

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 avril 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Bourqui

\* \* \* \* \*

**Art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_ (**B.**\_\_\_\_\_), à R\*\*\*, défenderesse, contre le jugement rendu le 23 octobre 2024 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **D.**\_\_\_\_\_, à Q\*\*\*, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

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

**1.** Par jugement du 23 octobre 2024, motivé le 3 décembre 2025, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a condamné B. \_\_\_\_\_ (B. \_\_\_\_\_) à payer la somme de 97'297 fr. 15, plus intérêt à 5 % l'an dès le 30 avril 2019, à D. \_\_\_\_\_ (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 24'330 fr. 50, par 6'082 fr. 50 à la charge de D. \_\_\_\_\_ et par 18'248 fr. à la charge de B. \_\_\_\_\_ (II), a condamné B. \_\_\_\_\_ à payer à D. \_\_\_\_\_ les sommes de 17'738 fr. en remboursement de frais judiciaires et de 8'247 fr. 20 à titre de dépens (III et IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

En droit, les premiers juges, saisis d'une demande en dommages-intérêts par la locataire, D. \_\_\_\_\_, pour inexécution du contrat par la bailleresse, B. \_\_\_\_\_, ont notamment retenu que la bailleresse était devenue titulaire d'un droit de superficie d'un immeuble appartenant à la Commune de Q\*\*\* dans lequel la locataire exploitait un salon de coiffure. La bailleresse avait résilié le bail des locaux en question pour le 30 juin 2013 et en avait conclu un nouveau avec la locataire, ayant pour objet des locaux sis au même endroit après les rénovations importantes qu'elle projetait d'entreprendre dès le second semestre de 2013. Elle avait donné assurance à la locataire qu'une fois l'immeuble démoli puis rebâti, des locaux neufs, prêts à l'emploi et permettant d'exploiter un salon de coiffure aussi bien agencé que celui existant lui seraient remis. Pour la durée des travaux, la bailleresse avait pris à bail des locaux dans un autre bâtiment, qu'elle avait mis à la disposition de la locataire par contrat de sous-location. Dans les locaux litigieux, la présence d'un mur mitoyen, porteur pour l'immeuble voisin, avait empêché la réalisation du projet de rénovation tel que prévu au moment de la conclusion du nouveau bail. La bailleresse n'avait dès lors plus été en mesure de mettre à la disposition de la locataire des locaux permettant l'exploitation d'un salon de coiffure dans l'immeuble rénové. Par ailleurs, à la fin des travaux, la bailleresse avait cessé de payer le loyer des locaux temporaires, dont le bail a été résilié. Les contestations de congé de la locataire n'avaient pas abouti et celle-ci s'est finalement vue expulsée

des locaux de remplacement. Faute de locaux, la locataire avait dû mettre fin à son activité. Les premiers juges ont considéré que la bailleuse avait manqué à son obligation de céder l'usage des locaux remis à bail, sans établir l'absence de faute de sa part, et que ce manquement avait causé un dommage à la locataire. Conformément à l'art. 97 al. 1 CO, ils l'ont dès lors condamnée à la réparation de son dommage qu'ils ont arrêté à 97'297 fr. 15.

**2.** Par acte du 19 janvier 2026, B. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, en substance à sa réforme en ce sens qu'elle ne soit pas reconnue débitrice de D. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée). A titre subsidiaire, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

### **3.**

#### **3.1**

**3.1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi 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).

**3.1.2** En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection contre une décision finale dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel est dès lors recevable à cet égard.

**3.2** En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit

être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, son recours est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 252 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4A\_463/2023 du 24 avril 2024 consid. 4.1 et réf. cit.). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A\_463/2023 précité consid. 4.1).

Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; TF 5A\_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2). En particulier, l'octroi d'un délai au sens de l'art. 132 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation ou des conclusions déficientes (TF 5A\_734/2023 du 18 décembre 2023 consid. 3.3 et réf. cit.).

### **3.3**

**3.3.1** En l'espèce, l'appelante se contente pour l'essentiel d'affirmer que, sur certains points du jugement, les premiers juges ont erré, sans toutefois indiquer précisément en quoi ils auraient fait de fausses

constatations ou mal appliqué la loi. Ainsi, elle leur reproche d'avoir, lorsqu'ils ont rejeté son argument selon lequel l'impossibilité de construire aurait résulté d'un défaut du permis de construire qui ne serait pas de son fait, oublié « *qu'un mur porteur mitoyen à la limite parcellaire est soumis aux règles du Code civil suisse (CC) et aux réglementations cantonales et communales (RDPPF), permettant sa construction en limite avec accord du voisin, partage des coûts d'entretien et interdiction d'ouvertures sans consentement, avec des restrictions spécifiques sur hauteur / distance et que la limite parcellaire doit de par la loi foncière séparer un mur porteur et donc qu'il est interdit qu'un seul mur porteur charge deux immeubles différents* ». Outre que ce grief est formulé d'une manière incompréhensible, il ne semble s'attaquer en rien au raisonnement suivi par les premiers juges, qui ont retenu l'existence d'une faute de l'appelante au motif que le mur mitoyen qui a empêché la réalisation du projet apparaissait sur un plan que les deux représentants de l'appelante avaient eux-mêmes signés. Il n'y a dès lors pas lieu d'entrer en matière sur le grief, qui est inintelligible et qui ne s'en prend pas au raisonnement suivi par les premiers juges sur le point auquel il se rapporte.

**3.3.2** Pour le surplus, l'appelante dénonce de prétendues constatations inexactes de fait, en se contentant d'opposer sa propre version de ceux-ci à celle des premiers juges, sans la moindre tentative de démonstration du caractère erroné du raisonnement suivi par les premiers juges ou de leur appréciation des preuves.

Ainsi, les griefs de l'appelante ne répondent pas aux exigences posées par l'art. 311 al. 1 CPC, rappelées ci-dessus (cf. consid. 3.2 *supra*), et sont ainsi irrecevables.

**4.** En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'970 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

BLV 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 de deuxième instance à l'intimée, celle-ci n'ayant pas été invitée 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 1'970 fr. (mille neuf cent septante francs), sont mis à la charge de l'appelante B.\_\_\_\_\_ (B.\_\_\_\_\_).
- 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. G. \_\_\_\_\_, pour B. \_\_\_\_\_ (B. \_\_\_\_\_),
- Me Carole Wahlen, pour D. \_\_\_\_\_,

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 30'000 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 :