

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 2 mai 2018

---

Composition : M. A B R E C H T, président  
M. Colombini et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\* \* \* \* \*

**Art. 59 al. 2 let. a CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **U.**\_\_\_\_\_, à Chavannes-près-Renens, demandeur, contre le jugement rendu le 23 mars 2017 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **H.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Lausanne, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 23 mars 2017, dont les considérants ont été adressés aux parties le 22 septembre 2017, le Tribunal des baux a notamment rejeté les conclusions prises par le demandeur U. \_\_\_\_\_ contre la défenderesse H. \_\_\_\_\_ SA selon demande du 19 mai 2016, dans la mesure où elles étaient recevables (I), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 6'400 fr., étaient mis à la charge du demandeur et de l'intervenante C. \_\_\_\_\_ SA, solidairement entre eux, et que les frais judiciaires seraient prélevés sur les avances fournies par le demandeur et l'intervenante (II), que le demandeur et l'intervenante devaient verser à la défenderesse, solidairement entre eux, la somme de 5'250 fr. à titre de dépens (III) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées dans la mesure où elles étaient recevables (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré en substance que les chefs de conclusions 2, 4 et 5 de la demande étaient nouveaux en ce sens qu'ils n'avaient pas été l'objet de la procédure de conciliation et qu'il était douteux qu'ils présentent un lien de connexité suffisant avec la demande déposée par la défenderesse devant la Commission de conciliation, avec la précision que la défenderesse n'avait pas consenti à la modification de la demande au sens de l'art. 227 al. 1 let. b CPC. Ils ont également retenu qu'il était difficilement concevable que le demandeur, après son expulsion des locaux en exécution d'une ordonnance du 28 juin 2016, ait encore un intérêt à obtenir le constat de la nullité des résiliations en question, de sorte que la recevabilité de ses conclusions 3 et 4 était pour le moins discutable.

La question de la recevabilité des conclusions a toutefois été laissée ouverte dans la mesure où les premiers juges ont considéré que la demande devait de toute manière être rejetée.

En ce qui concerne la question de la validité du transfert de bail par P. \_\_\_\_\_ SA en liquidation, les premiers juges ont considéré que

l'action était de nature constatatoire et que le demandeur n'avait aucun intérêt à voir le tribunal prononcer un tel transfert, dans la mesure où le jugement ne serait de toute manière pas opposable à P.\_\_\_\_\_ SA en liquidation. En outre, même si l'on considérait les conclusions comme condamnatoires ou formatrices, l'action devrait être rejetée au motif que le demandeur n'était pas légitimé à réclamer le transfert du bail dont il n'était, au mieux, que l'un des colocataires, avec la précision que les colocataires devaient agir conjointement pour obtenir un transfert de bail. Le même sort devait être réservé aux conclusions 3 et 4.

Finally, les requêtes présentées par le demandeur et l'intervenante sollicitant, à titre de moyens de preuve, l'interrogatoire des parties et l'audition de divers témoins devaient être rejetées au motif qu'elles tendaient à établir l'existence d'un prétendu consentement de la défenderesse au transfert du bail, voire l'existence des conditions permettant d'exiger d'elle un tel consentement, question qui n'était pas de nature à modifier le sort de la demande.

**B.** Par acte du 25 octobre 2017, U.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant en substance, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instance, à la constatation que le transfert de bail de P.\_\_\_\_\_ SA à C.\_\_\_\_\_ SA était valable et avait pris effet au 1<sup>er</sup> juin 2015 et que les résiliations du bail des 22 octobre 2015 et 15 février 2016 étaient nulles.

Par réponse du 27 décembre 2017, l'intimée H.\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

L'intervenante C.\_\_\_\_\_ SA n'a pas procédé.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Par contrat signé le 26 juillet 2012, P.\_\_\_\_\_ Sàrl et U.\_\_\_\_\_ ont pris à bail de H.\_\_\_\_\_ SA, représentée pour l'occasion par L.\_\_\_\_\_ (ci-après : la gérante), le bureau n° 3 au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Ecublens. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2013, le bail devait se renouveler ensuite d'année en année, sauf préavis donné six mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel initial était fixé à 315 fr. plus un acompte de chauffage et frais accessoires (hors électricité) de 40 francs.

