

## **VD\_FINDINFO HC / 2014 / 657 vom 28. Juli 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-07-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_657](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___657)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 657 du 28 juillet 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 657 del 28 luglio 2014

### **Regeste**

DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, LITISPENDANCE | 57 CPC (CH), 59 al. 2 let. d CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Depuis juillet 2012, B.T.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ sont locataires d'une villa sise [...], à [...], pour un loyer mensuel de 3'500 francs.

#### **E. 2**

Le 21 février 2014, le bailleur F.\_\_\_\_\_ a signifié aux locataires B.T.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ la résiliation immédiate de leur contrat de bail. Le 24 février 2014, B.T.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation d'une requête contre le bailleur F.\_\_\_\_\_ tendant à une réduction de loyer de 30 % depuis le mois de juillet 2012, au remboursement des loyers versés alors qu'ils ne pouvaient occuper les locaux et à l'exécution de certains travaux. B.T.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ ayant contesté le congé qui leur avait été signifié par F.\_\_\_\_\_ le 21 février 2014, une audience a été fixée devant la Commission de conciliation en date du 15 avril 2014. Pour la partie demanderesse, seule B.T.\_\_\_\_\_ s'est présentée à l'audience, au bénéfice d'une procuration de A.T.\_\_\_\_\_, ainsi que l'intimé F.\_\_\_\_\_ représenté par son conseil. Ce dernier constatant que le congé qu'il avait notifié aux locataires le 21 février 2014 était nul, a retiré celui-ci. B.T.\_\_\_\_\_ s'étant présentée seule à l'audience de conciliation, alors qu'aucune demande de dispense de comparution personnelle n'avait été requise pour Felipe Martinez, la Commission de conciliation a considéré la partie demanderesse comme défaillante et a déclaré sa requête, en relation avec une demande de travaux, sans objet. B.T.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ ont fait appel de cette décision. La Cour de céans a notamment admis l'appel, annulé la décision et renvoyé la cause à la Commission de conciliation pour qu'elle procède dans le sens des considérants (CACI 27 août 2014/454). La procédure est ainsi encore pendante.

#### **E. 3**

Les appelants soutiennent que leur requête du 16 juin 2014 n'est pas identique à celle du 24 février 2014. Ils considèrent que la procédure pendante auprès de la Cour de céans, relative à leur requête du 24 février 2014, n'empêche pas de renouveler leur demande tant que les travaux demandés n'ont pas été exécutés. a) L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1). L'une de ces conditions est notamment que le litige ne fasse pas l'objet d'une litispendance préexistante (al. 2 let. d). Une litispendance préexistante existe lorsque le même objet du litige oppose les mêmes parties devant un tribunal saisi au préalable

(Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 46 ad art. 59 CPC). Le but de la litispendance est de prévenir des jugements contradictoires, de sorte qu'il ne faut pas s'attacher à l'aspect formel des procédures, mais déterminer le « centre de gravité des litiges ». Il y a dès lors identité de l'objet du litige lorsque les parties soumettent au juge la même prétention en se fondant sur les mêmes causes juridiques et les mêmes faits, étant précisé que cette condition doit s'analyser dans un sens matériel, et non d'après la teneur formelle des conclusions (ATF 138 III 570 c. 4.1 ; ATF 128 III 284). Le Tribunal fédéral a ainsi retenu que deux demandes sont identiques lorsqu'elles portent sur la même question juridique (cf. RSPC 2012, p. 490, note de Heinzmann, qui commente l'ATF 138 III 570). L'identité d'objet du litige engendre ainsi un risque de jugement contradictoire ou un procès inutile (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 48 ad art. 59 CPC). b) En l'espèce, et contrairement à ce que soutiennent les appelants, les requêtes qu'ils ont formulées en première instance, respectivement les 24 février et 16 juin 2014, s'agissant des travaux extraordinaires conduisant notamment à une réduction de loyer, sont quasiment identiques. Les appelants ont certes indiqué en sus dans leur seconde requête, à titre de motivation, que « le sol de la terrasse s'affaisse gravement. Idem pour le sol de l'entrée ». Force est toutefois de constater que leurs conclusions sont les mêmes, à savoir une réduction de loyer de 30% et ce rétroactivement depuis juillet 2012, le remboursement des loyers payés alors que les locaux étaient inoccupés et à ce qu'ordre soit donné au propriétaire de faire tous les travaux nécessaires. On ne saurait cependant conclure – comme l'a fait l'autorité de première instance – à l'irrecevabilité de la requête des appelants au motif que la décision rendue le 15 avril 2014, s'agissant de la requête déposée le 24 février 2014, bénéficie de l'autorité de la chose jugée, la cause étant encore pendante à la suite de son renvoi à la Commission de conciliation. Compte tenu de l'identité des parties et de l'objet du litige, l'irrecevabilité de la requête des appelants peut en revanche être déclarée sur la base de la litispendance préexistante (art. 59 al. 2 let. d CPC). Il y a dès lors lieu de confirmer, par substitution de motifs, l'irrecevabilité de la requête déposée par les appelants le 16 juin 2014, conformément à l'art. 59 al. 2 let. d CPC.

#### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, l'appel de B.T.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ doit être rejeté et la décision rendue par la Commission de conciliation confirmée. Les parties n'ont pas agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel et le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 10 TFJC [tarif des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), de sorte que la requête d'assistance judiciaire devient sans objet. L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens de deuxième instance.

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