

## **BGer 4A\_356/2007 vom 13. Dezember 2007**

Bundesgericht, 2007-12-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_356\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_356_2007)

FR: TF 4A\_356/2007 du 13 décembre 2007

IT: TF 4A\_356/2007 del 13 dicembre 2007

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Au regard de l' art. 92 al. 1 LTF , l'arrêt de la Chambre des recours est une décision incidente concernant la compétence du Tribunal des baux (arrêt 4A\_237/2007 du 28 septembre 2007, consid. 2.1, destiné à la publication); il est susceptible de recours selon cette disposition.

Pour le surplus, le recours est dirigé contre un jugement rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) et en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 1 LTF ). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail à loyer ( art. 51 al. 1 let . c et 74 al. 1 let. a LTF). Il est formé par une partie qui a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ). Déposé en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours en matière civile est en principe recevable, de sorte que le recours constitutionnel, subsidiaire ( art. 113 LTF ), est exclu.

Le recours peut être exercé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux ( art. 106 LTF ). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève conformément aux exigences légales relatives à la motivation du recours ( art. 42 al. 2 LTF ; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254); il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que si le grief est invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; même arrêt, consid. 1.4.2). En règle générale, il conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée ( art. 105 al. 1 LTF ).

Le recours n'est pas recevable pour violation du droit cantonal, hormis les droits constitutionnels cantonaux ( art. 95 let . c LTF) et certaines dispositions sans pertinence en matière civile ( art. 95 let . d LTF).

#### **E. 2**

X.\_\_\_\_\_ reproche à la Chambre des recours d'avoir violé l' art. 274a CO en tant que cette disposition exige que toute contestation relative à un bail de chose immobilière, avant d'être portée devant le juge, soit soumise à une autorité paritaire de conciliation. Selon son exposé, l'essai de conciliation du 10 janvier 2006 ne s'est pas accompli entre lui et la demanderesse car celle-ci avait dirigé sa requête contre l'ancienne propriétaire A.\_\_\_\_\_ SA; dans ces conditions, la gérante D.\_\_\_\_\_ SA n'était pas habilitée à le représenter en justice.

La procédure de conciliation devant un organe paritaire, constitué conformément à l' art. 274a al. 2 CO , est en effet imposée par le droit fédéral dans les contestations concernant

des baux d'habitation ou de locaux commerciaux; ce droit interdit au juge d'entrer en matière si l'autorité de conciliation n'a pas préalablement statué sur le litige, lorsque la loi lui en attribue la compétence, ou, dans les autres cas, constaté l'échec de la conciliation (art. 274e al. 1 et 2, 274f al. 1 CO). En raison de sa composition spécifique et de sa spécialisation, l'autorité paritaire de conciliation est en mesure de conseiller les parties et de favoriser leur accord; elle est instituée dans l'intérêt de la procédure simple et rapide exigée par l'art. 274d al. 1 CO ( ATF 118 II 307 ; arrêt 4A\_237/2007 du 28 septembre 2007, consid. 5.1, destiné à la publication).

En l'occurrence, la demanderesse a d'abord dirigé sa requête contre A. \_\_\_\_\_ SA. Dès l'audience de conciliation du 10 janvier 2006, sur la base des explications du directeur de D. \_\_\_\_\_ SA, elle l'a dirigée contre X. \_\_\_\_\_. D. \_\_\_\_\_ SA était le mandataire chargé par ce dernier de gérer et administrer l'immeuble; c'est à ce titre que, par son directeur, elle se présentait devant la Commission. Au regard de cette situation, la Chambre des recours peut retenir sans violer le droit fédéral que la conciliation a été tentée, au cours de cette audience, entre la demanderesse et X. \_\_\_\_\_, de sorte que le Tribunal des baux doit se saisir des prétentions qui étaient alors en discussion et que la demanderesse persiste à élever contre le même défendeur.

A l'audience, la demanderesse a certes modifié sa requête en substituant ledit défendeur à A. \_\_\_\_\_ SA, mais une mutation de ce genre, régie par le droit cantonal de procédure, ne met pas en cause l'art. 274a CO . Pour le surplus, X. \_\_\_\_\_ ne prétend pas que si la requête avait été d'emblée dirigée contre lui, il se serait fait représenter par un mandataire autre que D. \_\_\_\_\_ SA devant la Commission de conciliation; il ne prétend pas non plus qu'il aurait donné à son représentant des instructions tendant à une issue amiable du litige. Il persiste d'ailleurs à s'opposer aux prétentions de la demanderesse. Il ne peut donc pas, de bonne foi, se refuser à ratifier la position que la gérante a adoptée en son nom devant la Commission. Ainsi, le moyen tiré d'un pouvoir de représentation manquant n'est pas non plus concluant.

### **E. 3**

X. \_\_\_\_\_ fait valoir que la citation à l'audience de conciliation, adressée à D. \_\_\_\_\_ SA, n'indiquait pas la partie contre qui la requête était dirigée. A ce sujet, il se plaint de violation de l'art. 9 de la loi vaudoise du 12 mai 1982 fixant la procédure dans les contestations relatives aux baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agricoles, d'après lequel la Commission de conciliation doit adresser une convocation aux parties. Or, cette disposition cantonale n'est pas au nombre des règles que l'on peut invoquer selon l'art. 95 LTF ; le grief est donc irrecevable.

### **E. 4**

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

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