A la rubrique destinée à recevoir les signatures des parties, P.\_\_\_\_\_ Sàrl est seule mentionnée comme locataire, pour laquelle ont signé [...] et U.\_\_\_\_\_, l'indication « co-débiteur » figurant au-dessous du nom de ce dernier.

**2.** Le 30 août 2012, U.\_\_\_\_\_ a conclu avec H.\_\_\_\_\_ SA un contrat de travail (conciergerie) portant sur l'entretien de l'immeuble sis [...] à Ecublens. Le salaire mensuel était de 250 fr. payable chaque fin de mois.

**3.** Par contrat signé le 1<sup>er</sup> février 2013, P.\_\_\_\_\_ Sàrl et U.\_\_\_\_\_ ont pris à bail de H.\_\_\_\_\_ SA un bureau et show-room au 1<sup>er</sup> étage et au rez-de-chaussée de l'aile droite de l'immeuble sis [...] à Ecublens. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> mars 2013 au 28 février 2014, le bail devait se renouveler ensuite d'année en année sauf préavis donné six mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel initial était fixé à 1'500 fr., plus un acompte de chauffage et frais accessoires (hors électricité) de 130 francs.

A la rubrique destinée à recueillir les signatures des parties, P.\_\_\_\_\_ Sàrl est seule mentionnée comme locataire, pour laquelle ont signé [...], sous un sceau mentionnant la raison sociale de P.\_\_\_\_\_ SA, et U.\_\_\_\_\_, l'indication « co-débiteur » figurant au-dessous du nom de ce dernier.

**4.** Par contrat signé le 6 avril 2013, P. \_\_\_\_\_ Sàrl et U. \_\_\_\_\_ ont pris à bail de H. \_\_\_\_\_ SA les places de parc extérieures n<sup>os</sup> 7, 8 et 9 devant l'immeuble sis [...], à Ecublens, dès le 1<sup>er</sup> avril 2013 pour les deux dernières et dès le 1<sup>er</sup> mai 2013 pour la première. Le délai de résiliation prévu était de six mois pour les termes prévus dans le « bail - aile droite ».

Le loyer mensuel a été fixé à 100 fr. jusqu'au 30 avril 2013, puis, dès le 1<sup>er</sup> mai 2013, à 150 francs.

U. \_\_\_\_\_ a signé seul pour lui-même et P. \_\_\_\_\_ Sàrl.

**5.** Le 21 juin 2013, P. \_\_\_\_\_ Sàrl est devenue P. \_\_\_\_\_ SA. Le 8 juillet suivant, la société a conféré une procuration individuelle à U. \_\_\_\_\_ et à [...].

**6.** Par avenant du 1<sup>er</sup> septembre 2013, H. \_\_\_\_\_ SA et P. \_\_\_\_\_ SA ont pris acte du changement de la raison sociale de P. \_\_\_\_\_ Sàrl en lien avec les contrats de bail portant sur les places de parc extérieures n<sup>os</sup> 7, 8 et 9, ainsi que sur les bureaux et show-room situés dans l'aile droite du bâtiment sis [...], à Ecublens (contrat du 1<sup>er</sup> février 2013). Les parties à l'avenant convenaient également que P. \_\_\_\_\_ SA louerait deux places de parc supplémentaires, n<sup>os</sup> 6 et 10, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2013. L'avenant a été signé par U. \_\_\_\_\_ au nom de P. \_\_\_\_\_ SA.

**7.** Par contrat du 26 janvier 2014, « P. \_\_\_\_\_ SA » a pris à bail de H. \_\_\_\_\_ SA un dépôt au rez-de-chaussée est de l'immeuble sis [...] à Ecublens. Le contrat prenait effet dès le 1<sup>er</sup> décembre 2013 et devait durer au moins jusqu'au 30 novembre 2014. Il était ensuite résiliable moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois.

