

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 avril 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. de Montvallon et Mme Elkaim, juges  
Greffière : Mme Gross-Levieva

\*\*\*\*\*

**Art. 62, 83 al. 4 et 197 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **O.**\_\_\_\_\_, à [...], contre la décision rendue le 22 août 2024 par le Tribunal des baux dans la cause le divisant d'avec la **K.**\_\_\_\_\_ **SA en liquidation**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 22 août 2024, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a déclaré irrecevable la demande déposée le 1<sup>er</sup> mai 2024 par O. \_\_\_\_\_ à l'encontre de K. \_\_\_\_\_ SA (I), statuant sans frais (II).

En substance, saisi d'une demande portant sur une contestation de résiliation de contrat de bail, subsidiairement une prolongation du bail, déposée le 1<sup>er</sup> mai 2024, le tribunal a considéré que celle-ci était irrecevable, dès lors que le demandeur O. \_\_\_\_\_ l'avait dirigée contre la défenderesse K. \_\_\_\_\_ SA, alors que cette société avait été déclarée en faillite après l'échec de la tentative de conciliation, mais avant la saisine du tribunal. Les premiers juges ont estimé que l'action aurait dû être intentée à l'encontre de la masse en faillite de la société en liquidation et non contre K. \_\_\_\_\_ SA et qu'il s'agissait d'une méprise procédurale qui ne pouvait pas être rectifiée en cours de procédure.

**B. a)** Le 20 septembre 2024, O. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre la décision précitée, concluant avec suite de frais, à son annulation, à la rectification de la partie défenderesse en « Masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation, [...], représentée par l'Office des faillites de l'arrondissement de [...] » et au renvoi de la cause au tribunal afin qu'il déclare recevable l'action en annulation de congé et en prolongation de bail du 1<sup>er</sup> mai 2024. Subsidiairement, il a conclu au renvoi de la cause aux premiers juges pour qu'ils statuent à nouveau sur la question de la rectification de la désignation de la partie défenderesse.

**b)** Le 9 mars 2025, l'Office des faillites de l'arrondissement de [...] (ci-après : l'Office des faillites), représentant de la masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation (ci-après : l'intimée) a déposé une réponse,

concluant, avec suite de frais, au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision du 22 août 2024.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de la décision entreprise, complétés dans la mesure nécessaire par les pièces au dossier.

**1.** Les parties sont en litige au sujet d'une résiliation du contrat de bail que K. \_\_\_\_\_ SA, bailleuse, a adressée à l'appelant, locataire, par formule officielle le 31 janvier 2024, pour un logement qu'il occupe à [...], en raison d'un prétendu défaut de paiement du loyer, qui s'élève à 1'500 fr. par mois.

**2.** L'appelant a contesté ce congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully (ci-après : la commission de conciliation), par le dépôt d'une requête de conciliation le 19 janvier 2024.

Une première autorisation de procéder a été délivrée le 27 mars 2024 à l'encontre de K. \_\_\_\_\_ SA, indiquant que l'appelant avait le droit de porter l'action devant la Justice de paix du district de la Broye-Vully dans un délai de 30 jours.

**3.** Par décision du 22 avril 2024, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a prononcé la faillite de K. \_\_\_\_\_ SA, ce qui a été publié dans la Feuille officielle suisse du commerce (ci-après : la FOOSC) le 30 avril 2024. La raison sociale précitée a été transformée en K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation.

**4.** Le 29 avril 2024, la commission de conciliation a délivré une seconde autorisation de procéder à l'encontre de K. \_\_\_\_\_ SA, annulant et remplaçant celle du 27 mars 2024. La modification portait sur l'autorité compétente auprès de laquelle l'action pouvait être intentée, désignant désormais le Tribunal des baux.

**5.** Par acte du 1<sup>er</sup> mai 2024, l'appelant a saisi les premiers juges par le dépôt d'une action en annulation de congé et en prolongation de bail à l'encontre de K.\_\_\_\_\_ SA.

