

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 octobre 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Perrot et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 132, 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **E.**_____, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 13 mars 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **W.**_____, à Lausanne, demandeur, et **V.**_____, à Genève, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 mars 2018, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a annulé la résiliation de bail adressée le 28 juillet 2016 par la défenderesse E. _____ au demandeur W. _____ pour le 1^{er} novembre 2016 relative à l'appartement de deux pièces au 2^e étage et d'une place de parc que celui-ci loue dans l'immeuble sis [...], en vertu d'un contrat de bail conclu le 29 septembre 2010 avec [...] (I), a fixé à 1'496 fr. 10 le loyer mensuel net initial dû par le demandeur pour ledit appartement dès le 1^{er} novembre 2010 (II), a réduit le montant de la garantie de loyer due en vertu de l'art. 3 du contrat de bail à 4'488 fr. 30 (III), a fixé à 1'301 fr. le loyer mensuel net dû par le demandeur pour ledit appartement dès le 1^{er} novembre 2016 (IV), a fixé à 1'263 fr. 15 le loyer mensuel net dû par le demandeur pour l'appartement dès le 1^{er} novembre 2017 (V), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions dans la mesure de leur recevabilité (VII).

B. Le 5 septembre 2018, E. _____ a interjeté appel de ce jugement en concluant, en substance, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que le loyer mensuel de l'appartement litigieux selon contrat de sous-location du 29 octobre 2010 est valable, que la résiliation de bail notifiée à W. _____ le 28 juillet 2016 pour le 1^{er} novembre 2016 est valable, que le contrat de bail à loyer entre E. _____ et W. _____ portant sur l'appartement litigieux a pris fin le 1^{er} novembre 2016, qu'E. _____ n'est pas solidaire avec V. _____ des montants réclamés et n'est pas tenue de se substituer à celle-ci dans ses obligations et qu'il soit ordonné à W. _____ de restituer, soit de quitter et rendre libres de tous objets et de tous occupants, l'appartement ainsi que la place de parc.

Subsidiairement, E. _____ a conclu à la réforme du jugement entrepris en ce sens qu'en cas de prolongation de bail, ordre soit donné à W. _____ de restituer, soit de quitter et rendre libres de tous objets et de

tous occupants, l'appartement litigieux ainsi que la place de parc, à la fin de la prolongation de bail, et que les loyers mensuels nets dudit appartement et de la place de parc soient fixés à 1'780 fr. et 130 fr. respectivement pour toute la durée des relations contractuelles et jusqu'à la restitution effective de l'objet loué par W._____.

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

1. [...], société inscrite au Registre du commerce vaudois le 28 novembre 2007 avec pour but statuaire la sous-location d'appartements meublés, a changé de raison sociale le 15 septembre 2015 pour devenir V._____.

b) E._____, inscrite au Registre du commerce le 6 mai 2014, a pour but statuaire l'administration et la gestion de biens immobiliers en Suisse et à l'étranger, particulièrement la location et la sous-location. [...] en est l'administrateur-président avec signature individuelle depuis le 6 mai 2014.

2. a) Le 27 février 2009, [...] , représenté par la société [...], a conclu avec [...] et [...], en qualité de locataires solidairement responsables, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 2 pièces au 2^e étage de l'immeuble sis à [...]. D'une durée initiale allant du 15 mars 2009 au 1^{er} avril 2010, ce bail prévoyait ensuite un renouvellement de douze mois en douze mois sauf avis de résiliation donné et reçu 120 jours à l'avance.

b) Le 29 septembre 2010, un contrat de bail à loyer a été conclu entre, d'une part, [...] en qualité de bailleresse et, d'autre part, W._____ en qualité de locataire. Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} novembre 2010 au 1^{er} novembre 2011, ce bail prévoyait ensuite un renouvellement de douze mois en douze mois, sauf avis de résiliation donné par courrier recommandé trois mois à l'avance. Le loyer mensuel net initial a été fixé à 1'780 fr., auquel s'ajoutait un acompte de 210 fr.

pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires, ainsi qu'un loyer de 130 fr. pour une place de parc.

3. a) Le 12 juin 2012, la propriété de l'immeuble en cause a été transférée à [...].

Le 25 juin 2014, un avenant au bail du 27 février 2009 a été convenu entre [...], en qualité de bailleresse, [...], en qualité de « locataire cédante », ainsi que E._____ et [...] en tant que « repreneurs cessionnaires ». Cet avenant prévoyait en substance que E._____ et [...] devenaient titulaires du bail susmentionné.

b) Le 13 août 2015, W._____ s'est adressé à E._____ afin de solliciter une baisse de loyer liée à la baisse du taux d'intérêt hypothécaire.

Le 8 septembre 2015, E._____ a répondu qu'elle ne pouvait pas donner suite à cette demande de baisse « sous peine d'avoir un rendement négatif sur cette location ».

c) Par courrier du 9 octobre 2015, E._____ a indiqué à la gérance de la bailleresse principale qu'elle souhaitait lui « rendre ce bien et son locataire », soit W._____.

Le 23 octobre 2015, la gérance de la bailleresse principale a refusé d'entrer en matière et a invité E._____ à lui transmettre « une demande de résiliation ».

