

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 janvier 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Perrot et Mme Elkaim, juges
Greffière : Mme Scheinin-Carlsson

* * * * *

Art. 59 al. 2 let. c et 311 al. 1 CPC ; 25 ss LPCC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, contre l'ordonnance rendue le 2 décembre 2025 par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**_____, à R***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Le 21 août 2025, le fonds de placement immobilier B._____, représenté par la Régie L._____, SA, a saisi la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : la juge de paix ou la première juge) d'une requête en cas clairs tendant à l'expulsion de C._____ de l'appartement sis [...] à R***.

2. Par ordonnance du 2 décembre 2025, la juge de paix a déclaré la requête d'expulsion irrecevable, a statué sur les frais judiciaires et les dépens et a rayé la cause du rôle.

En droit, la première juge a considéré que le fonds de placement immobilier B._____, mentionné dans le contrat de bail en qualité de bailleur, n'avait ni la personnalité juridique, ni la capacité d'ester en justice, celle-ci appartenant à la direction du fonds, à savoir la société G._____ SA. La requête d'expulsion était dès lors irrecevable.

3. Par acte du 11 décembre 2025, B._____ (ci-après : l'appelant), représenté par la Régie L._____ SA, a interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que sa requête d'expulsion est déclarée recevable.

4.

4.1

4.1.1 L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est 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 l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable,

période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 III 235 ; TF 4A_307/2024 du 6 août 2024 consid. 1.1 et les réf. citées).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

4.1.2 En l'espèce, le litige se limite à la question de l'expulsion et le loyer des locaux litigieux s'élève à 2'050 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte. Déposé en temps utile, l'appel est recevable sous cet angle.

4.2

4.2.1 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. 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 la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2).

Le devoir d'interpellation par le tribunal (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 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1). Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation 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 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5, SJ 2012 I 31).

4.2.2 En l'occurrence, l'appelant ne formule aucune critique sur le raisonnement tenu par la juge de paix, n'indiquant pas en quoi la motivation rendue par cette autorité serait arbitraire ou erronée. Il ne prétend pas en particulier disposer de la capacité d'ester en justice, en tant que fonds de placement immobilier, et se contente de répéter ce qu'il a déjà dit en première instance, à savoir qu'il figure sur le contrat de bail en qualité de bailleur et qu'il fait l'objet d'une mention au Registre foncier, éléments qui ont au demeurant été retenus dans l'ordonnance querellée.

L'appel s'avère en conséquence dépourvu de motivation suffisante au regard des exigences jurisprudentielles rappelées ci-dessus. Le vice étant irrémédiable, il n'y a pas lieu d'accorder à l'appelant un délai supplémentaire pour compléter sa motivation déficiente.

5. Par surabondance, le moyen soulevé par l'appelant devrait en tout état être rejeté, le raisonnement de la première juge ne prêtant pas le flanc à la critique. Il est rappelé que les fonds de placement immobiliers ouverts peuvent revêtir deux formes, à savoir celle d'un fonds de placement contractuel (art. 25 ss LPCC [loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 ; RS 951.31]) ou celle d'une SICAV (société d'investissement à capital variable ; art. 36 ss LPCC) (art. 8 al. 1 LPCC ; Abt, Les fonds immobiliers en Suisse : aperçu général, *in* SZW/RSDA 3/2010, pp. 220-222). Il ressort en l'espèce clairement des pièces du dossier, notamment de l'extrait du Registre foncier, que l'appelant est un fonds de

placement contractuel sans personnalité juridique, étant précisé qu'il ne figure pas dans l'Index central des raisons de commerce (Zefix) en tant que société pourvue de la personnalité juridique. Le Tribunal fédéral a récemment confirmé, dans un arrêt publié aux ATF 148 II 121 consid. 4.2, que le fonds de placement contractuel, fondé sur un contrat de placement, ne disposait pas de la personnalité juridique (cf. également TF 2C_684/2010 du 24 mai 2011 consid. 2.5.1), de sorte qu'il appartenait à la direction du fonds d'exercer les droits relevant du fonds de placement contractuel.

L'appel est également irrecevable pour le motif qui précède, l'art. 59 al. 2 let. c CPC – soit la capacité d'être partie et d'ester en justice – s'appliquant *mutatis mutandis* à la procédure de deuxième instance (TF 4A_95/2023 du 12 décembre 2023 consid. 4.1.1).

6. En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

L'intimée n'ayant pas été invitée à procéder, 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 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 :

- Régie L. _____ SA, pour B. _____,
- Mme C. _____, personnellement,

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

- Mme la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

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 :