

VD_FINDINFO HC / 2015 / 974 vom 13. November 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___974

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 974 du 13 novembre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 974 del 13 novembre 2015

Regeste

BAIL À LOYER, INTERPRÉTATION{PROCÉDURE}, INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION | 210 CPC (CH), 88 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 126). Les prestations périodiques doivent être capitalisées suivant la règle posée par l'art. 92 al. 2 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 126). Une décision est finale au sens de l'art. 236 CPC si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, op. cit.), fût-ce in limine litis (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, les Grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357). Contrairement à la LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le Code de procédure civile ne définit pas la décision partielle par laquelle le juge statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause (art. 91 let. a LTF) ou rend une décision mettant fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts (art. 91 let. b LTF). La décision partielle s'assimile à une décision finale dans la mesure où elle tranche définitivement une partie du litige, pour laquelle le procès prend fin ; elle s'en distancie toutefois puisqu'elle ne met pas fin à la procédure, dès lors que l'instance perdure à raison de la partie non tranchée du litige. La décision partielle est en réalité une décision "partiellement finale" (Corboz, Commentaire de la LTF, n. 7 ad art. 91 LTF). Elle statue définitivement sur une ou plusieurs des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure (cas de cumul objectif et cumul subjectif d'actions). Il ne s'agit pas de plusieurs questions matérielles partielles d'une demande, mais de prétentions juridiquement distinctes "dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause" (art. 91 let. a LTF) (CACI 28 janvier 2013/59). Selon la doctrine, même si elle n'est pas mentionnée à l'art. 308 al. 1 CPC, la décision partielle, prise à des fins de "simplification du procès" au sens de l'art. 125 CPC – qui permet de limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC) –, est attaquable immédiatement, sous peine de péremption du droit d'appel ou de recours, au même titre qu'une décision finale (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 8 ad art. 308 CPC). Il convient encore de distinguer la décision partielle de la décision incidente, au sens de l'art. 237 al. 1 CPC. Entre dans cette notion 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. A titre d'exemple, on peut citer la question de la prescription du droit allégué ou celle du principe de la responsabilité de la partie défenderesse (cf. Message relatif au CPC, FF 2006 p. 6951 ; Staehelin, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2 e éd., 2013 [ci-après : ZPO Komm.], n. 9 ss. ad art. 237 ; Oberhammer, *Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2010, n. 2 ss. ad art. 237 CPC, pp. 1086 ss. ; Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 308 CPC ; voir également les exemples cités par Poudret/Haldy/Tappy, *Procédure civile vaudoise*, 3 e éd., 2002, n. 1 ad art. 285 CPC-VD). Ne constitue pas une décision partielle susceptible d'appel celle par laquelle l'autorité de première instance a tranché une question préalable, en examinant si l'une des conditions nécessaires et cumulatives à l'obtention des prestations d'assurance (couverture d'assurance à telle date) était réalisée ; elle n'a en effet pas statué sur un objet « dont le sort est indépendant » de celui qui reste en cause (CACI 24 février 2012/96). Il en va de même du jugement préjudiciel rendu dans le cadre d'une action en partage, par lequel le premier juge a dit qu'un codicille constituait une règle de partage et que certains terrains pouvaient faire l'objet d'un partage en nature (CACI 21 mai 2012/233) ou encore du jugement préjudiciel admettant que la créance était prescrite dans l'hypothèse où il s'agissait d'un prêt, tout en relevant que cette décision ne mettait pas fin au procès car la prétention pourrait reposer sur d'autres fondements que le prêt (CACI 28 janvier 2013/59).