Par courrier du 13 novembre 2015 adressé à la gérance, E._____ a résilié le bail « avant terme » et a proposé W._____ comme locataire de remplacement « dans les mêmes termes que ceux concluent (*sic*) avec la société [...] en 2009 et l'avenant établi avec la société E._____ en 2014 ».

4. a) Par courrier recommandé du 13 juillet 2016, W._____ a, en particulier, sollicité une nouvelle fois d'E._____ une baisse de loyer.

b) Le 28 juillet 2016, E._____ a notifié à W._____ une formule officielle de résiliation de bail pour le 1^{er} novembre 2016. Dans la lettre d'accompagnement, elle expliquait au locataire que, « suite à [ses] demandes », elle n'était pas en mesure de conserver ce bail « dont le rendement locatif [était] en [sa] défaveur ».

Le même jour, E._____ a adressé un courrier à la gérance de l'immeuble, par lequel elle déclarait résilier le bail de l'appartement litigieux au 1^{er} septembre 2016.

c) Le 17 novembre 2016, la gérance a répondu à E._____ qu'elle serait libérée des obligations découlant de son bail à loyer le 30 novembre 2016, « sous réserve de l'état des lieux de sortie, du paiement des charges ainsi que du décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires », l'état des lieux étant fixé au 30 novembre 2016. Cet état des lieux n'a pas eu lieu et W._____ a continué d'occuper l'appartement litigieux.

5. a) W._____ a saisi le 17 août 2016 la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête dirigée contre E._____ et [...], afin de contester la résiliation de son bail. En audience de conciliation, il a déposé des conclusions complémentaires en nullité du loyer initial, en baisse de loyer et en restitution des parts de loyer payées en trop. Il a en outre pris deux conclusions tendant, d'une part, à ce que « le bailleur » verse la garantie de loyer sur un compte bancaire et, d'autre part, à ce que E._____ et [...] soient condamnées à lui verser un montant de 50'000 fr. s'il se voyait empêché d'occuper l'appartement litigieux après le 1^{er} novembre 2016.

La commission a adressé aux parties une proposition de jugement s'agissant des conclusions relatives à la résiliation, au loyer

initial et à la baisse de loyer, ainsi qu'une autorisation de procéder à W._____ en lien avec ses deux dernières conclusions.

b) Par demande du 23 janvier 2017 adressée au Tribunal des baux, E._____ a conclu principalement, en substance, à ce qu'il soit constaté que la résiliation de bail notifiée à W._____ le 28 juillet 2016 pour le 1^{er} novembre 2016 était valable, de sorte que le contrat de bail avait pris fin le 1^{er} novembre 2016.

c) Par demande du 24 février 2017, dirigée contre V._____ et E._____, W._____ a conclu en substance à la réduction de son loyer à compter du 1^{er} novembre 2010 et à la restitution des parts de loyer payées en trop.

d) Dans des déterminations du 2 mars 2017, W._____ a conclu au rejet des conclusions d'E._____.

e) Par décision du 15 mai 2017, le Président du Tribunal des baux a ordonné la jonction des causes introduites de manière séparée par W._____ et E._____, en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

f) Les débats principaux ont été ouverts à l'audience du 4 juillet 2017, à laquelle V._____ a fait défaut. A cette occasion, W._____ a pris des conclusions nouvelles en tant qu'il a conclu en substance à une baisse de son loyer net dès le 1^{er} novembre 2016 et au remboursement des loyers payés en trop.

E._____ a conclu « à libération de toutes les conclusions » prises par W._____. Les débats ont été interrompus afin de permettre la notification de cette conclusion à V._____, ainsi que pour compléter l'instruction.

Lors de la reprise des débats, le 6 février 2018, V._____ a fait défaut. W._____ a dicté une modification de ses conclusions du 2

mars 2017, en ce sens qu'il a conclu à la nullité de la résiliation de bail qui lui avait été notifiée selon formule officielle du 28 juillet 2016. E. _____ a conclu au rejet de cette nouvelle conclusion.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in SJ 2012 I 131). Il a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels la décision attaquée doit être annulée et modifiée, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC. L'appelant ne peut pas se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29 ; TF 5D_148/2013 du 10 janvier 2014 consid. 5.2.1). 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 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation par la fixation d'un délai selon 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 in SJ 2012 I 31 ; Jeandin, *in* Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 311 CPC ; CACI 14 décembre 2015/672).

1.2 En l'espèce, l'appelante se borne à exposer sa propre version des faits. Elle n'indique pas en quoi les premiers juges auraient constaté les faits de manière inexacte ni n'invoque une violation du droit et ne désigne pas davantage les passages de la décision entreprise qu'elle attaque. Cette écriture, dépourvue de toute motivation, ne saurait dès lors être considérée comme un appel réalisant les conditions de l'art. 311 al. 1 CPC.

2. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'895 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'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des 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 2'895 fr. (deux mille huit cent nonante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelante E._____.

III. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- E. _____,
- Me Cesar Montalto (pour W. _____),
- V. _____,

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).

Le greffier :