

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 929 vom 13. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_929](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___929)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 929 du 13 novembre 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 929 del 13 novembre 2014

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, COMPÉTENCE SUBSIDIAIRE, CONFLIT DE COMPÉTENCES | 257d CO, 5 al. 1 ch. 30 CDPJ, 1 al. 1 LJB, 1 al. 2 LJB, 2 al. 1 LJB

## Erwägungen

### E. 1

a) Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. Une décision est finale selon l'art. 236 CPC si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, spéc. p. 119). Est une décision incidente selon l'art. 237 CPC celle qui ne met pas fin au procès, mais tranche une question qui pourrait entraîner cette fin s'il était statué en sens inverse (Tappy, CPC commenté, n. 3 ad art. 237 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En présence d'un litige portant sur la validité de la résiliation d'un contrat de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). b) En l'espèce, la décision entreprise est une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC, dès lors qu'elle tranche une question qui pourrait entraîner la fin du procès s'il était statué en sens contraire. Le loyer mensuel du bail objet du présent litige s'élève à 9'000 fr. Calculée conformément à l'art. 271a let. e CO, la valeur litigieuse s'élève à 324'000 fr. (36 x 9'000 fr.), si bien que le recours du 8 juillet 2014 doit être traité comme un appel, dont il remplit les conditions de recevabilité.

### E. 2

a) A l'appui de son appel, Q.\_\_\_\_\_ soutient que la requête du 5 mai 2014 de G.\_\_\_\_\_ doit être soumise à la compétence exclusive du Tribunal des baux, dès lors qu'elle porte sur d'autres conclusions qu'une expulsion ou une procédure qui relève des autorités chargées de l'application de la LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1), ceci en application de l'art. 2 al. 1 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655). L'appelant soutient encore avoir déposé, en ce qui le concerne, une requête d'expulsion, qui contrairement à ce

que reitent la décision attaquée ne l'a pas été sous la forme de conclusions reconventionnelles mais bien sous la forme d'une requête positive sur laquelle l'intimée a été invitée à se déterminer. b) En vertu de l'art. 1 LJB, cette loi s'applique aux contestations relatives aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (al. 1), mais pas aux procédures d'expulsion, dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement des loyers (al. 3). Les contestations de l'art. 1 al. 1 LJB relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux (art. 2 al. 1 LJB), tandis 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 (art. 5 al. 1 ch. 30 CDJP [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]). La Cour de céans a considéré que, dans le cadre d'un congé donné pour défaut de paiement du loyer 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 (CACI 29 mai 2012/250). 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). 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 n'avait pas pris de conclusion en expulsion devant la Commission de conciliation était toutefois laissée ouverte. Dans un arrêt CACI 23 janvier 2013/55, la Cour de céans a considéré que la LJB avait repris la répartition des 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 LPEBL (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 devait considérer qu'il en allait de même dans le nouveau droit, au regard du texte clair des art. 1 al. 3 LJB et 5 al. 1 ch. 30 CDJP, qui parlent de « procédure d'expulsion », ce qui présupposait qu'une conclusion ait été prise en ce sens par le bailleur. Dans les hypothèses – qui devraient rester rares – où le bailleur n'avait 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 (art. 198 let. a CPC), on devait dès lors retenir une compétence du Tribunal des baux, conformément à la règle générale de l'art. 1 al. 1 LJB. Dans un arrêt récent, la Cour de céans a cependant considéré que, lorsque le bailleur, qui n'avait pas pris de conclusion formelle en expulsion devant la Commission de conciliation, avait manifesté de manière suffisamment claire, en retirant une requête en expulsion devant le juge de paix, qu'il entendait que la procédure soit poursuivie devant la Commission de conciliation en procédure simplifiée, la Commission devait délivrer une autorisation de procéder devant le juge de paix. S'il subsistait un doute sur les intentions du bailleur, il appartenait à la Commission de conciliation d'interpeller ce dernier en application de l'art. 56 CPC (CACI 1<sup>er</sup> avril 2014/164 c. 3b, JT 2014 III 88 ; CACI 11 décembre 2013/659). c) En l'espèce, même s'il n'a pas pris de conclusions reconventionnelles formelles, il ressort du dossier que l'appelant a déclaré vouloir requérir l'expulsion lors de l'audience de conciliation qui s'est tenue

devant la Commission de conciliation le 18 mars 2014. Les parties s'accordent en outre sur le fait que l'appelant a par la suite effectivement déposé une requête en expulsion devant la Juge de paix du district de Nyon, dont on ignore toutefois les circonstances exactes de la saisine, à défaut de pièces versées au dossier. Par conséquent, la Juge de paix du district de Nyon, saisie à la fois d'une requête du bailleur demandant l'expulsion de la locataire et d'une requête de la locataire portant sur la nullité du congé donné le 10 janvier 2014 pour défaut de paiement du loyer, est compétente pour les deux requêtes. d) Toutefois, conformément à l'art.

## **E. 5**

al. 1 ch. 30 CDJP, seules les conclusions relatives au congé donné pour défaut de paiement de loyer le 10 janvier 2014 relèvent de la compétence de la Juge de paix du district de Nyon. Celle-ci n'est en revanche pas compétente pour statuer sur les conclusions subsidiaires qui ont trait à l'annulation du congé donné pour justes motifs (art. 266g CO) le 3 décembre 2013 (requête du 5 mai 2014, conclusion V) et à la prolongation du bail, pour le cas où le juge de paix devrait considérer comme valable le congé donné le 3 décembre 2013 (requête du 5 mai 2014, conclusion VI). 3. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être partiellement admis et la décision incidente du 24 juin 2014 réformée en ce sens que les conclusions V et VI de la requête déposée le 5 mai 2014 par G.\_\_\_\_\_ devant la Juge de paix sont irrecevables. Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, lesquels doivent être fixés à 4'240 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront répartis à parts égales entre les parties (art. 106 al. 1 et 2 CPC). L'intimée versera ainsi à l'appelant un montant de 2'120 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Les dépens de deuxième instance seront compensés.

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