

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 mai 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Segura, juges
Greffier : M. Klay

Art. 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **Q.**_____ **SA**, à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 22 avril 2024 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant l'appelante d'avec **U.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Par ordonnance du 22 avril 2024, la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la juge de paix), statuant par la procédure sommaire de cas clairs (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), a ordonné à Q._____ SA de quitter et rendre libres pour le vendredi 7 juin 2024, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à (sic) (atelier, bureau, garage et un couvert, situés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité de la juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, 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 à 600 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence Q._____ SA rembourserait à U._____ son avance de frais à concurrence de 600 fr. et lui verserait la somme de 1'600 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

La juge de paix a considéré que l'entier de l'arriéré de loyer dû au 1^{er} mai 2023, d'un montant de 8'700 fr., n'avait pas été acquitté par Q._____ SA, partie locataire, dans le délai de trente jours imparté par U._____, partie bailleuse. Elle a ajouté que le congé donné pour le 30 août 2023 par la partie bailleuse par avis du 11 juillet 2023 était donc valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC permettant de faire application de la procédure sommaire des art. 248 et suivants CPC.

2. Par acte du 30 avril 2024, Q._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant à ce que le délai

qui lui a été octroyé pour rendre libres les locaux loués ne débute que lorsque les « interventions du propriétaire, relevant de la justice privée, auront pris fin et la situation antérieure (accès libre et eau remise en marche) rétablie ». Elle s'est plainte du fait que U._____ (ci-après : l'intimé), en garant sa camionnette et son élévateur devant les entrées des locaux litigieux, empêchaient les employés de l'appelante d'accéder à leur lieu de travail et, ainsi, de travailler. Elle a également fait grief à l'intimé d'avoir coupé l'eau dans les locaux, rendant notamment les toilettes et les machines inutilisables.

3. En parallèle, interpellée par l'intimé, la juge de paix a, par prononcé rectificatif du même jour, complété le dispositif de l'ordonnance litigieuse par un chiffre VI.bis en ce sens qu'elle déclarait irrecevables les conclusions 4 et 5 de la requête déposée le 23 janvier 2024 par l'intimé contre l'appelante (I), a dit que l'ordonnance entreprise était maintenue pour le surplus (II) et a rendu ce prononcé rectificatif sans frais (III).

4.

4.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 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 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, JdT 2019 II 235). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations

du 30 mars 1911 ; RS 220), la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès 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 dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), la procédure sommaire s'appliquant aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

4.2

4.2.1 Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Le mémoire d'appel doit contenir des conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2 ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1).

4.2.2 L'appelant doit en principe, vu la nature réformatoire de l'appel, prendre des conclusions sur le fond qui permettent à l'instance d'appel – dans l'hypothèse où elle aurait décidé d'admettre l'appel – de statuer à nouveau. 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 2012 III 23 et la réf. citée ; TF 5A_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2), 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 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 3.4). Lorsqu'elles portent sur des prestations en argent, les conclusions doivent être chiffrées, sous peine d'irrecevabilité, l'application de la maxime d'office n'y changeant rien (ATF 137 III 617 consid. 4.5.1 et 4.5.4 ; TF 5A_65/2022 précité consid. 3.3.1 ; TF 5A_164/2019 du 20 mai 2020, non publié in ATF 146 III 203). Il n'existe par ailleurs pas de présomption selon laquelle le recourant qui ne précise pas ses conclusions serait censé reprendre celles formulées devant l'instance précédente (TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1).

4.2.3 Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être 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 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait 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. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (sur le tout : TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4). Au demeurant, lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation (TF 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1 ; TF 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (TF 5A_577/2020 précité consid. 6)

4.2.4 Le devoir d'interpellation par le tribunal selon l'art. 56 CPC ne dispense pas la partie de motiver dûment le recours (TF 4A_207/2022 du 17 octobre 2022 consid. 3.3.1 ; TF 5A_483/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2). L'autorité d'appel n'est pas davantage tenue de renvoyer l'appel pour amélioration si les conclusions ou la motivation sont insuffisantes (TF 4A_207/2022 précité consid. 3.3.1 ; sur le tout : TF 5A_65/2022 précité consid. 3.5.1). Par ailleurs, l'art. 132 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si

le mémoire émane d'une personne sans formation juridique. Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; TF 5A_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et la réf. citée ; TF 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.2, non publié in ATF 142 III 102).

4.3

4.3.1 En l'espèce, l'ordonnance entreprise étant une décision finale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant la juge de paix est supérieure à 10'000 fr. – compte tenu d'un loyer mensuel de 3'000 fr. –, la voie de l'appel est ouverte. La Cour de céans est ainsi compétente pour rendre le présent arrêt.

4.3.2

4.3.2.1 Dans son acte, l'appelante se contente en substance de demander la suspension du délai de départ qui lui a été imparti pour évacuer les lieux. Or, en l'absence d'un avis d'exécution forcée – comme c'est le cas en l'espèce –, le délai de départ ne constitue qu'un préalable certes nécessaire à l'expulsion, mais encore dépourvu de tout effet concret, alors que l'expulsion effective des locaux loués n'interviendra qu'après l'échéance du délai de départ, si celui-ci est resté sans effet, et si les bailleurs demandent l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. C'est dans le cadre de cette éventuelle nouvelle procédure que l'appelante pourra faire valoir ses moyens qui s'opposeraient à son expulsion effective (cf. art. 341 al. 3 CPC ; cf. CACI 3 mai 2024/197). Partant, au stade de l'ordonnance entreprise, la conclusion de l'appelante paraît prématurée, de sorte qu'à défaut de conclusion valable sur le fond, l'appel semble irrecevable. Cette question peut toutefois demeurer ouverte compte tenu des développements qui suivent.

4.3.2.2 L'appelante se borne en effet à se plaindre du fait que l'intimé, propriétaire des locaux, empêche ses employés d'accéder à leur lieu de travail et a coupé l'eau dans les locaux litigieux. Force est toutefois de constater qu'elle n'explique aucunement pour quelle(s) raison(s) cela

aurait une quelconque incidence sur le fait que les loyers dus au 1^{er} mai 2023 n'ont pas été payés, respectivement en quoi le raisonnement de la juge de paix exposé dans l'ordonnance querellée serait erroné.

L'appel s'avère en conséquence dépourvu de motivation suffisante au regard des exigences jurisprudentielles rappelées ci-dessus, ce qui constitue un vice irréparable. Partant, l'appel se révèle irrecevable.

5.

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

5.2 Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (cf. art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu 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 irrecevable.
- II.** L'arrêt, rendu sans frais de deuxième instance, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Q. _____ SA,
- Me Marcel Waser (pour U. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district d'Aigle.

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).

Le greffier :