Interpellé par le président du tribunal au sujet de la recevabilité de la demande, l'appelant s'est déterminé par écriture du 8 juillet 2024, requérant la rectification, respectivement le remplacement, de la partie défenderesse désignée dans sa demande, soit K.\_\_\_\_\_ SA, par la masse en faillite de K.\_\_\_\_\_ SA en liquidation, représentée par l'Office des faillites.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un contrat de 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 valeur litigieuse ne saurait être inférieure au loyer dû pendant la période de trois ans durant laquelle le bail ne pourra pas être résilié si le locataire obtient gain de cause. Le délai de protection commence à courir à compter de l'entrée en force d'une décision judiciaire au sujet d'un bail (art. 271a al. 1 let. e CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse, Code des obligations ; RS 220) ; ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; TF 4A\_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.1).

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 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** 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. Les demandes portant sur le paiement d'une somme d'argent doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, 4.3 et 6.1). L'application du principe de la confiance impose toutefois d'interpréter les conclusions à la lumière de la motivation ; l'interdiction du formalisme excessif commande, pour sa part, de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si, à la lecture du mémoire, on comprend clairement ce que veut le recourant (TF 5A\_496/2020 du 23 octobre 2020 consid. 1.3 ; TF 5A\_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 1.2).

**1.3** En l'espèce, l'appel est dirigé contre une décision finale, qui met fin à l'instance. Il est formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il contient des conclusions patrimoniales visant la recevabilité d'une demande, qui porte sur l'annulation d'une résiliation de contrat de bail. Au vu du temps déjà écoulé depuis l'échéance du bail et d'une durée de trois ans à compter de l'entrée en force prochaine du présent arrêt, on peut considérer que la période de protection est de quatre ans. Le loyer s'élevant à 1'500 fr., la valeur litigieuse est estimée à 72'000 fr. (= 1'500 fr. x 12 x 4), de sorte que l'appel est recevable.

La réponse, déposée dans le délai de 30 jours imparti, est également 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. Elle peut 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).

### **3.**

**3.1** L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir déclaré irrecevable la demande en annulation du congé et en prolongation du bail pour seul motif que celle-ci était dirigée à l'encontre de K. \_\_\_\_\_ SA et non de la masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation. S'il ne conteste pas que la faillite de la bailleuse soit intervenue avant le dépôt de l'écriture du 1<sup>er</sup> mai 2024, il fait valoir que la faillite n'avait été publiée que la veille du dépôt de l'action et devenait définitive exécutoire seulement le 7 mai 2024. Dans de telles circonstances, il estime que les conditions de rectification étaient remplies et invoque notamment l'absence de tout risque de confusion, les premiers juges ne pouvant pas douter de l'identité de la défenderesse. Il plaide par ailleurs l'interdiction du formalisme excessif.

**3.2** Les premiers juges ont tout d'abord constaté que le procès portait sur une contestation de congé, subsidiairement une prolongation de bail, et n'était pas suspendu selon l'art. 207 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) en cas de faillite de la bailleuse. La faculté de conduire ce procès appartenait à la masse en faillite, à l'exclusion de la société désormais en liquidation. Le tribunal a rappelé que la faillite était un cas d'application de l'art. 83 al. 4 CPC. Citant l'ouvrage de Fabienne Hohl (Procédure civile, Tome I : Introduction et théorie générale, 2<sup>e</sup> éd. Berne 2016, n. 810 et 824, p. 142 et 145), il a retenu que lorsque la faillite intervenait entre l'échec de la tentative de conciliation et la saisine du tribunal, le locataire qui contestait un congé devait diriger sa demande contre la masse en faillite de la société bailleuse et non contre cette société, sous peine d'irrecevabilité de son acte, la substitution *ex lege* prenant effet à la date de l'évènement qui la

justifie. Partant, le tribunal a déduit que l'action du 1<sup>er</sup> mai 2024 devait être dirigée contre la masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation et qu'elle était donc irrecevable, la publication à la FOSC, opposable à l'appelant, datant du 30 avril 2024. Il a ensuite examiné les conditions permettant la rectification et a constaté que celles-ci n'étaient pas remplies, refusant par ailleurs d'accorder son indulgence en raison du rapprochement entre la publication de la faillite et le dépôt de la demande.