Le loyer mensuel initial a été fixé à 800 fr., plus un acompte de frais d'exploitation de 20 francs. Il a ensuite été ramené à 700 fr. dès le 1<sup>er</sup> février 2014.

**8.** Le 5 décembre 2014, U.\_\_\_\_\_ et [...] ont été nommés respectivement administrateur président et administrateur de P.\_\_\_\_\_ SA.

**9.** C.\_\_\_\_\_ SA a été inscrite au Registre du commerce du canton de Genève le 3 mars 2015. [...] en est l'administrateur.

**10.** Le 23 avril 2015, P.\_\_\_\_\_ SA a été déclarée en faillite. L'effet suspensif a toutefois été accordé par le président du tribunal et le prononcé de faillite a été annulé le 4 juin 2015.

**11.** U.\_\_\_\_\_ a produit deux contrats de bail pour des locaux commerciaux, établis au nom de C.\_\_\_\_\_ SA et de H.\_\_\_\_\_ SA. Le premier document, non daté et manifestement incomplet, portait sur des bureaux s'étendant sur toute l'aile droite du rez inférieur et du rez supérieur de l'immeuble sis [...], à Ecublens, et devait débiter le 1<sup>er</sup> juin 2015. Le second, daté du 25 juin 2015, portait sur un dépôt de 95 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée Est du même immeuble ; il était aussi censé débiter le 1<sup>er</sup> juin 2015. Les deux actes n'étaient signés que par C.\_\_\_\_\_ SA.

U.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ SA ont tous deux produit un courriel que L.\_\_\_\_\_ a adressé à la seconde nommée le 24 juin 2015, dont l'objet est « Fwd : voici le premier bail », mais qui n'affiche aucun contenu.

**12.** P.\_\_\_\_\_ SA a derechef été déclarée en faillite le 18 juin 2015. L'effet suspensif a été accordé le 30 juin suivant, mais la faillite a été prononcée une nouvelle fois le 25 juin 2015. P.\_\_\_\_\_ SA est immédiatement entrée en liquidation.

**13.** Le 30 juin 2015, l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne a requis de H.\_\_\_\_\_ SA qu'elle lui remette une copie du bail à loyer, qu'elle lui indique le montant de l'éventuel arriéré de loyer et la période concernée et qu'elle précise si la société faillie avait constitué une garantie de loyer.

**14.** Le 9 juillet 2015, L. \_\_\_\_\_ a écrit à U. \_\_\_\_\_ et à P. \_\_\_\_\_ SA le courrier suivant :

«Transfert de bail P. \_\_\_\_\_ SA par C. \_\_\_\_\_ SA

Messieurs, Monsieur,

Vous nous avez informés de manière orale de votre intention de céder le bail actuel à la société C. \_\_\_\_\_ SA, [...].

A cet effet, nous vous prions de bien vouloir présenter le contrat de remise de commerce et prier la société C. \_\_\_\_\_ SA de nous transmettre des éléments apportant une preuve de solvabilité.

D'ores et déjà, nous vous informons que les épreuves des baux reçus par email se verraient modifier (sic) sur en tout cas 2 points, soit :

Garantie : trois mois sous forme de garantie bancaire

Paiement du loyer : au 1<sup>er</sup> de chaque mois et pour un trimestre d'avance.

L'entreprise H. \_\_\_\_\_ SA se réserve le droit de refuser son consentement au transfert de baux et requiert ces éléments suites (sic) aux questions et informations reçues de la part de l'office des poursuites au sujet de votre société.

D'autre part, nous attirons votre attention sur le fait que le(s) locataire(s) transférant(s) restent responsable(s) vis-à-vis du bailleur jusqu'à l'échéance du contrat mais pour 2 ans maximum et dans votre cas, en cas d'assentiment du bailleur, Monsieur U. \_\_\_\_\_ est concerné à titre personnel.

Compte tenu de ce qui précède, vous serez tenu (sic) de la décision de l'entreprise H. \_\_\_\_\_ SA dans les meilleurs délais mais au mieux 10 jours ouvrables après réception des documents requis.

