

VD_FINDINFO HC / 2015 / 814 vom 18. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___814

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 814 du 18 septembre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 814 del 18 settembre 2015

Regeste

CUMUL D' ACTIONS, PROCÉDURE ORDINAIRE, PROCÉDURE SOMMAIRE, BAIL À LOYER, PROTECTION CONTRE LES CONGÉS, EXPULSION DE LOCATAIRE, ACTION EN PAIEMENT | 224 al. 1 CPC (CH), 237 CPC (CH), 243 al. 2 let. c CPC (CH), 308 al. 1 let. a CPC (CH), 90 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales, au sens de l'art. 236 CPC, et contre les décisions incidentes, au sens de l'art. 237 CPC, rendues en première instance. Par décision incidente, il faut entendre, conformément à l'art. 237 al. 1 CPC, la décision rendue à titre incident ou préjudiciel lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (CACI, 5 février 2013/76 c. 1.1.1). Dans les causes patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, la décision attaquée doit être qualifiée d'incidente, puisque l'admission de l'appel et/ou de l'appel joint aurait pour conséquence de rendre irrecevables tout ou partie des conclusions de la demande principale du 2 mai 2014 et/ou celles de la demande reconventionnelle du 2 mai 2014. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC).

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135).

E. 3.1

L'appelante et intimée par voie de jonction fait valoir que les conclusions I, IV, V et VI de la demande principale, tendant à ce que le Tribunal des baux constate que le contrat de bail à loyer a pris fin au plus tard le 1^{er} octobre 2013 et à ce que l'expulsion de la locataire et la restitution des locaux au bailleur soient ordonnées, sont soumises à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, et non pas en raison d'une valeur litigieuse inférieure à 30'000 fr. comme l'ont retenu les premiers juges. Les conclusions II et III de la demande du 2 mai 2014, tendant au paiement de différents montants, à savoir 72'600 fr. à titre d'arriéré de loyer, respectivement d'indemnité pour occupation illicite (II), et 1'650 fr. à titre de paiements de frais accessoires (III), n'entrent en revanche pas dans le champ d'application de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, dès lors qu'elles ne relèvent pas de la protection contre les congés. Il s'ensuit que, conformément à l'art. 93 al. 1 CPC, les premiers juges auraient dû, pour déterminer la valeur litigieuse, additionner aux prétentions résultant de la conclusion II, qu'ils ont omis de prendre en considération, celles résultant de la conclusion III, et retenir que la procédure ordinaire était applicable *ratione valoris* à ces conclusions, dès lors que la valeur litigieuse s'avérait supérieure à 30'000 francs (art. 243 al. 1 CPC). Au vu de ce qui précède, les premiers juges ne pouvaient retenir que la procédure simplifiée était applicable à l'ensemble des conclusions principales et reconventionnelles prises par les parties. L'appelante et intimée par voie de jonction demande dès lors la réforme de la décision querellée en ce sens que les conclusions II et III de la demande du 2 février 2015 sont déclarées irrecevables, subsidiairement en ce sens que les conclusions I, IV, V et VI de la demande et les conclusions reconventionnelles prises au pied de la réponse du 17 novembre 2014 sont déclarées irrecevables. Dans son appel joint, l'intimé fait valoir que les conclusions I, IV, V et VI d'une part, et les conclusions II et III d'autre part, ne relèvent pas d'une procédure spéciale au sens de l'art. 243 al. 2 let. c ou de l'art. 250 al. 1 let. b CPC. Il soutient en particulier que lorsque, comme en l'espèce, seule la question de la validité du congé ordinaire (conclusion I) se pose à titre préjudiciel dans le cadre d'une procédure d'expulsion (conclusions IV, V et VI), on ne peut admettre que le congé est contesté au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, cette situation n'étant pas assimilable au cas où le bailleur prend à titre reconventionnel des conclusions en constatation de la validité du congé et en expulsion du locataire dans le cadre d'une procédure en annulation dudit congé. Il s'ensuit que la procédure applicable aux conclusions prises au pied de la demande du 2 mai 2014 doit se déterminer en fonction de la valeur litigieuse qu'elles représentent, la procédure ordinaire s'avérant en l'occurrence applicable dès lors que les prétentions cumulées de la demande dépassent largement le seuil de 30'000 francs. En ce qui concerne la procédure applicable aux conclusions reconventionnelles, l'intimé fait valoir qu'hormis les conclusions n° V et VII, les autres conclusions prises au pied de la réponse du 17 novembre 2014 sont soumises *ratione materiae* à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, dès lors qu'elles relèvent de la protection contre les loyers abusifs. Le cumul des conclusions reconventionnelles soumises *ratione materiae* à la procédure simplifiée avec des conclusions soumises à la procédure ordinaire étant interdit par l'art. 90 CPC, les conclusions reconventionnelles I, II, III, IV et VI sont manifestement irrecevables.

