

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 mars 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mme Cherpillod et M. Segura, juges  
Greffier : M. Steinmann

\*\*\*\*\*

**Art. 312 al. 1 in fine CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **C.**\_\_\_\_\_, à Chavannes-près-Renens, requérant, contre la décision rendue le 11 janvier 2024 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **U.**\_\_\_\_\_, à Zürich, intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

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

### **1.**

**1.1** Le 4 décembre 2023, C.\_\_\_\_\_ a déposé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) un acte intitulé « Requête de conciliation contestation de congé éventuellement demande en dommages-intérêts (41 CO) subsidiairement requête de prolongation de bail », au pied duquel il a pris les conclusions suivantes (*sic*) :

#### **« V CONCLUSIONS**

Vu les faits de la cause,  
Vu les pièces produites,  
Vu, en droit les art 1ss CO ET 1 SS LPC,

#### **PLAISE AU TRIBUNAL DES BAUX**

##### **A la forme**

Déclarer la contestation recevable

##### **Préalablement**

Accorder au requérant l'assistance juridique complète.

##### **Au fond**

##### **Principalement**

Admettre la contestation de loyer.  
Annuler la résiliation du 2 novembre 2023.  
Annuler la résiliation du 2 novembre 2023 des deux places de parking.  
Surseoir à l'évacuation.

##### **Subsidiairement**

##### **Prolonger le bail pour une période de 18 mois**

Sous suite de frais et dépens.

Débouter tout opposant de toute autre conclusion

#### **VI AUTRES CONCLUSIONS**

##### **Préalablement**

1. Accorder l'assistance judiciaire gratuite complète au requérant et désigner un avocat comme défenseur d'office dans le cadre de la procédure.
2. Accorder au requérant et à son avocat un délai de détermination de deux mois.
3. Suspendre la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure au fond.

**Principalement :**

4. Condamner l'intimée à verser aux requérant une indemnité de CH 23'000.- plus intérêts à 5% dès le 31.10.2023.
5. Constaté que le requérant a valablement compensé l'indemnité en dommages-intérêts avec les loyers dus.
6. Sous suite de frais et dépens.

**En tout état de cause :**

7. Délivrer au requérant une autorisation de procéder en cas d'échec de la tentative de conciliation.
8. Les frais sont à la charge de l'intimée (art. 108 CPC). ».

Cette écriture ne contenait aucune indication au sujet du lieu de situation des locaux relatifs au bail en cause, la seule adresse y figurant étant celle indiquée sur sa première page, après le nom de C.\_\_\_\_\_, soit « rue de [...], 1022 Chavannes-près-Renens ».

**1.2** Le 6 décembre 2023, la Présidente de la Commission de conciliation a adressé à C.\_\_\_\_\_ un courrier dont le contenu était le suivant :

**« Appartement sis Rue de [...], 1022 Chavannes-près-Renens**

Monsieur,

Par la présente, nous accusons réception de votre requête du 4 décembre dernier, laquelle a retenu notre meilleure attention.

A ce propos, nous vous informons que, conformément à l'art. 33 CPC, la Commission de conciliation de Lausanne n'est, en l'occurrence, pas compétente en raison du lieu. Elle doit dès lors se dessaisir du dossier. Au vu de ce qui précède, nous vous retournons votre requête et vous laissons le soin de vous adresser à la Commission de conciliation du district de l'Ouest Lausannois.

Pour le bon ordre de nos dossiers, nous vous prions de bien vouloir nous adresser une lettre de retrait par retour de courrier, étant précisé qu'en cas de retrait, si vous réintroduisez votre requête devant l'autorité précitée dans le mois qui suit celui-ci, elle sera réputée introduite à la date à laquelle vous l'avez mise à la poste à l'adresse de la Commission de conciliation de Lausanne, soit le 04.12.2023 (art. 63 al. 1 CPC).

A défaut, la Commission se verra contrainte de rendre une décision d'irrecevabilité. ».

C.\_\_\_\_\_ n'a pas donné suite à ce courrier.

**1.3** Par décision du 11 janvier 2024, la Commission de conciliation – considérant que « l'objet litigieux [était] un appartement situé à la rue de [...] à Chavannes-près-Renens » – s'est déclarée incompétente pour connaître de la requête du 4 décembre 2023 déposée par C.\_\_\_\_\_ et a statué sans frais ni dépens.

Cette décision a été notifiée à C.\_\_\_\_\_ le 18 janvier 2024.

**1.4** Le 9 février 2024, C.\_\_\_\_\_ a réexpédié sa requête du 4 décembre 2023 à la Commission de conciliation, en précisant que « le lieu de situation de l'immeuble » était au « Chemin du [...], 1007 Lausanne et non à Chavannes-près-Renens. ».

