

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 septembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Charif Feller
Greffière : Mme Pache

Art. 257d CO; 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____, à Clarens, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 29 août 2013 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec **B.**_____, aux Avants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 29 août 2013, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a ordonné à la partie locataire X._____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 27 septembre 2013, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis route [...], à 1833 Les Avants, comprenant un restaurant avec comptoir, une salle à manger, un office, une cuisine et des WC, ainsi qu'une cave, un emplacement au sous-sol pour une chambre froide et des places de parc en amont du bâtiment (I), arrêté à 600 fr. les frais judiciaires qui sont laissés à la charge de l'Etat (II), arrêté à 696 fr. 80 l'indemnité d'office de Me Astyanax Peca, conseil de la partie locataire X._____ (III), dit que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat (IV), dit qu'en conséquence, la partie locataire versera à la partie bailleuse des dépens, par 1'000 fr., à titre de défraiement de son représentant professionnel (V) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VI).

En droit, le premier juge a considéré que, bien que contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : commission de conciliation), le congé était valable, aucun motif d'annulabilité n'étant rendu vraisemblable, et que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, de sorte que l'expulsion de la locataire devait être prononcée en procédure sommaire.

B. a) Par acte du 9 septembre 2013, X._____ a interjeté appel à l'encontre de l'ordonnance précitée, concluant, sous suite de frais, principalement à son annulation et subsidiairement au renvoi de la cause à la Justice de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour nouveau jugement dans le sens des considérants à venir. L'appelante a également

demandé à être mise au bénéfice de l'assistance judiciaire et à ce que l'avocat Astyanax Peca lui soit désigné en tant que conseil d'office.

b) Par courrier du 18 septembre 2013, le Juge délégué de la Cour de céans a informé l'appelante de ce qu'elle était en l'état dispensée de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

c) Le 18 septembre 2013, B. _____ a requis expressément, sous suite de frais, l'exécution anticipée de l'ordonnance d'expulsion du 29 août 2013 en ce sens qu'ordre soit donné à X. _____ de quitter et rendre libres pour le vendredi 27 septembre 2013 à midi les locaux occupés, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937; RS 311.0) (1). Il a également requis le retrait de l'effet suspensif de l'appel (2), ordre étant d'ores et déjà donné aux agents de la force publique de prêter leur concours à l'exécution du chiffre 1 qui précède à première réquisition de sa part (3).

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. B. _____, en qualité de bailleur, d'une part, et la société M. _____ SA (en formation), en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu le 24 janvier 2011 un contrat de bail à loyer commercial portant sur un restaurant avec comptoir, salle à manger, office, cuisine et WC, une cave et un emplacement pour une chambre froide au sous-sol ainsi que des places de parc en amont du bâtiment sur le chemin d'accès à la cuisine, ces locaux étant sis [...], 1833 Les Avants. Le loyer prévu était de 2'950 fr. par mois, acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 450 fr. compris. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de dix ans, soit du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2021, renouvelable aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la

prochaine échéance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Il était en outre prévu, dans les dispositions particulières, que le loyer mensuel augmenterait à 3'200 fr. dès le 1^{er} avril 2013, puis à 3'450 fr. dès le 1^{er} avril 2015, a compte de charges par 450 fr. compris. Ce contrat de bail portait sur la location du restaurant [...], aux Avants.

Dans un avenant n° 1 du 28 janvier 2011, le bailleur et M. _____ SA (en formation) sont convenus de soustraire les places de parc en amont du bâtiment à l'objet du bail, ces dernières étant désormais considérées comme des dépendances mises à disposition à titre gratuit et à bien plaisir. Une dépendance à l'usage de bureau a en outre été mise à disposition du locataire gratuitement et à bien plaisir, les modifications précitées prenant effet en même temps que l'entrée en vigueur du bail le 1^{er} avril 2011.

X. _____ était, selon son dire, l'exploitante de la société M. _____ SA (en formation). On précisera que X. _____ est en outre titulaire de deux raisons individuelles, savoir [...] et [...], inscrites au Registre du commerce respectivement les 20 octobre 2009 et 19 avril 2012 et dont le but est notamment l'exploitation d'établissements publics.