E. 1.2

En l'espèce, la bailleuse a déposé un appel, subsidiairement un recours auprès du Tribunal cantonal, qu'elle a restreint au chiffre I du dispositif du jugement entrepris. Par conséquent, le présent litige se limite à la requalification du contrat de bail liant les parties en contrat de durée indéterminée. Cette question peut être tranchée de manière séparée des éléments non contestés du jugement préjudiciel. Dès lors que l'appelante a pris en appel des conclusions en irrecevabilité de la demande susceptibles en soi de mettre fin à l'instance, on doit retenir que la décision attaquée constitue une décision (partielle) incidente au sens de l'art. 237 CPC, qui peut faire l'objet d'un appel. La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la Cour d'appel civile est compétente pour statuer (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

E. 2.1

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 (Jeandin, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et réf.). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Les conclusions ne peuvent être modifiées en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et, cumulativement, que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Jeandin, CPC commenté, op. cit., n. 10 ad art. 317 CPC ; Seiler, *Die Berufung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung*, no 1385 p. 598 ; Stauber, *ZPO-Rechtmittel*, n. 36 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante conclut principalement à l'irrecevabilité des conclusions prises par les intimés le 29 juillet 2014 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, s'agissant de la requalification du contrat de bail qui lie les parties. Dans sa demande du 11 novembre 2014 déposée auprès du tribunal de première instance, l'appelante n'avait toutefois requis que l'annulation du chiffre IV du dispositif de la proposition de jugement rendue par l'autorité de conciliation le 7 octobre 2014, relatif à cette conclusion des locataires, et non que soit constatée son irrecevabilité. Cette conclusion en irrecevabilité prise par l'appelante devant la Cour de céans est par conséquent nouvelle. Dès lors qu'elle ne repose pas sur des faits ou de moyens de preuve nouveaux, elle est irrecevable. L'appel a, au surplus, été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt. Il est dès lors recevable sous réserve des conclusions tendant au constat de l'irrecevabilité de la proposition de jugement sur la question de la requalification du contrat et de la modification du ch. 6 du contrat (Tappy, op. cit., in JT 2010 III 115 ss, p. 126). À supposer que cette conclusion de l'appelante ait été considérée comme recevable, la Cour d'appel relève qu'il apparaît extrêmement douteux que la conclusion présentée par les locataires devant l'autorité de conciliation, tendant à la requalification du contrat de bail en un contrat de durée indéterminée, soit recevable, faute d'intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit au sens de art. 59 al. 2 let. a CPC et tel que retenu par la jurisprudence fédérale et la doctrine (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; ATF 84 II 685 consid. 2 ; TF 5A_881/2012 du 26 avril 2013 consid. 3.1, in RSPC 2013 p. 382 ; Bohnet, CPC Commenté, op. cit., n. 5 ad art. 88 CPC). Le Tribunal fédéral a récemment jugé que n'a pas un intérêt digne de protection le locataire qui entend faire constater que le bailleur l'a autorisé à sous-louer l'appartement pour une durée indéterminée. Il ne s'agit là que d'une question préjudicielle du différend qui pourrait le cas échéant opposer les parties, c'est-à-dire la question de savoir si une éventuelle résiliation du bail, au motif que le recourant n'occupe pas et n'entend pas occuper l'appartement, contreviendrait aux règles de la bonne foi (TF 4A_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 1.2). Les intimés ont certes allégué – pour la première fois dans sa réponse – avoir un intérêt « au vu de l'effet dissuasif découlant de l'incertitude relative à la durée du contrat (...). Manifestement, les locataires ne se comporteront pas et n'investiront pas l'objet de la même manière, selon que le bail est de durée déterminée ou indéterminée ». On relève toutefois que la requête de conciliation des intimés date du 29 juillet 2014, soit immédiatement après la conclusion du bail et cinq ans avant l'échéance fixe et que la prétendue incertitude n'a pas dissuadé les locataires de contester le loyer initial. Les intimés bénéficient par ailleurs du droit de résilier le contrat après un an et deux fois par année. Cela étant, la question ne doit pas être définitivement tranchée.

E. 3

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une mauvaise application des art. 90 CPC et 210 al. 1 let. b CPC en faisant un parallèle entre cette dernière disposition et l'art. 243 al. 2 let. c CPC, qui définit le champ d'application *ratione materiae* de la procédure simplifiée. À l'appui de ce moyen, l'appelante explique que dans leur requête du 29 juillet 2014, les locataires ont contesté leur loyer initial, dont l'examen est soumis à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, tout en faisant valoir une prétention distincte visant à requalifier leur bail de durée déterminée en un contrat de durée indéterminée, conclusion dont l'examen relève de la procédure ordinaire en vertu de l'art.

