

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 avril 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Bendani et Elkaim, juges
Greffière : Mme Barghouth

Art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____ **SA**, à [...], contre la décision rendue le 3 octobre 2023 par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.G.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 3 octobre 2023, motivée le 6 février 2024, le Juge de paix du district de Nyon (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a déclaré irrecevable la requête en cas clairs déposée le 19 avril 2021 et modifiée le 26 juin 2023 par J._____ SA contre A.G._____ (I), a fixé les frais judiciaires et les dépens (II et III) et a rayé la cause du rôle (IV).

Saisi par J._____ SA, bailleresse, d'une requête en cas clairs tendant à l'expulsion de A.G._____, ancien locataire, le juge de paix a considéré que J._____ SA avait échoué à apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention, tandis que A.G._____ avait rendu vraisemblable des moyens qui n'étaient pas d'emblée voués à l'échec et nécessitaient une instruction complète des preuves. On ne pouvait en particulier exclure qu'un droit d'occuper les locaux litigieux avait été conféré à la mère de A.G._____ ou à lui-même, en qualité de proche de celle-ci, par convention du 6 octobre 2017. La coexistence du contrat de bail du 27 avril 2018 et de la convention précitée, antérieure, ne permettait ainsi pas de considérer que le cas serait clair en fait et en droit au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), de sorte que la requête d'expulsion de la bailleresse a été déclarée irrecevable.

B. Par acte du 19 février 2024, J._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette décision en concluant à sa réforme en ce sens que A.G._____ (ci-après : l'intimé) soit condamné à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens, ainsi que de tout tiers l'appartement « Pavillon » se situant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], que l'appelante soit autorisée à requérir l'évacuation par la force publique de l'intimé, de ses biens, ainsi que de tout tiers, dès l'entrée en force de la décision et que l'intimé soit

condamné à payer les frais et dépens des procédures de première instance et d'appel.

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

1. L'appelante est une société anonyme ayant son siège à [...]. E._____ en est administrateur président et J._____ administrateur et unique actionnaire ; ils sont tous deux au bénéfice de la signature individuelle.

L'intimé est le fils de B.G._____.

2. Le 6 octobre 2017, B.G._____ (B.G._____) et J._____ (J._____) ont signé une « convention de société simple et de portage » prévoyant en particulier ce qui suit :

« **Préambule**

B.G._____ [...] s'est portée indirectement acquéreur de plusieurs immeubles, dont le plus grand qui a été transformé en une PPE nommée PPE [...].

Ces acquisitions ont été faites par l'apport en cash de fonds de B.G._____ et de J._____, ainsi que d'un prêt hypothécaire de la Banque Cantonale de Genève (BCGE).

[...]

Il ne reste plus que les lots PPE no1 rez gauche, no 2 rez droit, no 8 maisonnette et no7 attique comble qui ne sont pas vendus, bien que les PPE no 1 rez gauche, no 2 rez droit sont promis à B.G._____, no 8 maisonnette au fils de B.G._____ et no 7 attique comble à J._____.

Pour des raisons de garanties bancaires et d'absence de finition des travaux, il n'a pas été possible de finaliser les refinancements ou cession de ces lots.

J._____ a décidé d'aider B.G._____ et [...] à boucler ce dossier [...] en finançant la fin des travaux et les prêts hypothécaires sur les lots no 8 maisonnette et no 7 attique comble.

Ceci rappelé, les parties ont convenu ce qui suit :

A) Lot no 8 - maisonnette

1. Il est convenu que J. _____ va constituer à ces frais une SA qui va acheter le lot no 8 à un prix défini bas par les parties mais qui permettra de dégager la partie hypothécaire de ce lot de la BCGE et ainsi libérer ce lot.

[...]

8. B.G. _____ peut décider d'occuper elle-même ou par un proche le lot. Dans ce cas, elle s'engage à payer toutes les charges liées au lot, telles que charges de copropriété, impôts, etc. [...] ».

La société anonyme devant être constituée selon la clause A/1 de la convention est l'appelante.

3. Le 27 avril 2018, l'appelante, bailleuse, et l'intimé, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un « *Appartement, rez "Pavillon" et 1^{er} étage "Pavillon", sis [...]* » pour un loyer mensuel de 4'500 fr. « *plus les frais d'eau chaude et chauffage* ».

4. a) Par courrier du 18 janvier 2021, l'appelante a mis l'intimé en demeure de s'acquitter d'un montant de 22'500 fr., correspondant aux loyers dus pour les mois de septembre 2020 à janvier 2021, dans les trente jours, en l'avertissant qu'à défaut, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième ; Droit des obligations] du 30 mars 1911 ; RS 220).

b) Par formule officielle du 25 février 2021, l'appelante a résilié le bail de l'intimé avec effet au 31 mars 2021, en application de l'art. 257d CO.

c) Par courrier du 31 mars 2021 intitulé « Modalités d'occupation du lot n° 8 (maisonnette) », le conseil de l'intimé a écrit ce qui suit à l'appelante :

« Mon mandant m'a remis un exemplaire du contrat de bail à loyer passé entre lui et J. _____ SA, un exemplaire de la notification de résiliation de bail du 25 février 2021 ainsi qu'un tirage d'une Convention de société simple et de portage passée entre Madame B.G. _____ et Me J. _____ (cf annexe).

Monsieur A.G. _____ a désormais compris qu'aucun contrat de bail à loyer n'aurait dû être passé entre lui et J. _____ SA concernant le lot n°8 (maisonnette).

En effet, la Convention de société simple et de portage susmentionnée - même si certaines de ses clauses pourraient être jugées nulles - dispose, à son article 8 - qui lui ne peut être jugé nul puisqu'il concerne le portage relatif au lot n°8 -, que B.G. _____ peut décider d'occuper elle-même ou par un proche le lot en question. Dans cette hypothèse, la Convention prévoit que Madame B.G. _____ devrait s'engager à payer toutes les charges liées au lot, telles que les charges de copropriété, impôts, etc.

Ainsi, en application de l'article 8 de cette Convention, Monsieur A.G. _____, en sa qualité de proche de sa mère, Madame B.G. _____, aurait dû, dès l'origine, être autorisé à occuper le lot n°8 (maisonnette) non pas en exécution d'un contrat de bail à loyer mais simplement en application de l'article 8 de la Convention de société simple et de portage. Selon le mécanisme prévu dans cette convention, la mère de Monsieur A.G. _____ n'aurait alors dû assumer que les charges liées au lot.

Monsieur A.G. _____ constate en conséquence que c'est à tort que J. _____ SA a perçu les nombreux loyers qui lui ont été versés en exécution du contrat de bail du 27 avril 2018. Ses droits sont bien évidemment réservés à ce niveau.

En outre et au risque d'énoncer une évidence, je vous informe qu'à l'avenir, Monsieur A.G. _____ occupera le lot n°8 (maisonnette) non pas en exécution d'un contrat de bail à loyer mais simplement en application de l'article 8 de la Convention de société simple et de portage.

Madame B.G. _____ m'a en outre confirmé son engagement à payer toutes les charges liées au lot ».

5. a) Par « requête en expulsion d'un ancien locataire par la voie de la procédure de l'art. 257 CPC » déposée le 19 avril 2021, l'appelante a pris les conclusions suivantes à l'encontre de l'intimé :