**3.3** L'intimée s'oppose à toute rectification de l'acte, estimant qu'il ne s'agissait pas d'une désignation inexacte de nature purement formelle et involontaire, mais d'une erreur de droit matériel et procédural. L'appelant étant assisté d'un avocat qui avait de surcroît assisté à l'audience de faillite de la société K. \_\_\_\_\_ SA, elle a estimé que les premiers juges n'avaient pas fait preuve de sévérité excessive en déclarant la demande irrecevable.

### **3.4**

**3.4.1** A teneur de l'art. 83 al. 4 CPC, en l'absence d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie est subordonnée au consentement de la partie adverse, les dispositions spéciales prévoyant la succession d'un tiers aux droits ou obligations des parties étant réservées. Cette dernière hypothèse, susceptible de toucher indifféremment le demandeur ou le défendeur, recoupe tous les cas de succession à titre universel qui, par définition, ont pour conséquence un changement de légitimation survenant par le seul effet de la loi et sans que la volonté des parties ne joue de rôle. Dans la mesure où le droit matériel seul induit un tel changement de légitimation, le juge n'a pas d'autre choix que de prendre acte de la substitution de partie qui en découle, après avoir entendu la partie adverse (TF 5A\_256/2016 du 9 juin 2017 consid. 3.2 ; TF 4A\_467/2016 du 8 février 2016 consid. 4 ; Patricia Dietschy-Martenet, *in* Petit commentaire, Code de procédure civile, 2020 Bâle, n. 14 *ad* art. 83 CPC).

La substitution de partie *ex lege* survient lorsque le changement de légitimation survient de façon originaire, c'est-à-dire indépendamment de la volonté de celui qui perd la légitimation, laquelle volonté ne s'exprime pas (décès ou faillite) ou porte sur un acte qui, en lui-même, provoque le transfert de l'objet litigieux. Ces hypothèses recourent les cas de succession à titre universel, à l'instar notamment de l'ouverture de la succession d'un plaideur (art. 560 al. 1 CC) ou d'un jugement d'ouverture de faillite (art. 175 LP) (TF 5A\_16/2023 du 22 juin 2023 consid. 6.1.4.1 *in fine* et les réf. citées ; Jeandin, *in* Bohnet et alii [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 28 ss *ad* art. 310 CPC ; Patricia Dietschy-Martenet, *op. cit.*, n. 5 *ad* art. 83 CPC).

Le changement de titularité doit avoir lieu en cours d'instance, c'est-à-dire depuis la litispendance jusqu'à l'entrée en force de la décision. Il peut donc intervenir pendant la procédure de conciliation ou d'appel. S'il intervient avant, il n'entraîne pas la substitution de partie, mais le défaut de qualité pour agir ou défendre du succédé (Patricia Dietschy-Martenet, *op. cit.*, n. 7 *ad* art. 83 CPC et les réf. citées).

La substitution de partie doit être distinguée de la désignation inexacte d'une partie, qui ne concerne que des erreurs rédactionnelles (ATF 142 III 782 consid. 3). Il y a défaut de qualité pour agir ou pour défendre lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice, respectivement que ce n'est pas l'obligé du droit qui a été assigné en justice. Un tel défaut n'est pas susceptible de rectification, mais entraîne le rejet de la demande (ATF 142 III 782 consid. 3.2.2).

**3.4.2** Lorsque la conciliation est un préalable nécessaire à l'introduction de la demande, la litispendance débute au moment du dépôt de la requête de conciliation (art. 62 CPC) et a notamment pour effet de fixer les parties au procès, des modifications n'étant ensuite possibles qu'à des conditions restrictives. C'est pourquoi la requête de conciliation doit contenir la désignation de la partie adverse, à qui la requête est notifiée

sans retard avec la citation à l'audience (art. 202 al. 2 et 3 CPC). Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation délivre au demandeur l'autorisation de procéder, laquelle comporte notamment les noms et adresses des parties désignées dans la requête de conciliation (cf. art. 209 al. 1 let. b et al. 2 let. a CPC) (TF 4A\_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1 et la réf. cit.). En principe, le procès demeure lié entre les parties originaires et les faits qui se produisent après le début de la litispendance sont sans influence sur la personne des parties, sous réserve de l'art. 83 CPC. Dès que la cause est pendante, il appartient à la partie défenderesse, qui aurait, par exemple changé, dans l'intervalle, de raison sociale, de domicile ou de représentant, d'en informer le tribunal (TF 4A\_385/2014 du 29 septembre 2014 consid. 4.1)