243 al. 1 CPC a contrario. L'appelante fait valoir que l'autorité de conciliation n'était dès lors pas compétente pour faire une proposition de jugement relative à la transformation du contrat de bail à durée déterminée en durée indéterminée, cela d'autant plus que la valeur litigieuse serait supérieure à 5'000 francs. Elle soutient dès lors qu'une autorisation de procéder sur ce point aurait dû être délivrée aux locataires.

E. 3.1.1

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) ou 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, op. cit., n. 9 ad art. 90 CPC; Füllemann, Schweizerischen Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 6 ad art. 90 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. 3.1.2

Aux termes de l'art. 210 al. 1 let. b CPC, l'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux 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. Il s'agit d'une proposition de règlement à l'amiable, qui devient une décision définitive et exécutoire si aucune des parties ne forme opposition dans le délai de 20 jours prévu à l'art. 211 al. 1 CPC (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6941). En cas d'opposition, l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder à son auteur (art. 211 al. 2 let. a CPC), et celui-ci dispose de 30 jours pour déposer une demande devant le tribunal (art. 209 al.

E. 3.1.3

L'art. 243 al. 2 let. c CPC dispose que 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

acceptation 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). La question de la requalification d'un contrat de durée déterminée en un contrat de durée indéterminée ne saurait toutefois être automatiquement être incluse dans la protection contre un congé représailles (CREC 18 août 2015/296 consid 3). 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).

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont considéré que l'usage d'un contrat de durée déterminée pouvait constituer un artifice destiné uniquement à dissuader la locataire d'exercer ses droits, en particulier celui de contester le loyer initial. Fondés sur cette prémisse, ils ont retenu que cette question tombait sous le mécanisme de l'art. 210 al 1 let b CPC, relevant en particulier que ce texte était rigoureusement identique à celui de l'art. 243 al. 2 let c CPC qui définit le champ d'application ratione materiae de la procédure simplifiée, de sorte qu'il convenait de procéder à une lecture homogène de ces deux textes. Un tel raisonnement ne peut être suivi. Le litige divisant les parties concerne en effet deux problèmes distincts : 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 les intimés en première instance – que le nœud du problème se situerait 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. Dès lors que la valeur litigieuse dépasse 5'000 fr., le grief de l'appelante, tiré de l'incompétence de la commission de conciliation pour formuler une proposition de jugement en ce qui concerne la transformation d'un bail à durée déterminée en indéterminée, doit être admis. Il en va de même s'agissant des conclusions de l'appelante tendant respectivement à l'annulation de l'autorisation de procéder qui lui a été délivrée par l'autorité de conciliation le 14 octobre 2014 en ce qui concerne la modification de l'article 6 du contrat de bail. L'appel est dès lors admis sur ce point, l'autorisation de procéder délivrée à l'appelante le 14 octobre 2014 est nulle et l'autorité de conciliation est invitée à délivrer une autorisation de procéder aux intimés relative à leur conclusion en requalification du bail liant les parties.

E. 4

Selon l'art. 334 al. 1 CPC, le dispositif d'une décision peut être interprété ou rectifié, sur requête ou d'office, lorsqu'il est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation. En l'espèce, le dispositif notifié aux parties le 16 novembre 2015 indique à son chiffre I que l'appel est admis. Dans la mesure où les conclusions en irrecevabilité prises par l'appelante sont irrecevables, il convient de compléter d'office le chiffre I du dispositif en ce sens que l'appel est admis dans la limite de sa recevabilité.

E. 5

En définitive, l'appel doit être admis dans la mesure de sa recevabilité et le jugement réformé dans le sens des considérants qui précèdent. Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'896 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, R. _____ et Z. _____, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Ces derniers verseront ainsi, solidairement entre eux, à l'appelante G. _____ le montant de 1'896 fr. à titre de restitution d'avance de frais (art. 122 al. 1 let. c CPC). Les intimés R. _____ et Z. _____, solidairement entre eux, verseront en outre à l'appelante G. _____ 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.