(...)

**15. a)** Le 31 août 2015, l'administrateur de H. \_\_\_\_\_ SA a écrit le courriel suivant à C. \_\_\_\_\_ SA :

«Bonjour Monsieur U. \_\_\_\_\_

En attaché, le bail pour le Ch. [...].

Je vous laisse le soin de le parcourir et me tél. lorsque vous êtes prêt pour se rencontrer, en sachant que la ou les personnes habilitée (s) à signer le bail devra(vront) être présentes.

(...) »

**b)** Le 8 septembre, il a encore écrit, toujours à l'attention de C. \_\_\_\_\_ SA :

«Bonjour Monsieur U. \_\_\_\_\_ et/ou [...]

Après plusieurs tentatives infructueuses par natel, pourriez-vous me rappeler au bureau/direct 021 [...] ou sur mon natel 079 [...] pour finaliser les baux pour Ecublens.

Et me dire qui sera ou seront nos interlocuteurs dans le cas présent.

(...) »

**16. a)** Le 6 octobre 2015, L. \_\_\_\_\_ a imparti à U. \_\_\_\_\_ un délai au 19 octobre 2015 pour fournir des sûretés au sens de l'art. 266h CO (code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) à hauteur de 12'900 fr., l'avertissant qu'à défaut, le bail serait résilié.

**b)** Par formule officielle adressée à U. \_\_\_\_\_ et à l'office des faillites le 22 octobre 2015, L. \_\_\_\_\_ a résilié les baux relatifs au local commercial, aux places de parc et au dépôt dans l'immeuble sis chemin [...], à Ecublens, avec effet au 30 novembre 2015.

**c)** Le 26 novembre 2015, U. \_\_\_\_\_ a écrit à la gérante pour l'informer qu'il refusait de quitter les locaux loués le 30 novembre prochain. Il sollicitait en outre une entrevue afin de trouver une « solution décente ».

**17. a)** Par avis du 21 décembre 2015, H. \_\_\_\_\_ SA a imparti à U. \_\_\_\_\_ un délai de trente jours pour s'acquitter des loyers impayés du 1<sup>er</sup> juin au 31 décembre 2015, l'avertissant qu'à défaut, les baux seraient résiliés, cela sans préjudice quant à ses droits découlant des résiliations signifiées le 22 octobre 2015.

**b)** Le 15 février 2016, H. \_\_\_\_\_ SA a adressé à U. \_\_\_\_\_ une formule officielle de résiliation des baux litigieux pour le 31 mars 2016, en application de l'art. 257d al. 2 CO. Elle réservait par ailleurs ses droits en rapport avec les congés signifiés le 22 octobre 2015.

**c)** Par ordonnance du 28 juin 2016, la Juge de paix du district de l'ouest lausannois, considérant que les baux litigieux avaient été valablement résiliés en application de l'art. 257d al. 2 CO, a ordonné à la masse en faillite de P. \_\_\_\_\_ SA en liquidation et à U. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 29 juillet 2016 à midi les locaux occupés par eux dans l'immeuble sis chemin [...] à Ecublens. Statuant le 29 septembre

2016, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a déclaré irrecevable l'appel interjeté par U. \_\_\_\_\_ contre cette décision. Par arrêt rendu le 5 octobre 2016, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a rejeté le recours formé par U. \_\_\_\_\_ contre l'avis d'exécution forcée qui lui avait été notifié. Les recours interjetés contre ces deux décisions ont été déclaré irrecevables par le Tribunal fédéral, aux termes d'un arrêt du 27 décembre 2016, pour le motif que U. \_\_\_\_\_ était dépourvu d'un intérêt digne de protection à contester la restitution de la chose louée, dès lors que l'usage de celle-ci lui avait été effectivement retiré, ce qu'attestait le procès-verbal d'exécution forcée du 7 octobre 2016.

**18. a)** Le 10 février 2016, H. \_\_\_\_\_ SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois d'une requête, dirigée contre U. \_\_\_\_\_ et la masse en faillite d'P. \_\_\_\_\_ SA en liquidation, tendant à ce qu'il soit constaté que les résiliations de bail signifiées le 22 octobre 2015 étaient valables et à ce qu'ordre soit donné aux intimés de libérer immédiatement les locaux faisant l'objet desdits baux.