Dans un avenant n° 2 signé le 23 avril 2012 par B. _____, d'une part, et par X. _____, en son nom propre et pour la société M. _____ SA (en formation), d'autre part, les parties sont convenues que dès le 23 avril 2012, la locataire serait X. _____ [...], M. _____ SA (en formation) n'étant plus locataire, et que dès que la société anonyme [...] SA serait créée, la locataire serait ladite société.

2. Par courrier du 11 février 2013, adressé sous pli recommandé, le bailleur, par l'intermédiaire de son conseil, a mis en demeure la locataire de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 14'750 fr., correspondant aux loyers des locaux pour les périodes du 1^{er} au 31 mai 2012 (2'950 fr.) et du 1^{er} novembre 2012 au 28 février 2013 (11'800 fr.), faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30

mars 1911; RS 220). Cet avis comminatoire a été envoyé le 11 février 2013 à la locataire, qui ne l'a pas retiré dans le délai de garde postal, lequel arrivait à échéance le 19 février 2013.

Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai imparti, le bailleur a signifié à la partie locataire, par formule officielle du 21 mars 2013 adressée sous pli recommandé le lendemain, la résiliation du contrat de bail pour le 30 avril 2013. X. _____ a retiré ce pli le 22 mars 2013.

3. Par actes des 21 et 29 avril 2013, X. _____ a contesté la résiliation du bail devant la commission de conciliation. Dans le cadre de cette procédure, elle a conclu à la constatation de la nullité, respectivement à l'annulation de la résiliation du 21 mars 2013, en raison de l'existence d'un litige entre les parties relatif au chauffage des locaux ainsi qu'au décompte de chauffage 2011/2012.

Le 29 mai 2013, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut d'une requête d'expulsion à la forme de l'art. 257 CPC, en concluant à ce que X. _____ soit expulsée des locaux occupés dans l'immeuble sis route [...], 1833 Les Avants.

Une audience s'est tenue le 13 août 2013 devant le Juge de paix en présence du bailleur, assisté de son conseil, ainsi que du conseil de la locataire, cette dernière étant empêchée de comparaître pour des raisons médicales.

4. En date du 14 février 2013, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a prononcé la faillite personnelle de X. _____ avec effet ce même jour à 16 heures.

X. _____ a recouru contre cette décision jusqu'au Tribunal Fédéral. Par arrêt du 2 juillet 2013, la Haute Cour a rejeté le recours de la faillie.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale 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. 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 (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010, c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

b) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée si cette dernière a été rendue en procédure sommaire.

En l'occurrence, la partie bailleuse a déposé une requête selon la procédure de protection en cas clair de l'art. 257 CPC, de sorte que la procédure sommaire s'applique. Ainsi, formé en temps utile par la partie locataire qui y a intérêt, l'appel est recevable à la forme.

c) L'appel ordinaire a un effet réformatoire. Ainsi, l'appelant ne saurait – sous peine d'irrecevabilité – se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 a art. 311 CPC; Reetz/Theiler, ZPO-Kommentar, Sutter-Somm/Hasenböhler/ Leuenberger Hrsg, 2^e éd., Zurich

2013, n. 34 ad. Art. 311 CPC). Une conclusion en annulation liée à une conclusion en renvoi de la cause à l'autorité précédente peut tout au plus entrer en ligne de compte lorsque l'autorité d'appel ne pourrait décider elle-même et devrait renvoyer la cause au premier juge, soit qu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé, soit que l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c CPC; ATF 138 III 374 c. 4.3; TF 5A_609/2011 du 14 mai 2012 c. 3.2.2; Hungerbühler, DIKE Kommentar ZPO, Zurich 2011, n. 17 ad art. 311 CPC; CACI 30 avril 2012/200 c. 2a, CACI 1^{er} novembre 2011/329).

En l'espèce, l'appelante a uniquement conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise. Au vu des principes énoncés ci-dessus, il est douteux qu'une telle conclusion soit recevable. Cette question peut toutefois demeurer ouverte dans la mesure où l'appel doit de toute manière être rejeté pour les motifs exposés ci-après.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (JT 2011 III 43).

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quel points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge -, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n.

