les problèmes mentionnés puissent être réglés à l'amiable au plus vite. Ce n'est que le 12 novembre 2015 que les locataires ont formellement mis en demeure l'intimée de réparer les défauts, sous menace de consignation, et ce n'est que le 29 décembre 2015 que les locataires ont ouvert un compte de consignation de loyers dès le mois de janvier 2016. Les appelants n'ont ainsi pas déclaré vouloir opposer une quelconque créance en compensation de leurs dettes et il faut admettre qu'ils ne l'ont pas non plus fait valoir par actes concluants, le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'étant en effet pas en soi suffisant pour admettre que la compensation ait été valablement invoquée.

6.

6.1 Les appelants soutiennent que la créance compensante serait bien supérieure aux arriérés de loyer et que le premier juge aurait commis un déni de justice en refusant d'estimer à titre préjudiciel la valeur de la créance se rapportant aux défauts. A titre subsidiaire, ils font valoir que l'instance d'appel peut évaluer sans peine celle-ci et constater qu'elle est considérablement supérieure aux arriérés de loyers.

6.2 Si le bailleur donne le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause. Cette obligation du juge ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus (cf. consid. 5.2 supra), sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la

contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-crédance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-crédance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-crédance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2, SJ 2015 I 5).

6.3 En l'occurrence, les appelants perdent de vue qu'ils n'ont pas valablement invoqué la compensation dans le délai comminatoire de trente jours et qu'ils n'ont pas indiqué qu'ils n'avaient pas versé et qu'ils ne verseraient pas les loyers en raison des défauts affectant les locaux. En outre, le montant de la créance compensante ne pouvait être établi sans une longue instruction. Le premier juge, qui a déjà procédé à une instruction fouillée s'agissant de ces défauts, n'avait ainsi pas à les évaluer plus avant. En effet, même si les montants avancés par les appelants étaient exacts, soit environ 100'000 fr. qui seraient dus en raison des défauts contre 20'000 fr. d'arriérés de loyer, et que si la disproportion éventuelle entre ces deux montants était établie, il reste que la compensation n'a quoi qu'il en soit pas été valablement invoquée (cf. consid. 5 supra).

Enfin, comme le premier juge, dont le raisonnement ne prête pas le flanc à la critique, il y a lieu de constater que le congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi, les appelants ne le faisant au demeurant pas valoir en appel.

7.

7.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, l'ordonnance entreprise confirmée et la

cause renvoyée à l'autorité de première instance afin qu'elle fixe à D. _____ SA et Z. _____ SA un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Bussigny.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 870 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

7.3 Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 870 fr. (huit cent septante francs), sont mis à la charge des appelants M. _____, D. _____ SA, Z. _____ SA et B. _____, solidairement entre eux.
- IV. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour qu'elle fixe à D. _____ SA et Z. _____ SA, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés aux parties pour notification, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis rue [...] à Bussigny (un dépôt au sous-sol de 727 m², un dépôt au rez-de-chaussée de 306.2 m² et des extérieurs de 100 m², ainsi que 2 places de parking).

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 21 juillet 2017, est notifié en expédition complète à :

- Me Jean-Claude Perroud (pour D. _____ SA, Z. _____ SA, M. _____ et B. _____),
- M. Julien Pfeiffer (pour N. _____ SA).

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

- Mme le 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 :