« **Principalement :**

2. Ordonner à Monsieur A.G. _____ de quitter et de rendre libre de tous biens, immédiatement, l'appartement « Pavillon », se situant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, sis [...].
3. Faute de départ du plein gré de Monsieur A.G. _____, ordonner l'expulsion par la force publique dans un délai de 10 jours dès l'entrée en force du présent jugement.
4. Ceci fait, dire que l'huissier de paix, en charge de l'expulsion, pourra pénétrer dans l'appartement, objet de la présente procédure, sis [...], même par voie d'ouverture forcée et au besoin requérir des agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée.
5. Débouter Monsieur A.G. _____ de toutes autres ou contraires conclusions.
6. Condamner Monsieur A.G. _____ en tous frais judiciaires et dépens, lesquels comprendront une équitable indemnité à titre de participation aux honoraires d'avocat de J. _____ SA ».

b) L'intimé s'est déterminé le 2 juin 2021 en concluant à l'irrecevabilité de la requête, respectivement au rejet des conclusions de celle-ci.

c) Par réplique du 15 juillet 2021, l'appelante a réitéré ses conclusions.

d) Sur requête des parties, la procédure a été suspendue du 15 décembre 2021 au 13 avril 2023.

e) Par duplique du 15 mai 2023, l'intimé a persisté dans ses conclusions.

f) L'appelante s'est déterminée le 26 juin 2023 et a modifié ses conclusions 2 et 3 en ce sens qu'elles étaient désormais dirigées contre l'intimé « *ainsi que tout tiers à qui il aurait remis la possession des locaux, en particulier Madame B.G. _____* ».

g) Le juge de paix a tenu une audience le 3 octobre 2023. Entendue en qualité de témoin, B.G._____ a déclaré s'être installée dans l'appartement litigieux au mois de juin 2023, étant précisé qu'elle s'y rendait déjà depuis le mois de mars 2023. Elle a précisé ne pas vouloir s'y établir définitivement et être à la recherche d'un nouveau logement.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]). Si la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond à la valeur locative de l'immeuble pour une durée de six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer de l'appartement de 4'500 fr. par mois, la valeur litigieuse s'élève à 27'000 fr. (4'500 fr. x 6 mois), de sorte que c'est la voie de l'appel qui est ouverte contre la décision attaquée. Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est 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 en principe 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).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2 ; TF 5A_891/2022 du 11 janvier 2024 consid. 4.3.1).

2.2

2.2.1 En procédure d'appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit.). Cela étant, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. Il lui est en revanche loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clairs devant le premier juge (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

2.2.2 Au vu de la jurisprudence précitée, les nouvelles pièces produites par l'appelante sont irrecevables.

3. L'appelante se plaint d'une constatation et d'une appréciation inexacte des faits par l'autorité de première instance, de la violation de l'art. 257 CPC, de l'abus de droit de l'intimé, ainsi que d'une violation du droit d'être entendu et du principe de l'indépendance de la personne morale.

3.1

3.1.1 Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion du locataire dont il a résilié le bail pour cause de retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles de procédure de l'art. 257 CPC (TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3).

3.1.2 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et réf. cit. ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2). Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et prononce son irrecevabilité (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.1).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.2.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_468/2022 du 10 novembre 2022 consid. 2.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite

l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_468/2022 précité consid. 2.1).

3.2

3.2.1 Invoquant une violation de l'art. 257 CPC, l'appelante relève que la convention de 2017 a été conclue entre J._____ et B.G._____, que ce dernier n'est pas le propriétaire de l'appartement litigieux et que cette dernière n'en est pas la locataire, que l'intimé ne s'est ainsi pas vu remettre la possession des locaux sur la base d'une convention à laquelle il n'était pas partie, que le contrat de bail est postérieur à la convention de 2017 et ne laisse aucune place à un autre contrat pour la même possession sur le même objet et que la validité du contrat de bail n'a jamais été remise en cause. Invoquant un défaut de motivation et se prévalant du principe de l'indépendance de la personne morale, l'appelante souligne qu'elle est une personne morale distincte de J._____ et que l'intimé n'a pas démontré que les conditions d'un « *Durchgriff* » étaient réalisées.