**1.5** Par acte daté du 9 février 2024 mais remis à la Poste le 12 février 2024, C.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre la décision de la Commission de conciliation du 11 janvier 2024, en prenant les \_\_\_\_\_ conclusions suivantes :

**« V CONCLUSIONS**

**PLAISE AU TRIBUNAL CANTONAL**

**A titre préjudiciel**

**A la forme**

1. Déclarer le présent appel recevable, de même que la requête en restitution de délai.

**Préalablement**

2. Dispenser l'appelant de l'avance et du paiement des frais et dépens et de sûretés éventuelles.
3. Eventuellement condamner la requérante à verser à l'appelant une provision ad litem d'un montant à dire de justice.
4. Accorder un délai au 31 mars 2024 pour la production des pièces dont liste précise sera préalablement établie par le tribunal cantonal ;
5. Accorder l'assistance juridique complète à l'appelant et désigner un avocat comme défenseur d'office dans le cadre de la procédure devant le tribunal cantonal.
6. Accorder à l'appelant et à son avocat un délai de détermination d'un mois, ce dernier n'ayant eu aucun accès au dossier qu'il n'a pas pu consulter à ce jour.
7. Restituer le délai éventuel.
8. Accorder l'effet suspensif.
9. Admettre la requête de suspension de la procédure.
10. Constater que l'ordonnance du 11 janvier 2024 et les autres documents subséquents sont nuls de plein droit (ex tunc), pour vices du consentement (art. 23 ss CO) et contrainte (art. 181 CP).
- 11. Ordonner, par le tribunal des baux, toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment en faisant interdiction, sous menace des sanctions pénales de l'art. 292 CP, à la requise de produire et se prévaloir en procédure de l'ordonnance du 11 janvier 2024, notamment dans le cadre de la présente procédure ou de toute autre procédure future et de renoncer à toute évacuation avant qu'un jugement définitif et exécutoire ne soit rendu à ce sujet.**
12. Suspendre la présente procédure jusqu'à droit connu sur la requête de mesures provisionnelles avec requête de mesures superprovisionnelles pendante devant le tribunal des baux, ainsi que la requête de récusation de la Juge.

**Principalement :**

1. Admettre l'appel.
2. Annuler l'ordonnance du 11 janvier 2024.
3. La réformer en accordant l'assistance judiciaire gratuite [dans] le cadre de la procédure.
4. Ordonner la réintégration de l'appelant dans les locaux et la restitution des clés, au cas où l'évacuation devait être exécutée.
5. Prolonger le bail pour une période de 36 mois.
6. Condamner la requérante à verser à l'appelant une indemnité de CHF 10'000.- plus intérêts à 5% dès le 30.6.2023.
7. Constater que l'appelant a valablement compensé l'indemnité en dommages-intérêts avec les loyers et autres frais accessoires dus.

8. Constaté que l'appelant a valablement compensé l'indemnité en dommages-intérêts avec les montants éventuellement dus résultant du bail.
9. Sous suite de frais et dépens.

**En tout état de cause :**

1. Les frais sont à la charge de la requise (108 CPC).
2. Les dépens par CHF 5'000.-- sont mis à la charge de la

**Eventuellement**

10. Renvoyer le dossier à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de Lausanne pour nouvelle décision dans le sens des considérants. ».

Par courrier du 27 février 2024, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé l'appelant que sa requête d'effet suspensif était sans objet, son appel ayant effet suspensif ex lege (art. 315 al. 1 CPC).

**2.**

**2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**2.2** En l'espèce, l'appel est dirigé contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., au vu des conclusions figurant dans la requête du 4 décembre 2023.

Remis à un bureau de poste le 12 février 2024, l'appel a été formé en temps utile, soit dans les trente jours suivant la notification de la décision entreprise à l'appelant le 18 janvier 2024. On relèvera à cet égard que le fait que cette notification ne l'ait pas été à un conseil, non existant, est impropre à remettre en question sa validité. Dans ces conditions, une

prolongation du délai pour motiver l'appel ou produire des pièces est exclue (art. 144 al. 1 CPC).

### **3.**

**3.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour 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 librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

**3.2** L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. D'après la jurisprudence, ce devoir de motivation implique que l'appelant indique en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée, de même qu'il doit développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'il attaque dans la décision dont est appel, ainsi que les moyens de preuve auxquels il se réfère. L'appelant ne peut pas se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut de reposer sur une motivation suffisante, l'appel ou le grief est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147 ; TF 4A\_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1 ; TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4).

