

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 2 juillet 2024

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 93 al. 1 et 308 al. 2 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.R.** \_\_\_\_\_ et **B.R.** \_\_\_\_\_, tous deux à [...], contre le jugement rendu le 5 juillet 2023 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **W.** \_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 5 juillet 2023, dont la motivation a été adressée aux parties le 2 avril 2024, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal) a dit que les défendeurs B.R.\_\_\_\_\_ et A.R.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient verser au demandeur W.\_\_\_\_\_ la somme de 3'172 fr. 20, avec intérêt à 5 % l'an, dès le 1<sup>er</sup> juin 2022, à titre de réduction de loyer au taux de 60 % pour la période du 7 décembre 2021 au 30 avril 2022 (I), a dit que le loyer mensuel net de l'appartement de 3 pièces au [...]<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à [...], loué par W.\_\_\_\_\_ selon bail à loyer du 5 décembre 2021, est réduit de 60 % pour la période du 1<sup>er</sup> au 31 mai 2022 (II), a dit que la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du Jura-Nord vaudois diligentée à l'encontre du demandeur par les défendeurs était fondée à hauteur de 340 fr., avec intérêt à 5 % l'an, dès le 1<sup>er</sup> mai 2022 et qu'elle était annulée pour le surplus (III), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En substance, saisi d'une demande en réduction de loyer, le tribunal a examiné plusieurs questions procédurales avant de constater que les défauts existants dans l'appartement loué justifiaient une réduction de loyer de 60 %.

**B.** Par acte du 3 mai 2024, B.R.\_\_\_\_\_ et A.R.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la demande de W.\_\_\_\_\_ soit déclarée irrecevable, subsidiairement qu'elle soit rejetée. Plus subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouveau jugement. La lettre d'accompagnement du mémoire est adressée à la « Chambre d'appel du Tribunal cantonal ».

W.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) n'a pas été invité à se déterminer.

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

**1.** Les appelants sont copropriétaires, chacun pour une moitié, d'un immeuble à [...], sis [...].

L'appelant est un avocat inscrit au registre cantonal vaudois des avocats.

**2.** Par contrat du 5 décembre 2021, l'intimé a pris à bail, avec effet dès le 7 décembre 2021, un appartement de 3 pièces sis au [...]ème étage de l'immeuble susmentionné. Le contrat écrit désigne l'intimé pour seul locataire. Il indique aussi que « le bailleur », au singulier dans le texte, est « représenté » par l'appelant. Le contrat n'est signé que par l'intimé, sous l'indication « le locataire », et par l'appelant, sous l'indication « le bailleur » (cf. pièce 3/2 de première instance). Le loyer est fixé à 1'100 fr. par mois, auquel s'ajoute un forfait de 140 fr. pour les frais accessoires.

**3.** L'intimé, qui a emménagé dans l'appartement avec son épouse, s'est plaint dès le mois de janvier 2022 de divers défauts, notamment d'une fenêtre cassée et de l'absence d'électricité et de chauffage dans certaines chambres.

Des échanges ont ensuite eu lieu entre l'appelant et l'intimé en vue d'organiser la réparation des défauts.

**4.** Le 11 mars 2022, l'appelant a mis en demeure l'intimé et son épouse de lui verser, dans les 30 jours, les loyers impayés des mois de février et de mars 2022, faute de quoi le bail pourrait être résilié.

**5.** Par formule officielle datée du 22 avril 2022, le contrat de bail a été résilié avec effet au 31 mai 2022, pour cause de non-paiement des loyers.

**6.** Le 3 mai 2022, l'appelant a fait notifier un commandement de payer à l'intimé, portant sur les sommes de 5'038 fr. 90, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2022, à titre d'arriéré de loyers et de frais de rappel, et de 1'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 2 mai 2022, à titre de « Frais art. (106 CO) » (poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois).

**7.** Le 5 mai 2022, l'intimé a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la commission) d'une action en réduction de loyer, la réduction demandée s'élevant à 80 %, dirigée contre l'appelant seul. La commission a cité les deux appelants, ainsi que l'intimé et son épouse [...], à une audience de conciliation. Par la suite, l'intimé a augmenté ses conclusions en y ajoutant l'annulation de la poursuite susmentionnée.

**8.** L'intimé et son épouse ont quitté le logement vraisemblablement à la fin du mois de mai 2022.

**9.** L'épouse de l'intimé n'a pas comparu à l'audience de conciliation du 23 juin 2022. Une autorisation de procéder a été délivrée à celui-ci seulement, à l'encontre des deux appelants.

**10.** L'état des lieux de sortie s'est déroulé le 30 juin 2022. Par lettre du 3 juillet 2022, l'appelant a indiqué à l'intimé qu'il le tenait responsable des dégâts constatés lors de l'état de lieux de sortie.

**11.** Par demande du 25 août 2022 adressée au tribunal, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, à une réduction du loyer de 60 % pour la période écoulée du 7 décembre 2021 au 31 mai 2022, à la condamnation des appelants, solidairement entre eux, au remboursement de montants de 3'300 fr. et de 700 fr., à titre de trop-perçu de loyer,

respectivement de frais accessoires, au constat que l'intimé n'était pas le débiteur des appelants des montants de 5'038 fr. 90 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2022 et de 1'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 mai 2022, qui lui étaient réclamés dans le commandement de payer, et à l'annulation de la poursuite y relative.

Les appelants ont conclu à l'irrecevabilité de cette demande, subsidiairement à son rejet.