3.2.2 Avec le premier juge, on doit admettre que les faits et la situation juridique ne sont pas clairs, compte tenu de la coexistence du contrat de bail du 27 avril 2018 et de la convention du 6 octobre 2017. En effet, la clause A/8 de la convention précitée prévoit que B.G._____ peut décider d'occuper elle-même ou par un proche le lot no 8, soit la « maisonnette » correspondant aux locaux décrits dans le contrat de bail et que, dans ce cas, elle s'engage à payer toutes les charges liées à celui-ci. Ainsi, cette convention confère à B.G._____ et à l'intimé, qui est un proche de cette dernière, le droit d'occuper les locaux litigieux.

Certes, les parties à la convention du 6 octobre 2017 et au contrat de bail du 27 avril 2018 ne sont pas identiques. Reste que la situation n'est pas non plus claire à ce sujet, compte tenu des liens entre

les différentes personnes. Ainsi, selon les faits non contestés, J._____ est l'actionnaire unique de l'appelante. De plus, la convention du 6 octobre 2017 accorde des droits aussi bien à B.G._____ qu'à l'intimé, en qualité de proche de cette dernière. En outre, l'appartement litigieux est actuellement occupé par B.G._____, mère de l'intimé.

Pour le surplus, les éléments du dossier ne permettent pas de statuer sur la validité des deux actes successifs et leur articulation, étant précisé que B.G._____ et l'intimé ont rendu vraisemblable qu'ils avaient le droit d'occuper l'appartement litigieux indépendamment du contrat de bail. A la lecture des pièces, on ne peut simplement affirmer que la convention de 2017 ne serait plus valable, le contrat de bail ne laissant place à aucun autre contrat. Dans ces conditions, on doit admettre, comme le premier juge, qu'il ne s'agit pas d'un cas clair, de sorte que la requête d'expulsion doit être déclarée irrecevable.

3.3 L'appelante relève que l'intimé n'occupe plus l'appartement litigieux et qu'il n'a par conséquent plus d'intérêt à conserver la possession de cet objet.

L'intérêt est actuel, l'intimé alléguant et démontrant que sa mère B.G._____ serait en droit d'occuper les locaux litigieux conformément à la convention d'octobre 2017. Le grief est donc vain.

3.4 Invoquant l'abus de droit, l'appelante explique que B.G._____ n'occupe plus l'appartement litigieux, qui serait désormais offert en location de courte durée de type « Airbnb ».

Ce grief est irrecevable, dès lors qu'il repose entièrement sur des allégués et moyens de preuves nouveaux, qui n'ont pas été soumis au premier juge (cf. *supra* consid. 2.2.2).

3.5

3.5.1 L'appelante se plaint de la constatation et de l'appréciation inexacte des faits. Elle reproche au juge de paix d'avoir ignoré de

multiples éléments, à savoir que l'intimé n'avait jamais remis en question la validité du contrat de bail, ni les parties liées par ce dernier, ni le montant du loyer, ni son exigibilité, que le locataire avait déménagé, de sorte qu'il n'avait plus d'intérêt à la possession des locaux, que c'est la mère de l'intimé, soit B.G._____, qui occupait l'appartement depuis juin 2023 et que celle-ci était parfaitement au courant de la conclusion du contrat de bail du 27 avril 2018.

3.5.2 Dans le cadre de ses écritures, l'intimé a précisément contesté le contrat de bail à loyer, expliquant que celui-ci n'aurait jamais dû être conclu et qu'il avait le droit d'occuper la maisonnette en application de la convention du 6 octobre 2017. Pour le reste, le premier juge a constaté, dans les faits, que le locataire avait déménagé et que B.G._____ occupait désormais l'appartement en question. Le grief de l'appelante doit ainsi être rejeté.

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 825 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

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 825 fr. (huit cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelante J. _____ SA.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Karin Grobet Thorens (pour J. _____ SA) ; et
- Me Karim Raho (pour A.G. _____),

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

- M. le Juge de paix du district de Nyon.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 27'000 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 :