**b)** La commission a tenu audience le 23 mars 2016. Après avoir vainement tenté la conciliation, elle a soumis aux parties une proposition de jugement dans laquelle elle faisait droit aux conclusions de H. \_\_\_\_\_ SA. U. \_\_\_\_\_ s'y est opposé le 13 avril 2016 et une autorisation de procéder lui a été délivrée le 18 avril suivant.

**c)** Le 19 mai 2016, U. \_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux d'une demande intitulée « Autorisation de transfert de bail (art. 263 CO) », dont les conclusions, prises avec suite de frais et dépens, sont les suivantes :

« Préalablement

1. Déclarer la présente demande recevable.

Principalement

2. Constaté que le transfert de bail de P. \_\_\_\_\_ SA à C. \_\_\_\_\_ SA est valable et a pris effet au 1<sup>er</sup> juin 2015.

3. Constaté la nullité de la résiliation de bail du 22 octobre 2015.
4. Constaté la nullité de la résiliation de bail du 15 février 2016.
5. Donner acte à la bailleuse et à la locataire que la résiliation de bail peut avoir lieu moyennant préavis donnée par l'une ou l'autre partie, 6 mois avant l'échéance du bail intervenant le 28 février 2017. »

**d)** C.\_\_\_\_\_ SA s'est déterminée le 24 octobre 2016. Elle a conclu au rejet de la demande.

**e)** Par requête du 10 novembre 2016, C.\_\_\_\_\_ SA a demandé l'autorisation d'intervenir au procès en faveur de U.\_\_\_\_\_. Le tribunal a accueilli la requête lors des débats principaux, qui ont été ouverts le 15 novembre 2016, considérant que l'intervenante avait un intérêt juridique évident à ce que les conclusions de la demande, et en particulier le premier chef de celles-ci, soient admises. Le tribunal a renoncé à l'audition du témoin [...], dont l'interrogatoire ne paraissait pas nécessaire au jugement de la cause, après quoi les débats ont été interrompus pour permettre à l'intervenante d'exercer son droit d'être entendue.

**f)** L'intervenante a déposé un procédé écrit le 28 février 2017, au pied duquel elle a conclu à ce qu'il soit fait droit aux conclusions de la demande.

**g)** Les débats ont repris le 24 mars 2017. Le tribunal a rejeté les réquisitions de preuve formulées par U.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ SA, tendant notamment à l'audition de [...], L.\_\_\_\_\_ et [...], ainsi qu'à l'interrogatoire des parties.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). 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 137 III 389 consid.1.1).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

**1.2** En l'occurrence, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte.

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est pour le surplus recevable.

**2.** 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

**3.** L'appelant requiert la production du procès-verbal de l'audience des débats des 23 et 24 mars 2017 dans le cadre de la présente cause, lequel figure cependant au dossier, de sorte que la réquisition est sans objet.

Il requiert également la production d'un dossier de mesures provisionnelles initiées par lui devant le Tribunal des baux le 17 septembre 2016, ainsi que l'intégralité du dossier de la procédure d'expulsion initiée par requête de H.\_\_\_\_\_ SA le 11 avril 2016. Il ne justifie cependant aucunement des raisons pour lesquelles il n'aurait pas été mesure de requérir ces productions en première instance, de sorte que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées.

Il requiert finalement l'audition de témoins, ainsi que l'interrogatoire des parties, qui avaient été refusées dans le cadre d'une appréciation anticipée des preuves par les premiers juges. Dès lors que l'appelant n'a pas d'intérêt à la constatation de la validité du transfert de bail (infra consid. 4.3.2), c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les témoignages requis, qui portaient sur le fait que le bailleur aurait consenti au transfert, étaient sans pertinence sur le sort du litige.

#### **4.**

**4.1** Les premiers juges ont mis en doute que l'appelant ait un intérêt digne de protection à ses conclusions au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC. Or cet intérêt doit être en réalité clairement nié pour les motifs qui suivent.

