

VD_FINDINFO HC / 2010 / 724 vom 2. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___724

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 724 du 2 décembre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 724 del 2 dicembre 2010

Regeste

BAIL À LOYER, TRANSACTION COUPLÉE, PORTE-FORT, MODIFICATION DE LA DEMANDE | 111 CO, 254 CO, 3 CPC, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 452 CPC, 60 CPC, 13 LTB, 5 al. 1 LTB, 5 al. 3 LTB, 5 LTB

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Interjeté en temps utile, le recours, qui tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité, est recevable en la forme.

E. 2

a) En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC-VD). Saisie d'un recours en nullité, elle n'examine que les griefs de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD, p. 722). b) La recourante invoque tout d'abord une violation de l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD, en exposant des considérations relatives notamment à l'art. 5 al. 3 LTB, aux termes duquel, lorsque le tribunal est saisi d'une action pour laquelle la conciliation préalable est obligatoire, le président ou le vice-président transmet d'office la requête à la commission compétente. La recourante conclut de son argumentation que l'intimé doit en l'espèce être éconduit d'instance en application de la règle générale de l'art. 57 al. 1 CPC-VD. Le recours en nullité de l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD - disposition qui prévoit qu'un tel recours peut être formé contre tout jugement principal d'une autorité judiciaire lorsque le déclinatoire aurait dû être prononcé d'office - a une portée subsidiaire et n'est recevable que si le déclinatoire n'a pas été soulevé, d'office ou à l'instance d'une partie, et si la question de la compétence n'a ainsi pas été tranchée alors qu'elle devait l'être (Poudret/Haldy/Tappy , op. cit. n. 3 ad art. 444 CPC-VD, p. 651). Les premiers juges ont en l'espèce statué sur la requête en déclinatoire déposée par la recourante. De plus, l'art. 274a CO - relatif à l'autorité de conciliation - constitue, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une règle impérative de compétence établie par le droit fédéral, et non pas une règle de procédure (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 27 ad art. 5 LTB, pp. 96-97, et les arrêts cités). Le recours en nullité fondé sur l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD est ainsi irrecevable et la question du déclinatoire sera examinée dans le cadre du recours en réforme interjeté par la recourante sur la base de l'art. 60 CPC-VD. c) En nullité, la recourante soutient en outre que le Tribunal des baux a violé l'art. 3 CPC-VD. Or, cette disposition est une règle essentielle de procédure dont la sanction est assurée par le recours en réforme lorsque celui-ci est, comme en l'espèce, ouvert (Poudret/Haldy/Tappy , op. cit., n. 4 ad art 3 CPC-VD, p. 15). Partant, ce

moyen est irrecevable en nullité et doit être traité sous l'angle de la réforme.

E. 3

L'art. 60 CPC-VD ouvre un recours au Tribunal cantonal contre tout jugement sur déclinatoire. Ce recours peut tendre à la réforme ou à la nullité, cette dernière ne devant toutefois être prononcée que s'il n'est pas possible de remédier à l'informalité par la voie de la réforme (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 60 CPC-VD, p. 103). La recourante estime que les conclusions de l'intimé dictées au procès-verbal de l'audience du 30 septembre 2009 sont nouvelles et que le Tribunal des baux aurait dû, avant de statuer, les soumettre à la commission de conciliation compétente ou prononcer l'éconduction d'instance à leur égard. Les premiers juges ont considéré que l'intimé avait initialement formulé devant le Tribunal des baux les mêmes conclusions que celles prises devant la commission de conciliation quant aux frais accessoires. De plus, en raison du refus de la bailleuse de remettre les décomptes détaillés de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, le locataire n'avait pas été en mesure de chiffrer d'emblée ses prétentions devant l'autorité de conciliation ni devant le tribunal. Néanmoins, la contestation de ces décomptes constituait l'objet général du litige dont avait été saisie la commission de conciliation, comme cela ressortait du procès-verbal de la séance de cette autorité. Ainsi, le cas soumis à cette commission englobait les prétentions définitives de l'intimé au sujet des frais accessoires et la requête en déclinatoire devait être rejetée (cf. jgt, pp. 10-11). Ces considérations, complètes et convaincantes, ne prêtent pas le flanc à la critique et peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD).