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 243 al. 1 CPC, la procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 francs. Elle s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant notamment sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les

fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC). 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 dès lors être soumise à la procédure simplifiée quelle que soit la valeur litigieuse (JT 2012 III 17 = CdB 2012 p. 31, note approbatrice Conod; cf. Conod, Procédure applicable en matière d'expulsion en cas de contestation de la résiliation par le locataire, Newsletter Bail.ch mai 2012).

E. 3.2.2

Selon l'art. 90 CPC, le demandeur peut réunir dans la même action plusieurs prétentions contre le même défendeur pour autant que le même tribunal soit compétent à raison de la matière (let. a) et qu'elles soient soumises à la même procédure (let. b). L'art. 90 CPC interdit seulement de réunir des prétentions relevant de juridictions ou de procédures différentes pour d'autres raisons que la valeur litigieuse, en prohibant par exemple la réunion de conclusions relevant d'une juridiction cantonale unique selon l'art. 5 CPC avec des conclusions relevant des tribunaux inférieurs ou des conclusions relevant de la procédure ordinaire avec des conclusions soumises selon l'art. 243 CPC à la procédure simplifiée indépendamment de ladite valeur (JT 2012 III 12; Tappy/Novier, La procédure de conciliation et la médiation dans le Code procédure civile suisse [art. 197 à 218 CPC], cours de formation Codex-OJV, p. 6 note infrapaginale 33; Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 90 CPC; Füllemann, Schweizerischen Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 6 ad art. 90 CPC). En cas de cumul de prétentions entre les mêmes parties, la valeur litigieuse correspond au total des dites prétentions, à moins qu'elles ne s'excluent (art. 93 al. 1 CPC). L'art. 224 al. 1 CPC prévoit que la demande reconventionnelle n'est admissible que si la procédure de la demande principale lui est applicable. Ainsi, si la demande principale est soumise à la procédure simplifiée, une demande reconventionnelle soumise à la procédure ordinaire ne peut être introduite (Message relatif au Code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 VII p. 6947). Cette règle est destinée à éviter des difficultés pouvant résulter de l'application simultanée de deux procédures distinctes dans un même procès, ou d'une attraction qui pourrait faire perdre à un plaideur le bénéfice d'une procédure simple ou destinée à sauvegarder les intérêts d'une partie réputée faible (JT 2013 III 73). En vertu de l'art. 219 CPC, cette disposition est également applicable à la procédure simplifiée.

E. 3.3

En l'espèce, il convient en premier lieu de déterminer la procédure applicable aux conclusions principales, puis d'examiner si les conclusions reconventionnelles respectent les conditions de l'art. 224 CPC.

E. 3.3.1

La question de la notion de protection en matière de congé figurant à l'art. 243 al. 2 CPC, discutée en doctrine, a été tranchée par la jurisprudence vaudoise qui a considéré qu'il n'y avait pas lieu de limiter cette notion aux procès introduits sur la base des articles du chapitre III du titre 8ème du CO et qu'elle devait recevoir une acception large et englober

