

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 avril 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Merkli et Bendani, juges  
Greffier : M. Magnin

\*\*\*\*\*

**Art. 310 CPC ; 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre la décision finale rendue le 15 mai 2020 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.K.**\_\_\_\_\_ et **B.K.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par décision finale du 15 mai 2020, dont les motifs ont été communiqués aux conseils des parties le 10 février 2021, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : le premier juge) a rejeté les conclusions prises par le demandeur P. \_\_\_\_\_ au pied de sa demande du 22 novembre 2018 à l'encontre des défendeurs B.K. \_\_\_\_\_ et A.K. \_\_\_\_\_ (I), a compensé les frais judiciaires, arrêtés à 900 fr., avec l'avance de frais du demandeur (II), a mis les frais à la charge de ce dernier (III), a dit que le demandeur verserait aux défendeurs la somme de 1'800 fr. à titre de défraiement de leur représentant professionnel (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a tout d'abord considéré que l'occupation de l'appartement par les défendeurs de l'immeuble situé sur la parcelle [...] de la Commune de [...], sise à la [...], était régie par les règles relatives au contrat de bail, dès lors que le défendeur et les membres de la société simple ayant acquis ce bien - initialement le demandeur et le défendeur - s'étaient accordés sur les éléments essentiels d'un tel contrat, à savoir la cession de l'usage d'une chose contre le paiement d'une rémunération. Il a ensuite relevé que la sommation du 19 avril 2017, ainsi que la résiliation du bail précité du 6 octobre 2017, adressées par [...] - qui était entre-temps devenue propriétaire de la parcelle précitée avec le défendeur - respectivement par le demandeur aux défendeurs, n'étaient pas valables, dans la mesure où elles avaient été faites par un seul membre de la société simple, non titulaire d'un pouvoir de représentation de celle-ci, et où il n'était pas établi que ces actes auraient été ratifiés par le défendeur. Selon le premier juge, le demandeur ne pouvait pas de bonne foi continuer les affaires précédemment gérées par son épouse [...], à savoir la résiliation du bail pour le non-paiement du loyer des défendeurs, alors que les opérations de liquidation auraient dû être initiées, lesquelles étaient soumises au principe de l'unité et comprenaient en particulier la fin de la propriété commune sur le bien immobilier partiellement occupé par le défendeur. Le premier juge a indiqué que, pour ce faire, la nomination d'un liquidateur

aurait dû être demandée et qu'il aurait pu valablement intervenir. Ainsi, il a considéré qu'il y avait lieu de constater la nullité du congé donné par le demandeur.

**B.** Par acte du 15 mars 2021, P.\_\_\_\_\_ a interjeté un appel contre cette décision, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que le bail à loyer intervenu en faveur de [...] et A.K.\_\_\_\_\_ a été valablement résilié, qu'ordre leur soit donné de quitter immédiatement, ou dans l'ultime délai que justice dira, l'appartement qu'ils occupent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à la rue [...], et qu'à défaut de s'exécuter spontanément, les prénommés y soient contraints par la voie de l'expulsion forcée directe sous l'autorité de la justice de paix. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de la décision précitée, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par avis du 16 avril 2021, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1.** a) A la fin des années 1980, les parties ont eu l'opportunité d'acquérir ensemble un bien immobilier, soit la parcelle [...], sise à la rue [...] à [...].

P.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ étaient amis et travaillaient ensemble.

P.\_\_\_\_\_ souhaitait prendre les fonds nécessaires pour l'acquisition de l'immeuble précité sur les finances de son entreprise de carrosserie. Il a ainsi proposé à B.K.\_\_\_\_\_, à qui il avait vendu la moitié de sa société et qui en était devenu actionnaire, d'acheter cet immeuble

avec lui. Ils ont payé un prix d'environ 240'000 fr. et ont investi un montant d'environ 180'000 fr. provenant de la carrosserie. P.\_\_\_\_\_ a versé en sus un montant de 20'000 francs. Ils ont convenu que chacun paierait la moitié du solde du prix de vente de la maison.

b) P.\_\_\_\_\_ a indiqué avoir acheté cet immeuble dans le but d'y habiter, mais comme son épouse, [...], n'a pas voulu y vivre, ce bien est devenu un investissement.

