

BGer 4A 266/2016 vom 25. Juli 2016

Bundesgericht, 2016-07-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_266_2016

FR: TF 4A 266/2016 du 25 juillet 2016

IT: TF 4A 266/2016 del 25 luglio 2016

Regeste

bail à loyer; désignation de la partie adverse; recevabilité de la demande | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Le rejet de la demande dirigée contre le Fonds 1 n'est pas remis en cause dans le présent recours. Ce point est définitivement acquis et le Fonds 1 n'est pas partie à la présente procédure de recours. Cette entité apparaît toutefois dans le rubrum en tant que partie intéressée et sous sa dénomination actuelle (Fonds [...]), conformément aux indications du Registre du commerce dont l'autorité de céans peut librement tenir compte (cf. ATF 138 II 557 consid. 6.2 p. 564).

E. 1.2

La demande dirigée contre l'intimé, soit le Fonds 2, a été déclarée irrecevable en deuxième instance cantonale; il s'agit d'une décision qui termine la cause contre l'intimé. La valeur litigieuse de la seule conclusion en diminution de loyer est de 168'000 fr. ($1'500 - 800 = 700 \times 12 \times 20$; art. 51 al. 4 LTF, ATF 137 III 580 consid. 1.1 p. 582), à laquelle il faut ajouter celle des conclusions en remboursement du loyer payé en trop et en réduction de la garantie. Le seuil de 15'000 fr. est ainsi largement dépassé. La voie du recours en matière civile est partant ouverte (art. 74 al. 1 let. a, art. 75 et art. 91 LTF).

E. 2

Le recourant invoque une violation des art. 948 et 972 CC desquels il déduit que le Fonds 1 était propriétaire de la chose louée au moment où a été introduite la procédure en contestation du loyer initial. Il relève que si la vente avait déjà été portée au journal du registre foncier avant cette date, l'inscription au grand livre n'est intervenue qu'après. Ce serait dès lors à bon droit que la procédure aurait été introduite contre le Fonds 1; avec l'inscription ultérieure de l'intimé au grand livre comme nouveau propriétaire, celui-ci aurait remplacé le Fonds 1 comme partie en vertu de l' art. 83 CPC . L'autorité précédente a rejeté ces arguments en précisant, d'une part, que l' art. 83 al. 1 CPC ne prévoit pas de substitution de partie automatique lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance et, d'autre part, que l'acquéreur, selon la jurisprudence (ATF 128 III 82 consid. 1), peut exercer ses droits de propriétaire et a partant qualité de bailleur dès que l'acquisition du droit de propriété est portée au journal du registre foncier. Le recourant ne discute pas cette motivation pertinente, se limitant à rappeler l'argumentation présentée en appel et à se référer à un arrêt qui traite du retrait unilatéral d'une réquisition d'inscription (ATF 115 II 221). Faute de motivation satisfaisant aux exigences légales, le grief est irrecevable (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 140 III 115 consid. 2). Au demeurant, comme le relève justement l'autorité précédente, l'action en contestation du loyer initial divise les parties au nouveau contrat de bail dans

lequel le nouveau loyer a été fixé, à savoir le recourant et l'intimé, sans qu'il importe de savoir si ce dernier était déjà propriétaire de la chose louée au moment de la conclusion du contrat de bail ou de l'introduction de la procédure. C'est donc de toute façon contre l'intimé que le recourant aurait dû, d'entrée de cause, procéder.

E. 3

Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 52 CPC selon lequel quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi. Il plaide que l'intimé, en se présentant à l'audience de conciliation non publique, aurait volontairement et spontanément pris part à la procédure de conciliation; soutenir le contraire reviendrait à adopter un comportement contradictoire et à consacrer un abus de droit. Il n'est pas contesté que l'action en contestation du loyer initial devait être introduite par une requête de conciliation, laquelle doit notamment contenir la désignation de la partie adverse (cf. art. 197 ss CPC, spéc. art. 202 al. 2 CPC). En cas d'échec de la conciliation, une autorisation de procéder contenant notamment les noms des parties est délivrée au demandeur (art. 209 al. 1 et al. 2 let. a CPC). Celle-ci reprend les noms des parties indiqués dans la requête de conciliation, sous réserve d'un changement de nom ou d'une substitution de partie (art. 83 CPC) intervenue entre-temps (DOMINIK INFANGER, in Basler Kommentar, 2^e éd. 2013, n° 7 ad art. 209 CPC). L'existence d'une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande, que le juge saisi de la cause doit examiner d'office (cf. art. 59 s. CPC et ATF 140 III 70 consid. 5, 139 III 273 consid. 2.1). Par exemple, le juge pourra être amené à constater que le demandeur n'a pas comparu personnellement à l'audience de conciliation (cf. art. 204 al. 1 CPC), que l'autorité de conciliation a méconnu cette situation et délivré une autorisation de procéder non valable (ATF 140 III 310 consid. 1.3.2). Le juge vérifiera également que l'autorisation de procéder porte sur le même objet du litige et les mêmes parties (arrêt 4A_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1 in fine et la référence à FRANÇOIS BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n° 65 ad art. 59 CPC). En effet, sous réserve de modifications autorisées, il doit y avoir identité entre les parties à la procédure de conciliation et celles à la procédure au fond (cf. arrêt 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.2 et 4.1.3 in fine; SIMON ZINGG, in Berner Kommentar, 2012, n° 163 ad art. 59 CPC). Le demandeur ne peut ainsi pas étendre sa demande à de nouveaux défendeurs contre lesquels il n'a pas obtenu d'autorisation de procéder (ZINGG, ibidem; BOHNET, Les défenses en procédure civile suisse, RDS 2009 II 265). L'autorisation de procéder n'est pas une décision, de sorte qu'elle ne peut pas faire l'objet d'un recours (ATF 140 III 310 consid. 1.3.2). Le juge saisi de la cause au fond ne peut pas la modifier ni inviter l'autorité de conciliation à le faire (cf. toutefois ZINGG, op. cit., n° 164 ad art. 59 CPC, qui évoque la possibilité de faire compléter une autorisation lacunaire par application analogique de l'art. 132 al. 1 CPC). Le juge doit examiner si l'autorisation délivrée est juridiquement valable et décider si la demande est recevable ou non. En l'occurrence, l'autorisation de procéder a été délivrée contre le Fonds 1, qui était désigné comme unique défendeur dans la requête de conciliation. En soi, cette autorisation ne permettait pas de déposer une demande contre le Fonds 2. Le recourant, en se plaçant sur le terrain de l'abus de droit, tire argument du fait que le Fonds 2, soit le bailleur, a spontanément pris part à la procédure de conciliation en se présentant à l'audience de conciliation et en produisant des pièces. Se pose la question de savoir si le juge, nonobstant l'autorisation de procéder, peut déclarer la demande recevable au motif que l'autorité de conciliation a par inadvertance omis de prendre en compte une substitution de partie intervenue après le dépôt de la requête de conciliation. Cette question peut rester indécise dans la mesure où l'erreur invoquée est

inexistante. En effet, le recourant ne conteste pas que le bailleur a clairement exprimé qu'il n'était pas défendeur et voulait s'assurer qu'il restait tenu à l'écart du procès; cela suffit déjà à exclure toute hypothèse de substitution de partie.

E. 4

Dans la mesure où il est recevable, le recours est infondé. Le recourant supporte les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'est pas alloué de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.