**4.2** L'intérêt digne de protection à agir constitue l'une des conditions générales de recevabilité d'une action (art. 59 al. 2 let. a CPC). Le demandeur doit obtenir un avantage, factuel ou juridique, du résultat de la procédure. L'absence d'un tel intérêt – qui doit être constatée d'office (art. 60 CPC) – entraîne l'irrecevabilité de la demande (TF 5A\_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.2.1, RSPC 2017 p. 221).

L'intérêt digne de protection doit exister au moment du jugement (Bohnet, op. cit., n. 92 ad art. 59 CPC).

### **4.3**

**4.3.1** Dès lors qu'il est constant que l'appelant a été expulsé des locaux qui faisaient l'objet des baux litigieux en exécution d'une ordonnance rendue par le juge de paix le 26 juin 2016, il n'a plus d'intérêt au constat de la nullité des résiliations litigieuses. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs considéré dans son arrêt du 27 décembre 2016 que l'appelant n'avait pas d'intérêt à contester la décision portant sur la restitution de la chose louée dès lors que l'usage de celle-ci lui avait été effectivement retiré. C'est en vain que l'appelant entend remettre en question la validité de décisions jouissant de l'autorité de chose jugée.

La volonté de clarifier la situation juridique, s'agissant de la responsabilité pécuniaire de l'appelant, ne fonde au demeurant pas un intérêt juridique suffisant à une action en constatation. Selon la jurisprudence, pour que l'action constatatoire soit recevable, il faut qu'il y ait une incertitude concernant les droits du demandeur (1), que la suppression de cette incertitude soit justifiée, en ce sens que l'on ne peut exiger du demandeur qu'il tolère plus longtemps la persistance de cette incertitude parce qu'elle l'entrave dans sa liberté de décision (2), que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire (3) et qu'une action condamnatoire (ou en exécution) ou une action formatrice (ou en modification de droit), qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte (4) (TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 3.1, non publié à l'ATF 143 III 348). En outre, un litige doit en principe être soumis au juge dans son ensemble; le demandeur ne peut pas poser une question juridique isolée par la voie d'une action en constatation, comme s'il sollicitait un avis de droit (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; TF 4A\_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 1.2, RSPC 2016 p. 240 ; TF 4A\_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1). Un tel intérêt au constat peut notamment exister lorsqu'il ne s'agit pas seulement d'obtenir des prestations échues, mais de faire constater la validité du rapport juridique en vue de son développement futur (ATF 84 II

685 consid. 2 ; TF 5A\_881/2012 du 26 avril 2013 consid. 3.1, RSPC 2013 p. 382 ; TF 4A\_280/2015 du 20 octobre 2015 consid. 6.2.2). Ainsi, le demandeur a un intérêt au constat de la validité d'une clause contractuelle relative aux frais accessoires, en sus de la prétention en remboursement des frais déjà payés, dès lors qu'un tel constat doit permettre de clarifier de façon générale la situation contractuelle relative aux frais accessoires qui surgissent de façon périodique (TF 4A\_719/2016 du 31 août 2017 consid. 1.2.3).

En l'occurrence, on ne voit pas en quoi l'absence de constat de nullité des résiliations entraverait à ce stade la liberté de décision de l'appelant. Celui-ci ne fait pas valoir que la relation contractuelle serait amenée à se développer dans le futur. Il plaide au contraire que la relation contractuelle aurait pris fin, en ce qui le concerne, à une date antérieure aux résiliations litigieuses et qu'il ne répondrait plus du paiement du loyer depuis lors. Il n'a dès lors aucun intérêt au constat séparé de la nullité des résiliations.

**4.3.2** Pour les mêmes motifs, l'appelant n'a pas non plus d'intérêt à la constatation de la validité du transfert du bail.

