

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 24 février 2023

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mme Giroud Walther et M. de Montvallon, juges  
Greffière : Mme Karamanoglu

\* \* \* \* \*

**Art. 311 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.\_\_\_\_\_ SARL**, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 9 février 2023 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelante d'avec **P.\_\_\_\_\_ SA** à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait et en droit :**

**1. a)** Le 23 juillet 2020, P.\_\_\_\_\_ SA, représentée par W.\_\_\_\_\_, SA, et Z.\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : appelante), représentée par E.\_\_\_\_\_, associé-gérant au bénéfice de la signature individuelle, ont signé un bail à loyer pour locaux commerciaux de [...] m<sup>2</sup> se composant d'un sous-sol d'environ [...] m<sup>2</sup>, de [...] chambres et d'un cabanon de jardin, sis [...].

Le loyer annuel s'élevait à 19'200 fr. du 16 août 2020 au 31 août 2021, à 30'000 fr. du 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 31 août 2022 et à 39'600 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 2022, acomptes de charges annuels de 8'400 fr. en sus.

**b)** Avec l'appelante, R.\_\_\_\_\_ figurait également comme locataire conjointe et solidaire des locaux sur le contrat précité. Celle-ci ne l'a toutefois jamais signé. La bailleuse a ainsi conclu le 25 septembre 2020 un avenant n° 1 avec l'appelante et J.\_\_\_\_\_, prévoyant que le bail continuait avec ces derniers comme locataires conjointement et solidairement responsables entre eux.

**2. a)** Par courrier recommandé du 13 juin 2022, la bailleuse a imparti aux locataires un délai de trente jours pour s'acquitter de la somme de 9'600 fr., correspondant aux loyers et acomptes de charges des mois d'avril à juin 2022, en les avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié.

**b)** Faute de paiement de la somme réclamée dans le délai précité, la bailleuse a, par avis du 26 juillet 2022, résilié le bail en cause avec effet au 31 août 2022.

**3. a)** Par requête du 1<sup>er</sup> septembre 2022 adressée à la Juge de paix du district de Nyon (ci-après : la première juge), la bailleuse a

conclu, en substance, à l'expulsion des locataires des locaux commerciaux précités.

**b)** Le 12 décembre 2022, les locataires, représentés par U.\_\_\_\_\_ Sàrl, se sont déterminés sur cette requête. Ils n'ont pas contesté le retard dans le paiement des loyers. Ils ont exposé être confrontés à des difficultés financières et proposé un plan de paiement pour le règlement des arriérés.

**c)** Par déterminations du 23 décembre 2022, la bailleresse a maintenu l'intégralité des conclusions de sa requête d'expulsion.

**4.** Par ordonnance d'expulsion du 9 février 2023, la juge de paix a ordonné aux locataires de quitter et rendre libres pour le lundi 6 mars 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (locaux commerciaux de [...] m<sup>2</sup> composés d'un sous-sol d'environ [...] m<sup>2</sup>, de [...] chambres et d'un cabanon de jardin) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 600 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), a dit qu'en conséquence, les parties locataires, solidairement entre elles, rembourseront à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 600 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

La première juge a constaté la validité du congé et la réalisation des conditions d'application du cas clair (art. 257 CPC) en tenant compte du fait que, pour réclamer les loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022, la bailleresse avait fait notifier aux locataires une

lettre recommandée renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié, et que ceux-ci ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré dans le délai comminatoire.

**5.** Le 13 février 2023, l'appelante, représentée par U. \_\_\_\_\_ Sàrl, a adressé à la Justice de paix du district de Nyon un « APPEL/RECOURS » indiquant faire « Opposition » à l'ordonnance précitée.

Le 14 février 2023, la Justice de paix a transmis cette écriture et le dossier de la cause à la Cour de céans comme objet de sa compétence.

**6.**

**6.1** 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).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

**6.2** En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. compte tenu du montant brut du loyer litigieux.

## **7.**

**7.1** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2). Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière. A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A\_624/2021 du 8 avril 2022 consid. 5.1 ; TF 4A\_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 ; CACI 9 novembre 2022/551 consid. 4.1).

En outre, à l'instar de l'acte introductif d'instance, l'acte d'appel doit contenir des conclusions au fond. Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2014 II 187 ; TF 5A\_645/2021 du 2 février 2022 consid. 3.2), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel. Les conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 précité consid. 4.3 et 6.1 ; TF 4A\_207/2019 du 17 août 2020, consid. 3.2 ; 5A\_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 3.4).

Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC, de tels vices n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, JdT 2014 II 187 ; TF 5A\_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et les références citées ; CACI 8 décembre 2022/603 consid. 1.1.2.3).

**7.2** En l'espèce, l'écriture de l'appelante est incompréhensible. Celle-ci semble souhaiter verser un acompte de 4'000 fr. à la bailleresse pour commencer à rembourser les arriérés de loyer, ce qui ne fait pas l'objet de la décision attaquée qui ne se limite qu'à constater que ceux-ci n'ont pas été payés dans le délai comminatoire. L'appelante ne formule aucun reproche contre cette décision et n'invoque pas une violation du droit ni une constatation inexacte des faits. Son acte ne comporte en outre aucune conclusion. Dans ces conditions, l'appel ne satisfait pas aux exigences de motivation rappelées ci-dessus (cf. *supra* consid. 7.1).

Le défaut de motivation et de conclusions valables affectant l'appel de façon irréparable, il n'y a pas lieu de fixer un délai à l'appelante pour remédier à ces vices de procédure.

## **8.**

**8.1** En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

**8.2** Il ne sera pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

**8.3** Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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

- I. L'appel est irrecevable.
- II. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- U. \_\_\_\_\_ Sàrl (pour Z. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- W. \_\_\_\_\_ SA (pour P. \_\_\_\_\_ SA),

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

- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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 :