A.K.\_\_\_\_\_, épouse de B.K.\_\_\_\_\_, a déclaré qu'étant associés dans la carrosserie, son mari et P.\_\_\_\_\_ ont placé leur capital dans cet immeuble et que, comme son époux travaillait tout près, il était venu y habiter.

**2.** De nombreuses transformations ont été faites sur la maison pour un montant total d'environ 890'000 francs. P.\_\_\_\_\_ avait commencé les travaux avant même d'avoir signé l'acte de vente. Selon l'expertise immobilière établie le 12 décembre 2018 par [...] SA, la valeur vénale de l'immeuble est estimée à 1'200'000 francs.

L'immeuble est en propriété commune. Il est composé de deux appartements. L'un des appartements a été loué par les propriétaires communs à des tiers pour un loyer mensuel de 2'250 francs. L'autre est occupé par [...] et A.K.\_\_\_\_\_ contre le versement d'un montant mensuel de 1'600 francs.

[...] et A.K.\_\_\_\_\_ versaient ce montant à titre d'indemnité pour occupation des locaux sur un compte ouvert au nom des deux propriétaires, soit d'abord P.\_\_\_\_\_, puis feu son épouse lorsque le prénommé lui a transféré sa part (cf. consid. C.3 *infra*).

P.\_\_\_\_\_ a expliqué avoir fixé le loyer des deux appartements avec le fiduciaire de la carrosserie, alors que les époux [...] n'étaient pas présents. Comme B.K.\_\_\_\_\_ était copropriétaire, il lui a fait un rabais sur le loyer de son appartement. B.K.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'un bail avait été

signé uniquement avec les autres locataires. Dans ses discussions avec les époux [...], P.\_\_\_\_\_ a systématiquement utilisé le terme « loyer ». B.K.\_\_\_\_\_ a admis qu'au début, ils parlaient de loyers.

L'immeuble sis à la rue du [...], à [...], était géré comme une société. P.\_\_\_\_\_ s'est d'abord occupé de toute la gestion, des factures et des travaux, puis son épouse, [...], qui disposait à cet égard de la signature collective à deux, durant dix-sept ans. Cette dernière remplissait les bulletins et les faisait signer à B.K.\_\_\_\_\_. Lorsqu'elle est tombée malade, ce dernier a disposé de la signature individuelle. P.\_\_\_\_\_ ne participait pas au paiement des charges de l'immeuble, le compte étant bénéficiaire.

**3.** Par donation du 29 août 2011, [...] est devenue propriétaire, en propriété commune, société simple, avec B.K.\_\_\_\_\_ de la parcelle n° [...] de la commune de [...].

**4.** Les 30 décembre 2015, 2 février 2016, 2 mars 2016, 31 mars 2016, 28 avril 2016, 31 mai 2016, 27 juin 2016, 29 juillet 2016, 23 septembre 2016, 30 septembre 2016, 28 octobre 2016, 29 novembre 2016, 30 décembre 2016, 30 janvier 2017 et 27 février 2017, B.K.\_\_\_\_\_ a versé sur le compte [...] ouvert au nom de « [...] et [...]., [...] » un montant de 1'600 fr., en indiquant comme motif du versement « loyer ». Le 30 mars 2017, le versement a été réduit à 1'000 francs.

Sur les comptes de gestion de l'immeuble des années 2007 à 2015 figure l'annotation suivante : « A déduire la différence de la baisse du loyer convenu de Monsieur [...], dont la moitié revient à Monsieur [...] ».

**5.** a) Le 13 mars 2017, [...] et A.K.\_\_\_\_\_ ont adressé à [...] un courrier, dont le contenu est le suivant :

« Pour donner suite aux nouvelles conditions hypothécaires que nous venons de renouveler, tenant compte de nos âges ainsi que de nos possibilités financières, nous t'informons des modifications que nous souhaitons apporter dès le 1<sup>er</sup> avril prochain.