### **3.5**

**3.5.1** En l'espèce, contrairement à ce que plaide l'appelant, la problématique qu'il convient de résoudre ne relève pas de la rectification, dont les conditions ne sont pas remplies. En effet, la faillite de K. \_\_\_\_\_ SA et sa substitution par la masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation est un cas typique de la substitution *ex lege* (art. 83 al. 4 CPC), dont le juge en cours de procédure doit prendre acte après avoir entendu la partie adverse.

Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la substitution est intervenue en cours de procédure et non avant. En effet, le litige porte sur une résiliation de contrat de bail à loyer et une demande de prolongation de celui-ci, impliquant une procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), précédée par une procédure de conciliation (art. 197 CPC). Ainsi, la litispendance est intervenue au moment du dépôt de la requête de conciliation, le 19 janvier 2024, soit avant la faillite de K. \_\_\_\_\_ SA, et non au moment du dépôt de la demande auprès du tribunal. L'appelant a déposé une demande reprenant la même partie défenderesse que celle désignée par l'autorisation de procéder. Partant, la demande du 1<sup>er</sup> mai 2024 était recevable du point de vue de la légitimation passive. Il appartenait aux premiers juges de substituer K. \_\_\_\_\_ SA par la masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation, sans

qu'il y ait même eu besoin d'une requête. Cette solution est confirmée par la jurisprudence fédérale, qui précise que le demandeur peut reprendre la désignation de sa partie adverse telle qu'elle figurait dans l'autorisation de procéder, sans avoir à entreprendre de nouvelles investigations pour tenir compte de faits nouveaux qui seraient survenus postérieurement à la création de la litispendance (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.1 ; TF 5A\_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1 ; TF 4A\_385/2014 du 29 septembre 2014 consid. 4.1).

**3.5.2** Dans la mesure où la substitution *ex lege* ne nécessite pas de requête et que toutes les parties ont eu l'occasion de se déterminer, de sorte que leur droit d'être entendues est respecté, il convient de prendre acte dans le présent arrêt de la substitution intervenue. Ainsi, dans le cadre de la procédure ouverte par la demande du 1<sup>er</sup> mai 2024, K. \_\_\_\_\_ SA est substituée par la masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation.

#### **4.**

**4.1** L'appel est admis et la décision entreprise annulée. La cause sera renvoyée aux premiers juges pour la poursuite de l'instruction de la cause.

**4.2** Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'720 fr., conformément à l'art. 62 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5). Ils sont mis à la charge de la masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation, dès lors qu'elle succombe (art. 106 CPC).

L'appelant, qui obtient gain de cause, a droit à des dépens de deuxième instance. Leur charge peut être estimée à 1'500 fr., conformément à l'art. 3 al. 2 et 7 TDC (tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6), au vu du travail effectué par le conseil de l'appelant. L'intimée en sera reconnue débitrice.

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

- I.** L'appel est admis.
- II.** La décision est annulée et la cause est renvoyée au Tribunal des baux pour la poursuite de l'instruction.
- III.** Il est pris acte de la substitution de K. \_\_\_\_\_ SA par la masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation dans le cadre de la procédure ouverte le 1<sup>er</sup> mai 2024 par O. \_\_\_\_\_ auprès du Tribunal des baux.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'720 fr. (mille sept cent vingt francs), sont mis à la charge de la masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation.
- V.** La masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation versera à O. \_\_\_\_\_ un montant de 1'500 fr. (mille cinq cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** 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 Titus Van Stiphout (pour O. \_\_\_\_\_),
- la masse en faillite de K. \_\_\_\_\_ SA en liquidation,

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

- 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 :