

## COUR D'APPEL CIVILE

---

---

Arrêt du 26 avril 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Oulevey et Mme Elkaim, juges  
Greffière : Mme Tedeschi

\*\*\*\*\*

### Art. 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **Q.**\_\_\_\_\_, à [...], appelant contre le jugement rendu le 25 avril 2023 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **H.**\_\_\_\_\_, et **F.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait et en droit :**

### **1.**

**1.1** Le 23 janvier 2022, F.\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail avec Q.\_\_\_\_, en qualité de bailleur. Ce contrat prenait effet au 1<sup>er</sup> mars 2022 et portait sur un appartement de 3,5 pièces au [...] étage de l'immeuble sis [...] pour un loyer mensuel net de 2'100 francs.

**1.2** Par demande en contestation du loyer initial déposée le 11 juillet 2022 auprès du Tribunal des baux, H.\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_ ont en substance conclu à ce que le loyer net soit réduit et fixé à 1'500 fr. par mois à partir du 1<sup>er</sup> mars 2022, Q.\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_ devant rembourser aux locataires tous les montants payés indûment.

**1.3** Par jugement du 25 avril 2023, dont la motivation a été remise au conseil du bailleur le 8 juillet 2023, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges ou les juges de première instance) a rejeté la demande déposée le 11 juillet 2022 par H.\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_ contre E.\_\_\_\_ (I), a fixé à 1'114 fr. le loyer initial mensuel net de l'appartement de 3,5 pièces occupé par H.\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_ au [...] étage de l'immeuble sis [...] (II), a réduit la garantie de loyer à 3'342 fr. (III), a condamné Q.\_\_\_\_ à restituer, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement, à H.\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_, solidairement entre eux, les parts de loyer perçues en trop du 1<sup>er</sup> mars 2022 jusqu'au jour de l'entrée en force du jugement, soit 986 fr. par mois (IV), a rendu le jugement sans frais ni dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

### **2.**

**2.1** Par acte du 5 septembre 2023, Q.\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a fait appel de ce jugement et a pris les conclusions suivantes :

*« Pour que le Tribunal des Baux du Canton de Vaud d'examiner la demande d'appel de bailleur selon les articles pertinents décrits et preuves fournies.*

*Permettre que l'appel soit entendu au Tribunal cantonal afin que l'analyse et les calculs corrects soient pris en compte.*

*Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse. »*

**2.2** H. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) n'ont pas été invités à se déterminer.

### **3.**

**3.1** 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 causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, 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 trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**3.2** Pour être recevable, l'appel doit être motivé et comporter des conclusions (art. 311 al. 1 CPC). 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 les réf. citées ; 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 en principe être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. Les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées, sous peine d'irrecevabilité (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3 ; TF 5A\_779/2021 et 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 3.1 ; TF 4A\_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2, non publié à l'ATF 146 III 413

; TF 5A\_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3 non publié à l'ATF 146 III 203).

L'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire ; il doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau. Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des seules conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission de l'appel, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (ATF 134 III 379 consid. 1.3, JdT 2012 III 23 ; TF 5A\_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1 ; TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A\_426/2019 du 12 septembre 2019 consid. 5.1 ; TF 5A\_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 1.2). Ainsi, lorsque le recourant se contente de conclure à l'annulation de la décision litigieuse et à ce qu'il soit statué dans le sens des considérants, l'instance supérieure ne viole pas l'interdiction du formalisme excessif en déclarant le recours irrecevable faute pour les conclusions d'être suffisamment chiffrées et de permettre une éventuelle réforme du jugement (ATF 137 III 617 consid. 4 ss ; TF 5A\_65/2022 précité consid. 3.3.1 ; TF 5A\_779/2021 et 5A\_787/2021 précité consid. 4.3.1 ; TF 5A\_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3 non publié in ATF 146 III 203).

Il ne saurait être remédié à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai au sens de l'art. 132 CPC, un tel vice 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\_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5 in SJ 2012 I 31 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 5 ad art. 311 CPC ; CACI 15 mars 2023/123 consid. 3.2).

**3.3** En l'occurrence, dans la mesure de leur intelligibilité, les conclusions prises par l'appelant tendent exclusivement au renvoi de la cause aux premiers juges pour un réexamen « *selon les articles pertinents*

*et preuves fournies* ». La lecture des motifs de l'appel ne permet pas de comprendre à quel montant celui-ci demande que le loyer initial soit fixé : il requiert qu'il soit à nouveau procédé au calcul, sans toutefois indiquer le résultat auquel il devrait conduire, ni même mentionner clairement les données chiffrées qui devraient, selon lui, être introduites dans le calcul.

Les conclusions de l'appelant ne satisfont dès lors pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC.

#### **4.**

**4.1** En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable, selon le procédé prévu à l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

**4.2** En vertu de l'art. 62 al. 2 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), la valeur litigieuse déterminante pour le calcul de l'émolument est celle des prétentions qui restent litigieuses. Le principe d'équivalence exige néanmoins, en concrétisant notamment le principe de la proportionnalité, que le montant d'une taxe – singulièrement des émoluments de justice – ne soit pas dans un rapport manifestement disproportionné avec la valeur objective de la prestation et reste dans des limites raisonnables (ATF 141 I 105 consid. 3.3.2 ; ATF 139 III 334 consid. 3.2.4 et les réf. citées ; TF 5A\_472/2016 du 14 février 2017 consid. 5.1.1).

En l'occurrence, la valeur litigieuse en deuxième instance peut difficilement être déterminée puisqu'on ignore dans quelle mesure l'appelant s'oppose à la réduction de loyer opérée par les premiers juges. On constate toutefois que le loyer net initialement prévu a été diminué d'une somme mensuelle de 986 fr. (2'100 fr. – 1'114 fr.) depuis le 1<sup>er</sup> mars 2022. Ainsi, la valeur litigieuse en appel pourrait atteindre jusqu'à 236'640 fr. (20 ans x 12 mois x 986 fr. ; cf. art. 92 al. 2 CPC), étant relevé qu'aux termes de l'art. 62 al. 1 TFJC, l'émolument forfaitaire de décision pour un appel est fixé en principe, pour une valeur litigieuse supérieure à 30'000

fr., à 1'000 fr. plus 1 % de la valeur litigieuse, mais au maximum à 50'000 francs.

Cela importe néanmoins peu. En effet, eu égard à la reddition d'un prononcé d'irrecevabilité et compte tenu du principe d'équivalence, les frais judiciaires doivent en l'occurrence être fixés *ex aequo et bono* à 1'000 fr. (art. 6 al. 3 TFJC) et être mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**4.3** Il n'y a pas lieu d'octroyer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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

- I. L'appel est irrecevable.
- II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'appelant Q.\_\_\_\_\_.
- III. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. Q. \_\_\_\_\_,
- Mme Marie-Christine Charles (pour H. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_),

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

- Madame la Présidente 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 :