notamment les procédures en constatation de la validité du congé et en expulsion. La cour de céans a notamment retenu que rien ne justifiait de traiter différemment le cas où le locataire contestait la validité du congé dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO ou agissait en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé et celui où le bailleur prenait l'initiative de la procédure en évacuation. S'il est vrai que le locataire, qui a contesté les conclusions en constatation de la validité du congé ordinaire et en expulsion, n'a pas pris de conclusions reconventionnelles relatives à l'invalidité du congé ordinaire, l'examen préalable de la validité du congé doit intervenir dans tous les cas, l'inefficacité ou la nullité du congé devant être relevée d'office par le juge (JT 2012 III 17, 22). Il appartiendra, cas échéant, au Tribunal fédéral de trancher définitivement cette question, laissée ouverte jusqu'ici par notre Haute Cour. Il s'ensuit que, conformément à l'art. 243 al. 2 let. c CPC, les conclusions I, IV, V et VI de la demande, tendant à la constatation de la fin du bail, à l'expulsion du locataire et à la restitution des locaux, doivent être soumises *ratione materiae* à la procédure simplifiée, quelle que soit leur valeur litigieuse. Quant aux conclusions principales II et III, tendant à la condamnation de l'appelante au paiement de différents montants au titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnité pour occupation illicite, à hauteur de 72'600 fr., et de frais accessoires, à hauteur de 1'650 fr., il y a lieu de calculer la valeur litigieuse en additionnant les prétentions réclamées (art. 93 al. 1 CPC). Dans leur calcul, les premiers juges ont assimilé les conclusions en expulsion à la conclusion II, retenant que la valeur litigieuse correspondait à la valeur d'usage des locaux pendant la procédure d'expulsion, estimée à 27'000 francs. Or la conclusion II ne concerne pas le paiement des loyers à venir, mais les prétentions échues au moment du dépôt de la demande, que le demandeur réclame à hauteur de 72'600 fr. (cf. allégué n° 34). Il s'ensuit, comme le soutiennent à juste titre l'appelante et l'appelant par voie de jonction, que la procédure ordinaire doit s'appliquer aux conclusions II et III de la demande, la valeur litigieuse s'avérant sans conteste supérieure à 30'000 francs. Dans la mesure où l'appelant par voie de jonction a ouvert action en procédure ordinaire, par le dépôt d'une demande conforme aux prescriptions de l'art. 221 CPC, il y a lieu de déclarer recevables les conclusions II et III de la demande, qui relèvent d'une telle procédure, les autres conclusions, qui relèvent *ratione materiae* de la procédure simplifiée, devant être déclarées irrecevables en application de l'art. 90 CPC.

E. 3.3.2

S'agissant des conclusions reconventionnelles, relatives d'une part à la nullité des loyers initiaux et ses conséquences pécuniaires (conclusions I à IV et VI), d'autre part à l'adaptation du loyer en raison des défauts de la chose louée et à l'obligation pour la partie locataire de supporter des frais accessoires en sus du loyer net (conclusions V et VII), on retiendra qu'en application de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée doit s'appliquer *ratione materiae* aux conclusions I à IV et VI, qui relèvent de la protection contre les loyers abusifs, les conclusions V et VII relevant également de la procédure simplifiée en vertu de la valeur litigieuse qu'elles représentent, à savoir 3'300 fr. pour la première et 4'800 fr. pour la seconde. L'appréciation des premiers juges peut ainsi être confirmée sur ce point. Dès lors que la procédure ordinaire s'applique à la demande principale, il y a lieu de prononcer l'irrecevabilité de l'ensemble des conclusions reconventionnelles, conformément à l'art. 224 al. 1 CPC, qu'elles relèvent de la procédure simplifiée *ratione valoris* ou *ratione materiae*. La réunion par le cumul objectif d'actions de toutes les prétentions du demandeur à l'égard de la défenderesse s'avérant en l'espèce irréalisable, le demandeur étant renvoyé à agir en procédure simplifiée en ce qui concerne

ses conclusions tendant au constat de la validité du congé ordinaire, à la restitution des locaux et à l'expulsion du locataire, il n'y a pas lieu en l'occurrence d'envisager une éventuelle scission des conclusions reconventionnelles qui pourraient suivre la demande principale selon qu'elles relèveraient de la procédure simplifiée razione valoris ou razione materie. Du reste, une telle hypothèse n'apparaît que dans les conclusions subsidiaires de l'appel joint, l'appelant par voie de jonction ayant conclu à titre principal à l'irrecevabilité de l'ensemble des conclusions reconventionnelles.

E. 4.1

Au de ce qui précède, l'appel principal doit être admis dans ses conclusions subsidiaires et l'appel joint partiellement admis, en ce sens que les conclusions II et III de la demande déposée le 2 mai 2014 sont recevables, les autres conclusions de la demande et les conclusions I à VII de la demande reconventionnelle déposée le 17 novembre 2014 étant irrecevables.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'742 fr. pour l'appel et à 3'105 fr. pour l'appel joint (art. 62 al. 1 et 66 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé et appelant par voie de jonction H. _____, dès lors que l'appel principal est entièrement admis et que si l'appel joint est partiellement admis, il s'agit là d'une forme d'acquiescement partiel aux conclusions de la partie adverse. Il versera dès lors à l'appelante et intimée par voie de jonction S. _____ le montant de 1'742 fr. à titre de restitution d'avance de frais (art. 122 al. 1 let. c CPC).

E. 4.3

L'intimé et appelant par voie de jonction H. _____ versera à l'appelante et intimée par voie de jonction S. _____ des dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 3'000 fr., compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps nécessaire pour la conduite de la procédure (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6])

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