Les tableaux explicatifs sont joints à la présente et sommes bien entendu à disposition pour d'éventuelles informations complémentaires souhaitées. ».

b) Par courrier du 19 avril 2017, le conseil d'[...] a informé [...] et A.K. \_\_\_\_\_ de ce qui suit :

« J'ai l'avantage de vous informer que je suis consulté par Mme [...], Rue du [...] à [...], qui m'a chargé s'assumer la défense de ses intérêts dans le cadre notamment du contrat de bail à loyer que vous disposez pour l'appartement sis Rue [...] à [...].

Je constate que, depuis le début de la relation contractuelle, le dernier loyer convenu entre parties s'élevait à fr. 1'600.-- par mois jusqu'à fin février 2017.

Vous avez, dans votre propre initiative, décidé de réduire le loyer à fr. 1'000.-- par mois. Dite baisse n'est en aucun cas parfaite puisqu'elle n'a pas été ratifiée conjointement.

Je rappelle en effet qu'une société simple n'est pas une personne morale puisqu'elle ne dispose pas de personnalité.

Ainsi, toutes les décisions doivent être prises avec le consentement de tous les associés ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Dans ces circonstances, le loyer pour votre logement s'élève bien à une somme de fr. 1'600.-- par mois.

J'attends donc que le reliquat ouvert à valoir sur les locations des mois de mars et avril 2017 par fr. 1'200.-- me parvienne dans un délai de trente jours dès réception de la présente. ».

c) Le 25 avril 2017, le conseil de [...] et A.K. \_\_\_\_\_ a adressé au conseil [...] le courrier suivant :

« Mes clients m'ont remis une copie des avis comminatoires qui leur ont été adressés le 19 avril dernier.

Mme [...] aurait-elle omis de vous préciser que mon client, M. [...], est propriétaire, en mains communes, avec votre mandante de l'immeuble dans lequel il vit avec son épouse ?

Il est dès lors bien entendu que votre avis comminatoire n'a aucun sens et que les montants versés par mes clients ne sont pas des loyers mais bien une participation aux charges de l'immeuble.

A ce sujet, le litige survenu entre les parties m'a poussé à examiner les comptes de l'immeuble d'un peu plus près ; il s'avère que ceux-ci

présentent plusieurs anomalies, notamment en relation avec les montants versés par mon client mais aussi, et surtout, en relation avec les montants perçus par Mme [...] et son mari avant elle.

Il apparaît de prime abord que votre cliente, à part encaisser des montants, n'a jamais participé pour un centime aux frais de l'immeuble puisque le compte de celui-ci a toujours été alimenté uniquement par les versements de mes clients et les loyers des locataires du 2<sup>ème</sup> étage. Votre cliente – et son mari avant elle – n'ont donc fait que récupérer les fruits sans jamais participer financièrement aux charges.

Non seulement ont-ils bénéficié des fruits, mais au surplus, la répartition de ceux-ci présente un montant supplémentaire en leur faveur d'environ 38'000.00 sur les dix dernières années sans que M. [...] ait trouvé un justificatif à cette différence pour le moins colossale si l'on prend en considération les sommes qu'il a lui seul versées chaque mois à titre de participation aux charges.

La part revenant à M. [...] ne lui a, par ailleurs, semble-t-il, pas été reversée plusieurs années de suite ».

**6.** [...] est décédée le [...]. Selon le certificat d'héritier délivré le 1<sup>er</sup> juin 2018, elle a laissé comme seul héritier légal et institué P.\_\_\_\_\_.

**7.** Le 6 octobre 2017, P.\_\_\_\_\_ a résilié, au moyen de deux formules officielles, le bail de [...] et A.K.\_\_\_\_\_ pour le 30 novembre 2017 pour défaut de paiement des loyers à la suite de la sommation du 19 avril 2017. Ces notifications de résiliation de bail ont également été envoyées en copie au conseil des prénommés.

Par courrier du 13 octobre 2017, [...] et A.K.\_\_\_\_\_ ont indiqué à P.\_\_\_\_\_ qu'ils considéraient ces résiliations du 6 octobre 2017 comme étant purement et simplement inefficaces, contestant notamment l'existence d'une relation de bail liant les parties.

