

VD_FINDINFO HC / 2015 / 769 vom 18. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___769

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 769 du 18 août 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 769 del 18 agosto 2015

Regeste

DOMMAGE IRRÉPARABLE, JONCTION DE CAUSES, TYPE DE PROCÉDURE, BAIL À LOYER | 125 let. c CPC (CH), 243 al. 2 let. c CPC (CH), 319 let. b ch. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 319 let. b CPC, le recours est recevable contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable. Selon l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (al.1). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2). En l'espèce, le recours est dirigé contre une décision ordonnant une jonction de causes, telle que prévue à l'art. 125 let. c CPC. La décision de jonction de causes est une « autre décision » au sens de l'art. 319 let. b CPC, distincte de l'ordonnance d'instruction en ce sens qu'elle marque définitivement le cours des débats (CREC 6 août 2014/274 c. 3 ; Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 15 et 16 ad art. 319 CPC). Le recours contre la décision de jonction de causes n'étant pas prévu par la loi, celle-ci est susceptible uniquement du recours de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, le recourant devant ainsi démontrer qu'elle lui cause un préjudice difficilement réparable (Halldy, CPC commenté, op. cit., nn. 2 et 3 ad art. 125 CPC). La décision attaquée n'étant pas une décision d'instruction ou prise en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), le délai de recours est par conséquent de trente jours (art. 321 al. 1 CPC). En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

E. 2

La notion de préjudice difficilement réparable telle que consacrée à l'art. 319 let. b ch. 2 CPC est plus large que celle de dommage irréparable de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), puisqu'elle vise non seulement un inconvénient de nature juridique, mais aussi les désavantages de fait qui peuvent être de nature financière ou temporelle, pourvu qu'ils soient difficilement réparables, la notion devant toutefois être interprétée de manière exigeante, voire restrictive, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (JT 2011 III 86 c. 3 ; Jeandin, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2485 p. 449). En l'espèce, la recourante expose que la jonction des causes lui causerait un préjudice difficilement réparable, dès lors qu'elle réunirait deux causes soumises à des procédures différentes (ordinaire et simplifiée) et les traiterait en procédure simplifiée, violant ainsi ses droits procéduraux. Lorsque par l'effet d'une

décision de jonction, une cause vient à être soumise à une procédure qui n'est pas la sienne, il faut admettre qu'un préjudice difficilement réparable est réalisé. Il découle de ce qui précède que la condition du préjudice difficilement réparable est remplie et que, partant, le présent recours doit être déclaré recevable.

E. 3

a) Il convient à présent d'examiner si la cause XA15.007547 est bel et bien soumise à la procédure ordinaire comme le soutient la recourante, celle-ci ne contestant pas que l'autre procédure, soit la cause XA15.012288, est soumise à la procédure simplifiée. La recourante fait grief à l'autorité inférieure d'avoir mal appliqué l'art. 243 al. 2 let. c CPC. b) Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, notamment aux litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs ou la prolongation du bail à loyer. La notion de protection en matière de congés figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC doit recevoir une acception large et englober non seulement les procédures en annulation, mais également celles en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé, respectivement en constatation de la validité de ce dernier et en expulsion, que cette procédure ait été entamée par le locataire ou par le bailleur. La procédure en constatation de la validité du congé et en évacuation de la bailleresse doit ainsi être soumise à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (JT 2012 III 17 = CdB 2012 p. 31 ss avec note approbatrice Conod). Les conclusions relatives à la nullité ou à l'annulation du congé sont soumises à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), tandis que les conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse dépasse 30'000 fr. sont soumises à la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CPC a contrario). On précisera à ce propos que les conclusions en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) ne relèvent de la procédure simplifiée selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, indépendamment de leur valeur litigieuse, que lorsqu'elles complètent ou justifient la consignation du loyer (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 153). c) En l'espèce, la cause XA15.007547 a pour objet la requalification d'un contrat de bail de durée déterminée en un contrat de bail de durée indéterminée. Le bail en question a été conclu pour une durée déterminée, soit du 1^{er} novembre 2014 au 1^{er} octobre 2015, tout renouvellement étant expressément exclu dans le contrat. Dans sa demande du 9 février 2015, l'intimée a conclu à ce que le bail de durée déterminée conclu entre les parties se renouvelle tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre partie quatre mois à l'avance. Dite requête n'a pas été motivée, en ce sens qu'il n'est pas possible d'en déduire pour quelle raison et sur quelle base le contrat devrait être requalifié. Le 9 mars 2015, l'intimée a déposé une demande distincte par laquelle elle a contesté le loyer initial. Le premier juge a considéré que le nœud d'un tel litige réside dans la contestation par le locataire d'un procédé qui vise à le priver de la protection contre un congé de représailles en cas d'exercice légitime de ses autres droits, en particulier celui de contester le loyer initial. Il est parvenu à la conclusion qu'une telle problématique est clairement visée par l'art. 243 al. 2 let. c CPC et relève donc de la procédure simplifiée. Un tel raisonnement ne peut être suivi. La présente affaire concerne en effet deux problèmes distincts, lesquels ont d'ailleurs fait l'objet de deux demandes séparées : d'une part la contestation du loyer initial, soumise à la procédure simplifiée selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC et d'autre part la requalification de la nature du contrat. S'agissant du litige relatif à la requalification de la durée du contrat, il n'est pas possible de déduire automatiquement du cas d'espèce – sans même que cela ait été allégué par l'intimée en première instance – que le nœud du problème se situe dans la protection contre un congé de

représailles en cas d'exercice légitime des autres droits de l'intimée, en particulier celui de contester le loyer initial. Cela vaut d'autant plus qu'on ne se trouve pas en présence de contrats de durée déterminée « à la chaîne », mais bien dans le cas où un seul contrat de durée déterminée a été conclu, excluant tout renouvellement. Partant, il n'est pas possible de retenir qu'un tel litige relève de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et il faut au contraire admettre que la demande en requalification du contrat est régie par la procédure ordinaire. d) Par conséquent, force est de constater que le premier juge s'est livré à une interprétation trop large tant des art. 125 let. c et 243 al. 2 let. c CPC que des deux demandes déposées par l'intimée. Le grief de la recourante est bien fondé.

E. 4

Il découle de ce qui précède que le recours doit être admis et la cause renvoyée à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 846 fr. conformément aux art. 69 al. 1 et 70 al. 2 TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), doivent être mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée doit verser à la recourante la somme de 2'846 fr. à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (art. 8 al. 1 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6] et 106 al. 1 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision du 12 juin 2015 est annulée, la cause étant renvoyée à la Présidente du Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 846 fr. (huit cent quarante-six francs), sont mis à la charge de l'intimée K._____. IV. L'intimée K._____ doit verser à la recourante S._____ la somme de 2'846 fr. (deux mille huit cent quarante-six francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 19 août 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 : ■ Me Philippe Conod (pour S._____), ■ Mme K._____. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux. Le greffier :

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