### **4.**

**4.1** Par la décision entreprise, du 11 janvier 2024, la Commission de conciliation s'est déclarée incompétente à raison du lieu pour connaître

de la requête de l'appelant du 4 décembre 2023. A l'instar de l'appel, cette requête est pour le moins confuse et difficilement compréhensible. L'on comprend de sa première page et de ses conclusions qu'elle vise la « contestation de congé », respectivement l'annulation d'une résiliation de bail signifiée le 2 novembre 2023. Elle ne contient toutefois aucun élément au sujet des locaux relatifs au bail en cause, notamment aucune indication permettant de savoir où ceux-ci sont situés. La seule adresse y figurant est en effet celle indiquée en première page, après le nom de l'appelant, soit « rue de [...], 1022 Chavannes-près-Renens ». Dans ces conditions et faute de toute explication apportée par l'appelant dans le délai lui ayant été imparti le 6 décembre 2023, la Commission de conciliation était fondée à constater qu'elle n'était pas compétente pour connaître de ladite requête en raison du lieu de situation des biens loués. Une décision en ce sens ayant été rendue le 11 janvier 2024, on ne saurait reprocher à la Commission de conciliation de ne pas avoir pris en considération les éléments apportés par l'appelant dans sa seconde requête du 9 février 2024, qui indiquait en première page que les biens litigieux étaient sis à Lausanne et qui était accompagnée cette fois-ci des congés donnés pour des baux à Lausanne. Ceux-ci, invoqués de manière vraiment peu claire en appel, sont au demeurant irrecevables à ce stade de la procédure, faute de remplir les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC.

En définitive, le refus de la Commission de conciliation d'entrer en matière sur la requête du 4 décembre 2023, faute de compétence *rationae loci* apparente, ne prête pas flanc à la critique et doit ainsi être confirmé.

**4.2** Dans le cadre de son appel, l'appelant requiert une restitution de délai.

Sa requête ne permet toutefois pas de déterminer à quel délai il fait référence, de sorte qu'elle doit être rejetée pour ce premier motif. S'agirait-il d'un délai fixé par l'autorité de première instance ou par une autre autorité que la requête, faite auprès de la Cour de céans, serait irrecevable. Enfin, elle ne remplit de toute façon clairement pas les

conditions posées par l'art. 148 CPC, l'appelant ne rendant pas vraisemblable que le défaut ne lui serait pas imputable ou ne serait imputable qu'à une faute légère, de sorte que même si la présente autorité était compétente, une telle restitution devrait être rejetée. A cet égard et contrairement à ce que plaide l'appelant, on souligne que la question d'une non entrée en matière sur la requête du 4 décembre 2023 a été expressément soulevée par l'autorité précédente dans son courrier à l'appelant du 6 décembre 2023, auquel ce dernier n'a donné aucune suite.

**4.3** L'appelant requiert également la suspension de plusieurs procédures distinctes, comprend-on.

En l'état, cette requête est soit sans objet vu le rejet de l'appel, soit irrecevable, la Cour de céans ne pouvant suspendre une procédure distincte de celle qui fait l'objet de la décision attaquée.

**4.4** L'appelant indique également déposer « une requête de restitution de l'effet suspensif, si bien que le délai est suspendu jusqu'à la décision finale concernant l'effet suspensif » (appel, p. 8).

Une telle requête n'est pas compréhensible. Au demeurant, l'appel a un effet suspensif *ex lege*, ce dont l'appelant a été informé par courrier du 28 février 2024. Partant, la requête d'effet suspensif est sans objet, étant précisé que les réflexions sur le dommage irréparable figurant dans l'acte d'appel sont dénuées de pertinence ici.

## **4.5**

**4.5.1** Au vu de ce qui précède, l'appel s'agissant de la décision d'irrecevabilité du 11 janvier 2024 est infondé, dans la mesure de sa recevabilité. Cela permet d'écarter la conclusion en constat de la nullité de cette décision, faute manifestement de motif de nullité. Le rejet de l'appel rend de plus sans objet les griefs et conclusions de l'appelant sur le fond de la contestation portée par lui devant l'autorité de première instance. Ceux qui semblent porter sur le déroulement d'autres procédures

pendantes devant d'autres autorités sont quant à eux hors de l'objet du litige et partant irrecevables.

S'agissant de la conclusion en versement d'une *provisio ad litem*, celle-ci n'est ni motivée ni chiffrée, de sorte qu'elle est irrecevable. Elle est au demeurant infondée, vu le sort de l'appel.

Enfin, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée, l'appel étant d'emblée dénuée de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC).

**4.5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

La partie adverse n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens.

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

- I. L'appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II. La décision est confirmée.
- III. Les requêtes de prolongation et de restitution de délai sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables.
- IV. Les requêtes de suspension sont sans objet dans la mesure où elles sont recevables.

**V.** La requête en paiement d'une *provisio ad litem* est irrecevable.

**VI.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.

**VII.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (sept cents francs), sont mis à la charge de l'appelant C.\_\_\_\_\_.

**VIII.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- M. C.\_\_\_\_\_,
- Wohnplus AG (pour U.\_\_\_\_\_),

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

- Mme la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

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).

Le greffier :