**8.** a) Le 12 décembre 2017, P.\_\_\_\_\_ a introduit une procédure de conciliation contre [...] et A.K.\_\_\_\_\_ devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Une audience a eu lieu le 14 février 2018 à l'issue de laquelle la cause a été suspendue afin de permettre aux parties d'entamer des négociations transactionnelles.

La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder a été délivrée le 19 juin 2018 à P.\_\_\_\_\_.

b) Le 16 août 2018, P.\_\_\_\_\_ a adressé une demande au Tribunal des baux.

Le 6 novembre 2018, le Tribunal des baux a déclaré la demande du 16 août 2018 irrecevable, ladite autorité étant incompétente pour statuer sur une expulsion à la suite d'un congé fondé sur l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

**9.** a) Par demande (en procédure simplifiée) du 22 novembre 2018, adressée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, P.\_\_\_\_\_ a pris, avec suite de frais et dépens, des conclusions ainsi libellées :

« I. Le bail à loyer intervenu en faveur de [...] et A.K.\_\_\_\_\_ a valablement été résilié ;

II. Ordre est donné aux intimés de quitter immédiatement ou dans l'ultime délai que Justice dira, l'appartement qu'ils occupent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...].

III. A défaut de s'y exécuter spontanément, les défendeurs pourront y être contraints par la voie de l'expulsion forcée directe sous l'Autorité de la Justice de paix. ».

b) Dans leurs déterminations du 19 août 2019, [...] et A.K.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

c) Le 9 mars 2020, la Juge de paix a tenu une audience. A cette occasion, les parties ont été entendues et leurs déclarations protocolées.

Les parties ont déposé des plaidoiries écrites les 14 et 15 mai 2020.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272])).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement en supposant que l'on admette la contestation et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1).

L'appel, recevable contre les décisions finales de première instance, (art. 308 al. 1 let. a CPC), doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, les conclusions sont supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. En outre, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est donc recevable.

### **2.**

**2.1** 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

**2.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard 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, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les références citées).

L'appelant a produit les comptes 2020 de l'immeuble litigieux. Ces comptes ont été établis postérieurement au prononcé de la décision attaquée, de sorte qu'ils sont recevables. Il n'en a toutefois pas été fait mention dans l'état de fait, ceux-ci n'étant pas pertinents pour l'issue du présent litige.

**3.** Invoquant un établissement incomplet des faits, l'appelant reproche au premier juge de ne pas avoir tenu compte de l'intégralité des courriers du 19 avril 2017. Il fait valoir que ceux-ci comporteraient une menace de résilier le bail à défaut de paiement, soit tous les éléments de forme nécessaires permettant de résilier le bail dans le délai imparti au sens de l'art. 257d al. 1 et 2 CO. Il relève que le premier juge n'a cité, dans son état de fait, que la première page desdits courriers et que la menace de résiliation figurerait sur la deuxième page de ceux-ci.

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

La demeure du locataire, au sens de cette disposition, 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 impartie 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\_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; ).

**3.2** En l'espèce, contrairement aux allégations de l'appelant, les courriers du 19 avril 2017, produits par ce dernier en pièces 7 du bordereau du 22 novembre 2018, ne comportent pas de page 2 et ne contiennent sur la page 1 qui a été produite aucune menace de résiliation du bail à défaut de paiement de la part des intimés dans un délai de 30 jours. Ainsi, le premier juge, en citant les courriers précités tels qu'ils ressortent des pièces du dossier, a établi les faits de manière complète.

Par conséquent, il faut retenir que les courriers du 19 avril 2017 ne répondent pas aux exigences de forme posées par l'art. 257d al. 1 CO, de sorte que la résiliation du bail du 6 octobre 2017 n'est pas valable. Pour ce motif, l'expulsion des intimés de l'appartement qu'ils occupent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à la [...], à [...], ne peut être prononcée, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs formulés par l'appelant.

**4.** En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et la décision entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 696 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 696 fr. (six cent nonante-six francs), sont mis à la charge de P.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Raphaël Dessemontet, avocat (pour P. \_\_\_\_\_),
- Me Martine Schlaeppli, aab (pour [...] et A.K. \_\_\_\_\_),

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 de 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).

Le greffier :