3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, not. CACI 1^{er} février 2012/57 c. 2a, 7 mai 2013/224 c. 2b, 4 juillet 2013/350 c. 2).

En l'espèce, il convient d'examiner les trois griefs soulevés par l'appelante.

3. a) L'appelante soutient d'abord que l'avis comminatoire de deux pages qui lui a été adressé le 11 février 2013 par l'intimé ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision requises par la jurisprudence et la législation en la matière.

b) Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail; ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que l'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise; une indication chiffrée n'est pas indispensable : il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5; TF 4C.123/2000 du 14 juin 2000 c. 3b, in Cahiers du Bail [CdB] 2000 109; Wessner, Droit du bail à loyer, Zurich 2010, n. 17 ad art. 257d CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 666; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire SVIT, Zurich 2011, n. 26 ad art. 257d CO).

c) En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'avis comminatoire du 11 février 2013 était conforme aux exigences de la jurisprudence. Ce document indiquait en effet de manière claire les loyers réclamés, à savoir ceux de mai 2012, novembre 2012, décembre 2012, janvier 2013 et février 2013, précisant que le total de ces loyers s'élevait à 14'750 francs. En outre, il mettait expressément la locataire en demeure de verser la somme de 14'750 fr. dans un délai de 30 jours dès sa réception en lui signifiant formellement qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

4. a) L'appelante prétend ensuite que la requête d'expulsion déposée le 29 mai 2013 par l'intimé ne respecterait pas les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC. Elle se réfère en cela au fait qu'elle a opposé à l'intimé de graves défauts liés à l'isolation du local loué, qui auraient engendré une forte augmentation des charges relatives au chauffage, et qu'elle a contesté, en temps utile, la résiliation du bail à loyer devant la commission de conciliation.

b) Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (ATF 138 III 728 c. 3.3; ATF 138 III 620 c. 5.1.1; TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 c. 3.3.1, SJ 2012 I 122; Message CPC, p. 6959; Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 c. 2.1; CACI 16 mai 2013/260 c. 3b).

Le demandeur doit apporter la preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens

vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620 c. 5.1.1).

La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; JT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 c. 2.1.2; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 c. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

c) En l'espèce, le fait que l'appelante ait contesté en temps utile la résiliation du contrat de bail du 21 mars 2013 devant la commission de conciliation n'empêchait pas le premier juge d'appliquer la procédure de cas clair. En effet, selon la jurisprudence, la protection dans les cas clairs peut notamment être invoquée pour une requête d'expulsion ensuite d'une résiliation pour demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO (TF 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 et les arrêts cités). Dans une telle situation, le bailleur peut agir en expulsion pour cas clair quand bien même le locataire a contesté la résiliation devant l'autorité compétente, pour autant qu'il n'y ait aucun doute sur l'état de fait et que la résiliation soit clairement justifiée en fonction de celui-ci (TF 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 c. 5 et 6 et la jurisprudence citée). Or, dans le cas présent, les conditions de la résiliation pour demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO sont à l'évidence réalisées, l'appelante n'ayant rendu vraisemblable aucune objection de nature à susciter des doutes sur ce point. En particulier, les prétendus graves défauts liés à l'isolation du local loué dont se plaint l'appelante et qui auraient selon elle engendré une forte augmentation de ses charges de chauffage ne sont ni établis, ni même rendus vraisemblables, et ils sont sans pertinence pour le paiement de l'arriéré de loyers. Partant, c'est à bon droit que le premier juge a

considéré que les conditions d'application de l'art. 257 CPC étaient réunies.