E. 4

a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement entrepris est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celles-ci. Il n'y a en outre pas lieu de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme. b) La recourante prétend que les premiers juges ont violé l'art. 3 CPC-VD. Selon elle, ils n'ont pas statué sur la conclusion III de la requête du 14 mars 2007, mais ont examiné la conclusion dictée au procès-verbal de l'audience du 30 septembre 2009. Elle soutient ainsi implicitement que le Tribunal des baux a effectué une conversion de conclusions, prohibée par l'art. 3 CPC-VD. Aux termes de cette disposition, le juge est lié par les conclusions des parties; il peut les réduire, mais non les augmenter ni les changer. En l'occurrence, après avoir conclu au paiement du montant de 24'000 fr. à titre de remboursement d'acomptes de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires pour la période du 1^{er} août 1994 au 1^{er} août 2004, l'intimé a précisé sa conclusion à l'audience du 30 septembre 2009, en ce sens qu'elle tendait désormais au paiement de la somme de 6'364 fr. 30 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} août 2004 à titre de remboursement des montants versés en trop pour les charges. C'est ainsi l'intimé qui a opéré la modification des

conclusions que la recourante impute aux premiers juges. Contrairement à ce que celle-ci soutient, l'art. 5 al. 1 LTB, selon lequel la requête d'ouverture d'action doit contenir des conclusions, n'empêche pas le demandeur de modifier celles-ci par la suite. De plus, cette disposition n'impose pas l'obligation de formuler des conclusions chiffrées dans la requête introductive d'instance (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 11 ad art. 5 LTB, pp. 90-91) . Au surplus, peu importe que l'intimé ait quelque peu changé l'énoncé de la cause juridique de ses conclusions, dès lors que celui-ci ne liait pas le Tribunal des baux. C'est ainsi à tort que la recourante fait valoir une violation de l'art. 3 CPC-VD et le recours doit être rejeté sur ce point. c) La recourante soutient qu'à l'audience du 30 septembre 2009, l'expert a déclaré que l'ensemble des installations frigorifiques n'avaient plus de valeur, de sorte que ce serait à tort que les premiers juges ont mis à sa charge une indemnité y relative d'un montant de 3'000 francs. Or, il ressort clairement du rapport d'expertise que la valeur de cet équipement était estimée à 3'000 fr. tant en juillet qu'en décembre 2004 (cf. jgt, p. 8). C'est en parlant des «éléments techniques intégrés aux murs des locaux permettant le fonctionnement des installations frigorifiques» qu'Urs Steiger a expliqué que dits éléments n'avaient plus aucune valeur en raison de leur âge (cf. jgt, p. 8). Il n'a ainsi nullement remis en cause les conclusions de son expertise et le moyen de la recourante tombe à faux. d) La recourante remet en cause la validité même de la clause contractuelle spéciale par laquelle elle s'est engagée, à la fin du bail, à faire reprendre les installations existantes par le successeur de l'intimé et laisse entendre qu'il s'agirait d'une transaction couplée prohibée par l'art. 254 CO. Selon cette disposition, une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée. Le législateur a ainsi voulu sanctionner un abus du bailleur, ou d'un tiers, qui profite de sa position dominante sur le marché pour imposer, ou faire imposer par un tiers, une prétention à laquelle le locataire n'aurait normalement pas souscrit (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 551; Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 2 ad art. 254 CO, p. 1318; Montini/Bouverat, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, édité par Bohnet/Montini, 2010, n. 2 ad art. 254 CO, p. 73). Une transaction couplée n'est abusive, et partant nulle, que si trois conditions cumulatives sont remplies, savoir que le bail porte sur un logement ou un local commercial, que la conclusion - ou le renouvellement - du bail est subordonnée à l'acceptation de la transaction couplée par le locataire, constituant ainsi la condition sine qua non du contrat, et que l'obligation imposée au locataire par la transaction couplée n'est pas en relation directe avec l'usage de la chose louée (Lachat, Le bail à loyer, pp. 551-552). Ces conditions ne sont en l'espèce pas réalisées. En effet, la clause litigieuse stipulait un engagement de la bailleresse en faveur du locataire, hypothèse qui n'est pas visée par l'art. 254 CO. Le grief de la recourante est ainsi mal fondé. e) C'est également à tort que la recourante prétend que la créance de l'intimé en paiement d'une indemnité pour les installations, de nature délictuelle, s'est prescrite à l'échéance du délai d'une année à compter de la fin des rapports contractuels le 31 juillet 2004. En effet, les dommages-intérêts réclamés sur la base de l'art. 111 CO – qui prévoit que celui qui promet à autrui le fait d'un tiers est tenu à des dommages-intérêts pour cause d'inexécution de la part de ce tiers - sont de nature contractuelle et la créance y relative se prescrit par dix ans (Pestalozzi, Basler Kommentar, 4 ème éd. 2007, n. 17 ad art. 111 CO, p. 649). Ainsi, au moment de l'ouverture de l'action en 2007, la prescription de cette créance n'était pas acquise. f) Dans une argumentation quelque peu confuse, la recourante semble soutenir que

