

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 décembre 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 59 et 312 al. 1 CPC ; 30 LPCC

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**_____, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 15 octobre 2018 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **M.**_____ et **R.**_____, tous deux à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par requête du 19 juin 2018 dirigée contre M._____ et R._____, W._____ a requis de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois qu'ordre soit donné à R._____ et [...] de libérer immédiatement l'appartement de 2 pièces sis au 8^e étage de l'immeuble sis [...] à [...] de tout bien et de tout occupant.

2. Par ordonnance d'expulsion du 15 octobre 2018, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a déclaré la requête d'expulsion irrecevable (I), a arrêté les frais judiciaires à 360 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de W._____ (II), a mis les frais à la charge de W._____ (III), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (IV) et a rayé la cause du rôle (V).

En droit, le premier juge a considéré que le fonds de placement W._____ qui agissait en tant que partie requérante n'avait ni la personnalité juridique, ni la capacité d'ester en justice, celle-ci appartenant à la direction du fonds, soit [...] SA. Il a dès lors considéré que la situation juridique n'était pas claire, de sorte que la requête d'expulsion devait être rejetée, respectivement être déclarée irrecevable.

3. Par acte du 17 octobre 2018, W._____ a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion soit admise et que la cause soit renvoyée au premier juge afin qu'il impartisse aux locataires M._____ et R._____ un délai pour quitter l'appartement qu'ils occupent sis [...].

4.

4.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

4.2 L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), à savoir notamment que les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice (al. 2 let. c).

La capacité d'être partie représente le pendant procédural de la jouissance des droits civils. Une demande déposée par - ou contre - une partie inexistante doit être déclarée irrecevable (art. 59 al. 2 let. c CPC ; Colombini, Code de procédure civile, 2018, n. 4.2.1 ad art. 59 CPC). La capacité d'ester en justice est une notion de procédure et le juge doit l'examiner d'office au stade de l'examen de la recevabilité (art. 59 al. 2 let. c CPC ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 16 ad art. 67 CPC). Aux termes de l'art. 67 al. 1 CPC, l'exercice des droits civils confère la capacité d'ester en justice. La personne qui n'a pas l'exercice des droits civils agit par l'intermédiaire de son représentant légal (art. 67 al. 2 CPC).

4.3 W._____ prétend que la situation juridique serait claire en ce sens que les locataires ne se sont jamais opposés au règlement des montants requis par mise en demeure. Selon elle, le premier juge ne pourrait pas être suivi car il serait de jurisprudence constante que le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée et qu'il importerait peu que W._____ ne soit pas inscrite au Registre foncier en tant que propriétaire, la légitimation active devant lui être reconnue dans le cadre de la présente procédure.

En l'espèce, il ne ressort pas de l'ordonnance entreprise que la requête d'expulsion de W._____ aurait été déclarée irrecevable du fait que la requérante ne serait pas inscrite au Registre foncier en tant que propriétaire. Le premier juge a en revanche considéré que le fonds de placement W._____ n'avait ni la personnalité juridique, ni la capacité d'ester en justice, celle-ci appartenant à la direction du fonds au sens de l'art. 30 let. d LPCC (loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 ; RS 951.31), soit à [...] SA.

En l'occurrence, la requérante ne figure pas dans l'Index central des raisons du commerce (Zefix) en tant que société au bénéfice de la personnalité juridique, de même qu'elle ne figure pas dans la rubrique « Administration, organe de révision et personnes ayant qualité pour signer » de la société [...] SA. Il convient de rappeler à ce titre que l'extrait du Registre du commerce est un fait notoire (TF 4A_412/2012 du 4 mai 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2, in SJ 2012 I 377 ; ATF 135 III 88 ; TF 4A_261/2013 du 1^{er} octobre 2013 consid. 4.3, RSPC 2014 p. 34), en tant qu'il est accessible au public par internet (art. 45 ORC ; TF 5A_731/2016 du 20 décembre 2016 consid. 4.1).

L'extrait du Registre foncier produit en première instance fait état de l'inscription de W._____ en qualité de fonds de placement immobilier. Or les fonds de placement immobiliers représentent des fonds de placement contractuels qui n'ont pas la personnalité juridique (Abt, Les fonds immobiliers en Suisse : aperçu général, in SZW/RSDA 3/2010, p. 217 et p. 220).

En l'espèce, même si le contrat de bail mentionne W._____ en tant que bailleur, il se réfère à une entité sans personnalité juridique et dénuée tant de la capacité d'être partie que de celle d'ester en justice.

A défaut d'un autre intervenant au bénéfice de la personnalité juridique légitimé à agir, la requête d'expulsion de W._____ se révèle irrecevable. Comme l'a relevé le premier juge, il appartenait à [...] SA d'agir, en tant que direction du fonds de placement au bénéfice de la personnalité juridique, ce qui découle de l'art. 30 al. 1 LPCC qui prévoit que la direction gère le fonds de placement pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom et qu'elle exerce notamment tous les droits relevant du fonds de placement.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, faute de capacité de l'appelante d'être partie et d'ester en justice.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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

I. L'appel est irrecevable.

II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'appelante W._____.

III. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. Mikaël Ferreiro (pour W._____),
- Mme M._____, personnellement,
- M. R._____, personnellement,

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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 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 :