5. a) L'appelante soutient enfin que comme sa faillite a été prononcée le 14 février 2013, la résiliation du bail du 21 mars 2013 aurait également dû être notifiée à la masse en faillite et serait par conséquent nulle.

b) Selon la doctrine, en cas de faillite du locataire, l'avis comminatoire visé par l'art. 257d al. 1 CO doit être adressé au locataire et à l'administration de la faillite (Lachat, op. cit., p. 666). En effet, dès l'ouverture de la faillite, le débiteur perd le droit de disposer de ses biens (art. 204 LP), et comme aucun acte juridique de disposition n'est alors plus opposable aux créanciers, l'administration de la faillite agira comme si ces actes n'avaient pas eu lieu (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 20 ad art. 266h CO).

c) En l'espèce, l'avis comminatoire adressé le 11 février 2013 à l'appelante est antérieur au prononcé de la faillite. Dès lors, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si, dans l'hypothèse - non réalisée - où la faillite du locataire avait déjà été prononcée et où l'avis comminatoire n'avait pas été adressé à l'administration de la faillite, le congé serait inefficace (cf. dans ce sens, s'agissant de l'avis de l'art. 266h CO, Lachat, op. cit., p. 704 et les réf. citées).

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que la résiliation du contrat de bail du 21 mars 2013 n'a pas été adressée également à l'administration de la faillite ne saurait avoir pour effet de rendre le congé inefficace. En effet, le dessaisissement du failli (art. 204 LP), qui signifie que le pouvoir de disposer des biens composant la masse active passe à l'administration de la faillite et qui a les effets prévus aux art. 204 à 207 LP, ne modifie pas la titularité des droits patrimoniaux composant la masse active. Le failli reste titulaire de ces droits, dont il ne sera exproprié qu'au moment de leur réalisation (Romy, Commentaire

romand, Poursuite et faillite, Bâle 2005, n. 1 et 3 ad art. 204 LP et les réf. citées). Il s'ensuit que les déclarations de volonté unilatérales déployant des effets juridiques peuvent être valablement adressées au seul locataire en faillite. La résiliation de bail adressée le 21 mars 2013 par l'intimé à l'appelante n'est donc pas inefficace pour n'avoir pas été adressée également à l'administration de la faillite.

6. a) En conclusion, l'appel doit, dans la mesure où il est recevable (cf. c. 1c supra), être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), qu'il n'y avait pas lieu de retirer (cf. c. 6c infra), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

b) Etant donné que l'appel était dépourvu de chances de succès, la demande d'assistance judiciaire déposée par X. _____ doit être rejetée (art. 117 let. b CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 747 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront dès lors mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à répondre et la requête d'exécution anticipée qu'il a présentée devant être rejetée (cf. c. 6c infra).

c) Se référant à l'art. 315 al. 2 CPC, l'intimé a requis, en date du 18 septembre 2013, l'exécution anticipée de l'ordonnance du 29 août 2013 et le retrait de l'effet suspensif de l'appel déposé le 9 septembre 2013 contre cette ordonnance, ceci afin que X. _____ soit contrainte de quitter les locaux pour le 27 septembre 2013 comme ordonné par la décision entreprise.

Dans certaines situations, l'absence de caractère exécutoire du jugement peut déployer des conséquences fâcheuses pour la partie ayant eu gain de cause en première instance. C'est la raison pour laquelle la loi prévoit la possibilité pour l'instance d'appel d'autoriser l'exécution anticipée de la décision attaquée (art. 315 al. 2 CPC), laquelle devient alors (provisoirement) exécutoire dans cette mesure (art. 336 al. 1 let. b CPC). Il y a ici retrait de l'effet suspensif, décision pour laquelle l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 315 CPC).

En l'espèce, la requête d'exécution anticipée a été déposée le 18 septembre 2013, soit moins de dix jours avant la date prévue de l'exécution. Le délai imparti par l'ordonnance à l'appelante pour libérer les locaux qu'elle occupe étant largement dépassé au moment de la rédaction du présent arrêt, il convient de rejeter la requête d'exécution anticipée de B._____.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. La requête d'exécution anticipée présentée par l'intimé B._____ est rejetée.
- IV. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à X._____, une fois les

considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à la route [...], 1833 Les Avants (comprenant un restaurant avec comptoir, une salle à manger, un office, une cuisine et des WC, ainsi qu'une cave, un emplacement au sous-sol pour une chambre froide et des places de parc en amont du bâtiment).

V. La requête d'assistance judiciaire déposée par l'appelante X. _____ est rejetée.

VI. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 747 fr. (sept cent quarante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante X. _____.

VII. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

VIII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 20 septembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Astyanax Peca (pour X. _____),
- Me Bertrand Gygax (pour B. _____).

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

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

La greffière :