A cet égard, l'appelant a confirmé que, conformément à sa lettre, la conclusion y relative tendait à la constatation que le transfert de bail était valablement intervenu, le bailleur y ayant donné son consentement. Comme les premiers juges l'ont relevé, la possibilité d'obtenir la constatation de l'existence d'un rapport de droit auquel est partie une personne étrangère au procès est discutée en doctrine (Markus, Berner Kommentar, nn. 31ss ad art. 88 CPC ; Weber, Basler Kommentar, n. 12 ad art. 88 CPC ; Bessenich/Bopp, in Sutter-Somm/Hasenbñler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, n. 6 ad art. 88 CPC). Selon la jurisprudence, un intérêt à la constatation de la relation juridique d'un tiers n'est qu'exceptionnellement donné, quand l'existence et le contenu des rapports de droit noués par les parties dépend de l'existence d'un rapport juridique déterminé entre des tiers, respectivement entre une des parties

au procès et un tiers. L'intérêt digne de protection fait toutefois défaut lorsque le constat demandé ne lierait pas la personne concernée, c'est-à-dire lorsque le jugement en constatation qui est requis n'est pas opposable au tiers (ATF 137 III 293 consid. 4.3, JdT 2011 II 490 ; TF 4C.147/2004 du 17 août 2004 consid. 2). Il s'ensuit que, comme les premiers juges l'ont retenu, l'appelant n'a pas d'intérêt à voir le tribunal prononcer que le contrat de bail aurait été valablement cédé avec le consentement du bailleur par P.\_\_\_\_\_ SA en liquidation, puisqu'un tel jugement ne serait pas opposable à cette dernière, qui n'est pas partie à la procédure. L'appelant a d'autant moins d'intérêt à cet égard qu'il soutient que P.\_\_\_\_\_ SA en liquidation serait seule locataire, lui-même n'étant que débiteur solidaire du loyer.

Au demeurant, on ne voit pas en quoi l'absence de constat de la validité du transfert de bail entraverait à ce stade la liberté de décision de l'appelant. La volonté de clarifier sa situation juridique par rapport au bailleur, en particulier s'agissant de ses obligations pécuniaires, est à cet égard insuffisante. L'appelant ne fait pas valoir que ce constat serait nécessaire au vu du développement futur des relations contractuelles entre parties, qui ont au contraire déjà pris fin en vertu de la résiliation du contrat, jugée valable, voire antérieurement si l'on devait suivre la thèse de l'appelant. Il pourra soutenir, dans le cadre de l'action en paiement qui pourrait être introduite par le bailleur, que ce dernier avait consenti au transfert du bail et qu'il ne répondait plus du loyer. Il n'a aucun intérêt à un tel constat, qui s'apparenterait à un avis de droit, en dehors d'une procédure en paiement.

**4.3.3** De même, l'appelant n'a pas d'intérêt actuel à la constatation des modalités de résiliation du bail. D'une part, à suivre la thèse de l'appelant, le bail aurait été transféré à un tiers, auquel cas l'appelant n'a aucun intérêt propre à faire constater les modalités de résiliation d'un bail auquel il ne serait plus partie. Si le transfert ne devait pas être intervenu, les relations contractuelles ont de toute manière déjà pris fin, le bail ayant été résilié valablement, de sorte que l'appelant n'a pas davantage d'intérêt à la constatation de modalités de résiliation de ce bail.

**5.** Cela étant, on peut laisser ouverte la question de la légitimation active de l'appelant, niée par les premiers juges au motif qu'il formait une consorité nécessaire avec P.\_\_\_\_\_ SA et qu'il aurait dû à tout le moins assigner cette société aux côtés du défendeur.

**6.** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'453 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant U.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelant U.\_\_\_\_\_ versera à l'intimée H.\_\_\_\_\_ SA la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'453 fr. (mille quatre cent cinquante-trois francs), sont mis à la charge de l'appelant U.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'appelant U.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée H.\_\_\_\_\_ SA la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Maxime Rocafort (pour U.\_\_\_\_\_)
- M. Jacques Lauber, aab (pour H.\_\_\_\_\_ SA)
- Me Alexandre Brenci (pour C.\_\_\_\_\_ SA)

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

- M. le Président du Tribunal des baux.

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 :