l'intimé a passé-expédié en abandonnant la conclusion III de sa requête du 14 mars 2007. En réalité, comme exposé précédemment, cette conclusion, relative à des acomptes de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, a été modifiée par dictée au procès-verbal de l'audience du 30 septembre 2009. A l'instar des premiers juges (cf. jgt, pp. 10-11), il convient de retenir que le fondement de la prétention émise lors de la séance du Tribunal des baux était identique à celui des conclusions initiales, de sorte que la commission de conciliation n'avait pas à être saisie à nouveau (voir également Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 21-22 ad art. 5 LTB, pp. 94-95), et il importe peu que la cause juridique ait été énoncée différemment. Il n'y a pas non plus lieu de sanctionner le fait qu'il n'a pas été expressément mentionné que la conclusion dictée remplaçait celle prise précédemment, dès lors qu'il était indiqué qu'il s'agissait d'une précision de conclusion, ce qui excluait la formulation d'une conclusion nouvelle. On ne saurait donc considérer que l'action n'a été ouverte à l'égard des acomptes de charges qu'au moment de la reprise de l'audience le 30 septembre 2009 et que les prétentions de l'intimé seraient prescrites. Le recours s'avère ainsi mal fondé sur ce point également. g) La recourante réclame une indemnité correspondant aux frais d'enlèvement des installations frigorifiques. Elle n'expose cependant pas le fondement juridique d'une telle créance. On pourrait songer à l'art. 267 al. 1 CO, selon lequel, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Mais, en l'espèce, les parties ont exclu l'application de cette règle auxdites installations, puisqu'elles ont prévu, dans une clause spéciale, que la recourante s'engageait à faire reprendre cet équipement par le successeur de l'intimé. Peu importe à cet égard qu'à dire d'expert, les éléments techniques de ces installations intégrés aux murs n'aient plus de valeur. Il incombait ainsi à la recourante d'assurer le rachat des installations et elle ne saurait dès lors réclamer une indemnité pour l'enlèvement de celles-ci. h) La recourante conteste enfin la fixation des dépens par le Tribunal des baux. Selon elle, l'intimé ne peut être tenu pour le vainqueur, puisqu'après avoir conclu au paiement de montants de 20'000 fr. et de 24'000 fr., il ne s'est vu allouer que 3'000 fr. et 1'969 francs. Les premiers juges ont estimé que l'intimé avait obtenu gain de cause sur le principe de ses deux prétentions. Le montant de celles-ci ayant toutefois été sensiblement diminué, une réduction d'un quart des dépens octroyés se justifiait (cf. jgt, p. 23). Ces considérations ne prêtent pas le flanc à la critique. Il convient de tenir compte de ce que les conclusions initialement prises par l'intimé dans sa requête du 14 mars 2007 ont été réduites à l'audience du 30 septembre 2009 aux montants respectifs de 4'000 fr. et 6'364 fr. 30, ceci après qu'une expertise eut été effectuée, l'expert entendu lors de cette séance et les décomptes de charges détaillés produits en cours de procédure. Le fait que les conclusions reconventionnelles et la requête en déclinatoire de la recourante aient été rejetées doit également être pris en considération. Ainsi, l'intimé a droit à des dépens de première instance et une réduction de ceux-ci d'un quart s'avère en l'espèce adéquate.

E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont fixés à 549 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante Z. _____ SA sont arrêtés à 549 fr. (cinq cent quarante-neuf francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 2 décembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède

est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. Serge Maret (pour Z. _____ SA), ■ Me Nicole Wiebach (pour T. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 24'969 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), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux. La greffière :

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