Le tribunal a tenu deux audiences le 12 janvier 2023 et le 1<sup>er</sup> juin 2023, puis a délibéré le 5 juillet 2023.

Le jugement a été notifié aux appelants le 10 avril 2024. Le tribunal ayant estimé que la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel était indiquée pour contester la décision, avec un délai de 30 jours.

## **En droit :**

### **1.**

#### **1.1**

**1.1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales et contre les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), ainsi que contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b 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).

**1.1.2** Dans l'indication des voies de droit, le tribunal a mentionné celle de l'appel, estimant la valeur litigieuse à 10'038 francs.

Or, au dernier état des conclusions en première instance, la demande tendait au paiement de 3'300 fr. de trop-perçu de loyers, de 700 fr. de trop-perçu de frais accessoires, et à la constatation que l'intimé ne

devait pas les montants de 5'038 fr. 90 et de 1'000 fr. que les appelants lui réclamaient par voie de poursuite. Selon le jugement, non contesté sur ce point, la cause de la créance indiquée sur le commandement de payer est celle de « retards de loyer au 2 mai 2022 [4 mois] et frais de rappel » pour le montant de 5'038 fr. 90 et de « frais art. 106 CO » pour le montant de 1'000 francs. Par conséquent, les prétentions élevées par le locataire, en remboursement de 3'300 fr. de trop-perçu de loyer et de 700 fr. de trop-perçu de frais accessoires sur la période écoulée du 7 décembre 2021 au 31 mai 2022, d'une part, et celles du bailleur en paiement d'un arriéré de loyers pour la même période et de frais selon l'art. 106 CO y relatifs, d'autre part, s'excluent les unes les autres, de sorte que, dans le calcul de la valeur litigieuse, elles ne doivent pas être additionnées (art. 93 al. 1 *in fine* CPC). Ainsi, la valeur litigieuse, qui s'élève à 4'000 fr. (3'300 fr. + 700 fr.), est inférieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel n'est pas ouverte contre le jugement attaqué (art. 308 al. 2 *a contrario* CPC).

## **1.2**

**1.2.1** Une fausse indication des voies de droit ne saurait créer une voie de droit inexistante. Dans certains cas, l'autorité incompétente peut en revanche devoir transmettre d'office le recours à l'autorité compétente (ATF 134 I 199 consid. 1.3.1 ; ATF 132 I 92 consid. 1.6).

En principe, l'acte mal intitulé peut être traité comme l'écriture qui aurait dû être déposée pour autant qu'il contienne les éléments nécessaires de celle-ci. Ce principe, qui découle de la prohibition du formalisme excessif, s'applique ainsi de manière générale et donc également devant la deuxième instance cantonale (TF 5A\_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.5). La pratique des cours de deuxième instance du Tribunal cantonal admet relativement largement la conversion d'un appel en recours ou inversement, après consultation entre les cours (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 6.2.3 *ad* art. 311 CPC et les réf. citées).

Toutefois, lorsque la partie, assistée d'un avocat, dépose sciemment un appel et non un recours, il n'y a pas lieu de convertir son appel en recours et l'appel doit être déclaré irrecevable (CACI 19 novembre 2014/599 ; CACI 29 août 2014/457). En effet, les exigences envers les parties représentées par un avocat sont naturellement plus élevées ; on attend dans tous les cas des avocats qu'ils procèdent à un contrôle sommaire ("*Grobkontrolle*") des indications relatives à la voie de droit (ATF 138 I 49 consid. 8.3.2 et les réf. citées ; CACI 31 août 2023/179 et les réf. citées).

**1.2.2** En l'espèce, l'appelant A.R.\_\_\_\_\_ est un avocat inscrit au registre cantonal des avocats du canton de Vaud. Il a intitulé son mémoire « appel » et, même si en page 13 de celui-ci, au-dessus de sa signature, figure la mention « pour les recourants », il s'est désigné, lui et son épouse, comme « les appelants » dans les motifs de son acte. En outre, il a adressé expressément le pli contenant son mémoire à la « Chambre d'appel du Tribunal cantonal », ainsi que cela ressort expressément de la lettre d'accompagnement de cet acte. Il ne fait donc aucun doute que A.R.\_\_\_\_\_ a entendu interjeter un appel et non un recours. Or, un contrôle sommaire de la voie de droit ouverte contre le jugement attaqué, notamment au regard des art. 93 al. 1 et 308 al. 2 CPC, aurait dû lui permettre de reconnaître que la voie de droit indiquée au pied du jugement attaqué était erronée. L'appelant et son épouse, représentée par celui-ci, ne sauraient donc prétendre de bonne foi à ce que la voie de l'appel leur soit ouverte *contra legem*.

## **2.**

**2.1** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

**2.2** Les frais judiciaires s'élèvent à 600 fr., correspondant à l'émolument forfaitaire de décision pour un appel impliquant une valeur litigieuse de 4'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Toutefois, en application du principe d'équivalence (art. 10 TFJC), il se justifie de réduire les frais à la charge

des appelants, solidairement entre eux, à 500 francs. Une avance de 703 fr. a d'ores et déjà été versée, de sorte que 203 fr. leur seront restitués.

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

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

- I. L'appel est irrecevable.
  
- II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs), sont mis à la charge des appelants B.R. \_\_\_\_\_ et A.R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
  
- 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 :

- Me A.R. \_\_\_\_\_ (personnellement et pour B.R. \_\_\_\_\_),
- Me César Montalto, (pour W. \_\_\_\_\_),

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

- Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :