

VD_FINDINFO HC / 2016 / 254 vom 25. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___254

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 254 du 25 février 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 254 del 25 febbraio 2016

Regeste

BAIL À LOYER, SUBSTITUTION DE PARTIE, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE | 125 let. a CPC (CH), 308 al. 1 let. a CPC (CH), 83 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

CPC).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions supérieures à 10'000 francs. En effet, la valeur litigieuse calculée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC correspond à la différence de loyer litigieuse annuelle, soit 8'400 fr. ([1'500 fr. - 800 fr.] x 12), multipliée par vingt. L'appel est ainsi recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; JdT 2011 III 43 et les références citées). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance ; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade déjà, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les réf. citées, SJ 2013 I 311). Ces exigences s'appliquent

également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 consid. 2.2).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant a produit d'une part une lettre adressée le 17 décembre 2015 au Registre foncier de Lausanne et Ouest lausannois pour connaître la date à laquelle le Fonds D. _____ a été inscrit au grand livre en qualité de propriétaire de l'immeuble en cause et, d'autre part, la réponse du Registre foncier du 11 janvier 2016. Ces pièces sont irrecevables dès lors qu'elles auraient pu être requises et produites en première instance en faisant preuve de la diligence requise. Elles n'ont au demeurant pas d'incidence sur l'issue de l'appel, au vu des considérants qui suivent.

E. 3.1

Dans un premier moyen, l'appelant fait valoir que lorsqu'il a déposé sa requête de conciliation, l'extrait du Registre foncier mentionnait que le propriétaire de l'immeuble était le Fonds N. _____ SA et la vente au Fonds D. _____ n'apparaissait que sous la rubrique « affaires en suspens », ce qui démontrerait que le nouveau propriétaire n'était pas encore inscrit au grand livre. L'appelant soutient que, dans l'intervalle entre l'inscription au journal et celle au grand livre du Registre foncier, l'aliénateur aurait conservé tous les droits découlant de la propriété. Il en serait ainsi résulté un transfert de propriétaire en cours de procédure (art. 83 CPC).

E. 3.2

Il n'y a pas de substitution légale de partie lorsque le titulaire d'un droit réel objet du procès le cède, en tout ou partie, à un tiers pendant l'instance et cela même s'il y a consorité nécessaire; toutefois, ce tiers peut reprendre la place de l'aliénateur dans le procès sans que la partie adverse puisse s'y opposer (art. 83 al. 1 CPC), cette reprise ne pouvant intervenir sous condition (JdT 2014 III 13). L'expression de cette volonté, qui doit émaner conjointement du substituant et du substitué, n'est pas soumise à une exigence de forme particulière, pourvu qu'elle soit explicitement formulée à l'intention du tribunal, ce qui se fera en principe par écrit (Jeandin, op. cit., n. 13 ad art. 83 CPC). En droit du bail, le cas le plus fréquent de substitution de parties est celui du bailleur qui vend son immeuble en cours de procès. Dans une telle hypothèse, les droits et obligations du vendeur passent en effet à l'acquéreur dès la vente de l'immeuble (art. 261 al. 1 CO). Cependant, la substitution de parties découlant de l'art. 83 CPC n'est pas obligatoire. Il s'agit d'une simple faculté laissée à l'appréciation du vendeur et de l'acquéreur de l'immeuble, ceux-ci pouvant très bien convenir que le procès continuera avec le vendeur dans l'hypothèse où ce dernier aurait accepté d'en assumer les conséquences pour lui et pour l'acquéreur (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 67 et les références citées). Pour le Tribunal fédéral, la date déterminante pour le transfert du bail à l'acquéreur est celle de l'inscription au journal du Registre foncier, puisque l'inscription au grand livre rétroagit au jour du dépôt de la réquisition de l'acquéreur moyennant que les pièces justificatives prévues par la loi aient été jointes à la demande ou, en cas d'inscription provisoire, que la légitimation complémentaire ait eu lieu en temps utile (ATF 128 III 82, dans lequel le TF a confirmé sa jurisprudence sur ce point – cf. ATF 118 II 119 – pourtant critiquée par la doctrine dans l'intervalle). Pour le Tribunal fédéral, des raisons pratiques conduisent à cette solution. L'inscription au grand livre est une opération interne à laquelle le conservateur du Registre foncier procède le plus rapidement possible. Toutefois, dans la pratique, un certain laps de temps plus ou moins long peut s'écouler avant que cette inscription puisse

intervenir, sans que, de surcroît, les intéressés en soient avisés. Or, on ne voit pas que l'acquéreur puisse être privé du droit de disposer de l'immeuble entre le moment de l'inscription au journal et celui de l'inscription au grand livre. En outre, si l'on attendait cette dernière date, l'acquéreur serait dans l'incertitude sur le moment à partir duquel il pourrait dénoncer le contrat de bail, la décision d'inscription ne dépendant au demeurant pas des parties, mais du conservateur. Reste que des difficultés peuvent également surgir si, après avoir été opérée au journal, l'inscription sur le grand livre n'a finalement pas lieu. Mais une telle situation ne pourra se présenter que dans des circonstances tout à fait particulières, de sorte qu'elle ne saurait conduire à choisir une autre solution, le locataire étant de surcroît suffisamment protégé dans une telle hypothèse car, en cas de refus ou de retrait de l'inscription, la qualité de propriétaire tomberait ex tunc. Ainsi, dans le cas d'une résiliation du bail, le congé serait inefficace et ce défaut pourrait être invoqué à n'importe quel moment (ATF 128 III 82 précité).

E. 3.3

La qualité pour défendre, ou légitimation passive, appartient aux conditions matérielles de la prétention litigieuse et se détermine selon le droit au fond. Son défaut conduit au rejet de l'action, indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse, alors que son admission signifie que le demandeur peut faire valoir sa prétention contre le défendeur, en tant que sujet passif de l'obligation en cause. Cette question, qui ressortit au droit matériel fédéral, doit être examinée d'office et librement (ATF 136 III 365 consid. 2.1). Comme pour la qualité pour agir, ou légitimation active, le fardeau de la preuve et de l'allégation des faits qui fondent la qualité pour défendre incombe au demandeur, ce qui correspond à la règle générale de l'art. 8 CC (ATF 130 III 417 consid. 3.1).

E. 3.4

En l'espèce, il est établi que le nouveau propriétaire de l'immeuble, soit l'intimé Fonds D._____, n'était pas encore inscrit au grand livre du Registre foncier lorsque l'appelant a déposé sa requête de conciliation et que la vente n'était mentionnée que sous la rubrique « affaire en suspens ». L'appelant en a déduit qu'il ne lui était pas possible d'ouvrir action contre l'intimé Fonds D._____ car il ne pouvait être certain à ce moment-là que l'inscription définitive au grand livre se concrétiserait effectivement et qu'elle rétroagirait au jour de l'inscription au journal. Dans ce contexte, il n'aurait pas eu d'autre choix que de diriger sa requête contre l'intimé Fonds N._____SA, celui-ci étant encore à ce moment-là titulaire de tous ses droits de propriétaire. Toutefois, en l'occurrence, l'appelant oublie un élément essentiel, à savoir qu'il a conclu son bail avec l'intimé Fonds D._____. Les problématiques de substitution de la qualité de bailleur (art. 261 al. 1 CO) et de substitution de la qualité de partie défenderesse (art. 83 al. 1 CPC) n'existent donc pas dans la présente cause. En effet, ces questions surviennent uniquement lorsque le nouveau propriétaire de l'immeuble n'est pas le bailleur initial du locataire. Dans un tel cas de figure, il peut effectivement y avoir une confusion à la fois sous l'angle du droit matériel et sous celui du droit de procédure. En revanche, dans la mesure où le contrat de bail n'est pas de nature réelle mais personnelle (Bohnet/Dietschy, CPra Bail, n. 3 ad art. 253 CO) et que la qualité du bailleur initial n'est pas nécessairement attachée à la propriété de la chose louée, peu importe in casu que le transfert de propriété en faveur du bailleur de l'appelant, c'est-à-dire en faveur de l'intimé Fonds D._____, n'ait pas encore été inscrit au grand livre lorsque l'appelant a saisi la commission de conciliation. A ce moment-là, son seul bailleur était bien l'intimé Fonds D._____ et il lui incombait de diriger son action contre

ce dernier, ce qu'il a omis de faire. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont considéré que seul celui-ci était le sujet passif des prétentions invoquées par l'appelant et, en conséquence, que l'ancien propriétaire non bailleur n'avait pas la légitimation passive dans la présente cause.

E. 4.1

L'appelant reproche en outre aux premiers juges de ne pas avoir admis que la position adoptée en procédure par l'intimé Fonds D. _____ serait constitutive d'un abus de droit. Celui-ci aurait en effet eu une attitude contradictoire en prétendant ne pas être partie au procès alors qu'il aurait volontairement et spontanément pris part à la procédure de conciliation.

E. 4.2

La procédure de conciliation est introduite par une requête à forme de l'art. 130 CPC ou dictée au procès-verbal (art. 202 al. 1 CPC), celle-ci devant obligatoirement contenir la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description du litige (art. 202 al. 2 CPC ; cf. TF 4A_385/2014 du 29 septembre 2014 consid. 4.1). L'autorité de conciliation doit procéder, dans une certaine mesure, à l'examen des conditions de recevabilité de l'action (art. 60 CPC). En cas de vice de forme, elle doit impartir, conformément à l'art. 132 al. 1 CPC, un délai à la partie pour corriger ou compléter son acte (Bohnet, CPC commenté, n. 17 ad art. 60 CPC). Alors que la qualité pour agir concerne la titularité du droit d'action, la désignation inexacte relève du vice de forme : elle ne concerne que les erreurs rédactionnelles. Les désignations incomplètes ou inexactes qui ne laissent place à aucun doute peuvent ainsi être rectifiées (Bohnet, op. cit., n. 103 ad art. 59 CPC, n. 24 ad art. 132 CPC). Tel est le cas lorsqu'il n'existe dans l'esprit du tribunal aucun doute raisonnable sur l'identité de cette partie, notamment lorsque son identité résulte de l'objet du litige (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n° 585, pp. 117-118; ATF 131 I 57 consid. 2.3). Un léger risque de confusion suffit pour que la rectification soit exclue (ATF 131 I 57 consid. 2.3). En revanche, celui qui se trompe sur la titularité en vertu du droit matériel ne peut rectifier la désignation de sa partie adverse (Schwander, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2 e éd., 2013 [ci-après : ZPO Komm.], n. 14 ad art. 83 CPC). Dans ce cas, le vice est irrémédiable et ne peut être guéri en vertu de l'art. 132 CPC (CACI 23 juin 2015/321). La possibilité d'une correction de la partie désignée peut cependant, dans certaines circonstances, être appréhendée sous l'angle de l'abus de droit (hypothèse réservée par Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 139 CPC-VD) et du formalisme excessif (CACI 2 mai 2014/233 consid. 4/bb; CACI 24 janvier 2012/42 consid. 3 et les références citées). Selon l'art. 52 CPC, quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi. Dans le domaine de la procédure civile, la portée de cette disposition est identique à celle qu'avait auparavant l'art. 2 al. 1 et 2 CC (TF 4A_485/2012 du 8 janvier 2013 consid. 6). L'interdiction de l'abus de droit peut être rapprochée de l'interdiction du formalisme excessif. Celle-ci appartient au droit constitutionnel fédéral et vise l'autorité saisie plutôt que les parties au procès (Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 52 CPC). Le formalisme excessif, que la jurisprudence assimile à un déni de justice contraire à l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque des règles de procédure sont appliquées avec une rigueur que ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable l'application du droit, par exemple en entravant de manière inadmissible l'accès aux

tribunaux (ATF 132 I 249 consid. 5; ATF 125 I 166 consid. 3a; CACI 23 juin 2015/321 consid. 3.2). Un abus de droit peut être réalisé lorsqu'une institution juridique est utilisée dans un but étranger à celui qui est le sien (ATF 126 I 165 consid. 3b; ATF 125 V 307 consid. 2d). En droit civil, il y a abus de droit lorsque, notamment, le vice de forme d'un contrat est invoqué dans un but étranger aux intérêts que la forme méconnue tend à protéger (ATF 104 II 99 consid. 4c; ATF 112 II 330 consid. 3; voir aussi ATF 129 III 493 consid. 5.1); ce cas est transposable à la procédure civile car il peut survenir que l'une des parties invoque abusivement un vice de forme commis par l'autre partie (ATF 132 I 249 consid. 5). Dans un arrêt relatif au droit du bail, le Tribunal fédéral a considéré que si le locataire dénonçait un vice de forme à l'égard de l'absence de signature manuscrite dans un avis de hausse de loyer, pour demander après coup le remboursement de la différence de loyer, bien qu'il n'ait existé aucun doute sur l'identité de l'auteur de l'avis et que les deux parties aient en pratique respecté cette hausse inattaquée, il poursuivait un but non couvert par l'exigence de forme et se comportait de manière abusive (ATF 138 III 401 consid. 2).

E. 4.3

En l'espèce, la commission de conciliation a refusé de redéfinir les parties au procès dans son autorisation de procéder. Elle ne pouvait pas faire autrement dès lors que la requête de conciliation du 16 septembre 2014, rédigée et signée par le mandataire professionnel de l'appelant, désignait clairement en qualité de partie défenderesse l'intimé Fonds N. _____ SA. Il ne s'agissait à l'évidence pas d'une erreur de plume, ce qui est d'ailleurs confirmé par le grief de l'appelant, qui fait valoir que c'est précisément le Fonds N. _____ SA qui était désigné en qualité de propriétaire sur l'extrait du Registre foncier produit à l'appui de sa requête de conciliation. Cela étant, on doit considérer, avec les premiers juges, que c'est à juste titre que l'autorisation de procéder désignait en qualité de défendeur le Fonds N. _____ SA et que l'appelant ne disposait dès lors pas d'une autorisation lui permettant de procéder contre l'intimé Fonds D. _____. Il reste à examiner s'il incombait aux premiers juges de redresser l'erreur commise dans la désignation du défendeur devant l'autorité de conciliation et d'entrer en matière sur la demande en tant qu'elle était dirigée contre l'intimé Fonds D. _____ en raison d'un éventuel abus de droit commis par celui-ci. A cet égard, il est certes assez inhabituel qu'un justiciable compare spontanément en vue d'inciter l'autorité saisie à ne pas rectifier une requête dirigée contre un autre sujet de droit. Il est vrai également que l'intimé Fonds D. _____ s'est en réalité comporté comme une partie défenderesse et qu'il a même produit un bordereau de pièces comportant un intitulé le présentant implicitement en cette qualité. D'un autre côté, comme l'a plaidé l'intimé Fonds D. _____ en première instance, le but de sa démarche était de s'assurer qu'il serait tenu à l'écart du procès. Il craignait en effet que l'autorité de conciliation ne délivre à l'appelant une autorisation de procéder corrigée. A l'instar des premiers juges, il convient de suivre cette argumentation. En effet, il apparaît clairement que l'intimé Fonds D. _____ a défendu ses intérêts en cherchant à éviter une correction de la procédure, étant précisé que la convocation adressée à l'intimé Fonds N. _____ SA avait été reçue par l'agence immobilière qui gère l'immeuble et que celle-ci a informé en bonne logique l'intimé Fonds D. _____ en sa qualité de bailleur. Dans ces conditions assez particulières, on ne saurait reprocher à celui-ci d'avoir pris la précaution d'exposer sa situation à la commission de conciliation en vue d'éviter, en définitive, que son locataire parvienne à établir qu'il avait engagé en temps utile contre son bailleur la procédure en contestation de loyer initial. Ainsi, l'appréciation des premiers juges sur ce point doit également être confirmée, l'intimé Fonds N. _____ SA

n'ayant nullement fait preuve d'une attitude contradictoire, bien au contraire. Ce deuxième moyen doit donc également être rejeté.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'691 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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