

VD_FINDINFO HC / 2013 / 54 vom 23. Januar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___54

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 54 du 23 janvier 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 54 del 23 gennaio 2013

Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE, JUGE DE PAIX, TRIBUNAL DES BAUX, EFFICACITÉ, RÉSILIATION, CONCLUSIONS | 5 al. 1 ch. 30 CDPJ, 1 al. 3 LJB

Erwägungen

E. 1

al. 2 LJB prévoit que ces contestations relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux. Selon l'art. 1 al. 3 LJB, cette loi ne s'applique cependant pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer. L'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ précise que le Juge de paix est compétent pour expulser l'ancien locataire ou fermier dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer ou du fermage. Dans un arrêt du 29 mai 2012, la Cour de céans a considéré que, dans le cadre d'un congé donné en application de l'art. 257d CO, lorsque des conclusions en expulsion sont prises par le bailleur devant la Commission de conciliation à titre principal ou reconventionnel, cette dernière devra indiquer dans son autorisation de procéder le Juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire en procédure simplifiée, que l'autorisation de procéder soit délivrée au bailleur ou au locataire et qu'elle soit délivrée immédiatement après l'échec de la conciliation ou ensuite d'opposition après proposition de jugement. L'action au fond, qu'elle soit intentée par le bailleur en expulsion ou par le locataire en contestation du congé, devra être introduite devant le Juge de paix (JT 2012 III 126; CdB 2012 p. 97, note Sonnenberg). Cet arrêt laisse ouverte la question de la compétence du Juge de paix dans les litiges portant sur un congé donné en application de l'art. 257d CO lorsque le bailleur, comme en l'espèce, n'a pas pris de conclusions en expulsion devant la Commission de conciliation. La LJB a repris la répartition de compétences entre le Tribunal des baux et le Juge de paix qui existait déjà sous le régime de l'ancien droit cantonal. Sous l'empire de l'art. 1 al. 1 aLPEBL (Loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010), la compétence du Juge de paix présupposait que des conclusions en expulsion aient été prises par le bailleur (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 1 LPEBL). On doit considérer qu'il en va de même dans le nouveau droit, au regard du texte clair des art. 1 al. 3 LJB et 5 al. 1 ch. 30 CDPJ, qui parlent de "procédure d'expulsion", ce qui présuppose qu'une conclusion ait été prise en ce sens par le bailleur. Dans les hypothèses — qui devraient rester rares — où le bailleur n'a pas pris de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion devant la Commission de conciliation, ni agi en expulsion par la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC directement devant le Juge de paix, on doit dès lors retenir une compétence du Tribunal des baux, conformément à la règle générale de l'art. 1 al. 1 LJB. d) En l'espèce, l'intimée n'ayant pris aucune conclusion

tendant à l'expulsion de l'appelante que ce soit devant la Commission de conciliation ou devant une autre autorité, le Tribunal des baux est compétent pour traiter des conclusions VII a) et VII b) de la demande du 1^{er} juin 2012. Dès lors, l'appel est bien fondé.

E. 4

En définitive, l'appel est admis et le prononcé attaqué doit être réformé en ce sens que les conclusions VII a) et VII b) de la demande du 1^{er} juin 2012 sont recevables et les frais judiciaires arrêtés à 300 fr. mis à la charge de l'intimée. Cette dernière s'en est remise à justice, sans cependant adhérer aux conclusions de l'appelante. Elle doit être considérée comme partie succombante (cf. Corboz, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 38 ad art. 66 LTF). En conséquence, les frais judiciaires, arrêtés à 2'954 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC). Au vu du travail fourni par le conseil de l'appelante, à savoir principalement un mémoire d'appel de cinq pages, les dépens de deuxième instance dus par l'intimée sont arrêtés à 1'800 fr. (art. 9 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]). Cette dernière devra donc verser à l'appelante le montant total de 4'754 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

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