

VD_FINDINFO HC / 2020 / 327 vom 25. Mai 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-05-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___327

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 327 du 25 mai 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 327 del 25 maggio 2020

Regeste

PROLONGATION DU BAIL À LOYER, NULLITÉ, RÉSILIATION, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, INTÉRÊT JURIDIQUEMENT PROTÉGÉ, DÉCISION FINALE, DÉCISION PARTIELLE | 308 al. 1 let. a CPC (CH), 59 al. 2 let. a CPC (CH)

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour d'appel civile 25.05.2020 HC / 2020 / 327

PROLONGATION DU BAIL À LOYER, NULLITÉ, RÉSILIATION, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, INTÉRÊT JURIDIQUEMENT PROTÉGÉ, DÉCISION FINALE, DÉCISION PARTIELLE | 308 al. 1 let. a CPC (CH), 59 al. 2 let. a CPC (CH)

TRIBUNAL CANTONAL XC19.041142-200624 195 cour d'appel CIVILE

_____ Arrêt du 25 mai 2020 _____

Composition : Mme Giroud Walther , présidente Mmes Kühnlein et Courbat, juges
Greffière : Mme Laurency ***** Art. 59 al. 2 let. a et 308 al. 1 let. a CPC Statuant sur l'appel interjeté par S. _____ SA , à [...], et L. _____ , à [...], demanderesse, contre la décision rendue le 25 février 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelantes d'avec O. _____ SA , à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : En fait et en droit : 1. 1.1 H. _____, sous la raison individuelle L. _____ (ci-après : la demanderesse), a conclu, en qualité de locataire, un contrat de bail avec la société Z. _____ SA le 14 septembre 1993 portant sur des galetas au 5^{ème} étage de l'immeuble sis à la rue X. _____, sur la parcelle [...] de la Commune de D. _____. La demanderesse S. _____ SA, dont l'administrateur est H. _____, a conclu, en qualité de locataire, deux contrats de bail avec la société A. _____ SA le 22 juin 2000, portant sur divers locaux d'une surface totale de 725 m² environ, au 3^{ème} étage de l'immeuble sis à la rue X. _____, sur la parcelle [...] de la Commune de D. _____, ainsi que vingt-trois places de parc extérieures dans cette rue, en vue d'exploiter un fitness. Ensuite de l'achat de la parcelle [...] de la Commune de D. _____ par la défenderesse O. _____ SA en juillet 2011, celle-ci a acquis la qualité de bailleuse dans ces rapports contractuels. 1.2 Par courrier recommandé du 16 avril 2019, envoyé par sa représentante W. _____ SA, O. _____ SA a signifié à la demanderesse S. _____ SA la résiliation au 30 juin 2020 de l'ensemble des contrats de bail, à savoir pour le « local culturel/sportif au 3^{ème} étage », pour le « dépôt au 5^{ème} étage » et pour les places de parc extérieures. Le 17 avril 2019, S. _____ SA a été avisée par un avis postal qu'elle avait un délai au 24 avril 2019 pour retirer le courrier précité. Elle a d'abord fait prolonger ce délai, puis a refusé le pli recommandé le 29 avril 2019 en raison du défaut d'indication de l'expéditeur. Le congé a une nouvelle fois été adressé à S. _____ SA le 3 juin 2019, sous pli simple. 1.3 Les demanderesse ont contesté la validité du congé par requête du 7 juin 2019 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de

l'Ouest lausannois. Elles ont principalement conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la nullité de la résiliation au 30 juin 2020 des baux à loyer du 3^{ème} étage, des vingt-trois places de parc extérieures et des galetas soit constatée. Subsidiairement, elles ont conclu à ce que la nullité de la résiliation au 30 juin 2020 du contrat de bail des galetas soit constatée. Plus subsidiairement, elles ont conclu à la prolongation des trois baux jusqu'au 30 juin 2026. La tentative de conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder datée du 12 juillet 2019 a été délivrée aux demanderessees. 1.4 Par demande du 14 septembre 2019 adressée au Tribunal des baux, les demanderessees ont principalement conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la nullité de la résiliation au 30 juin 2020 du contrat de bail des galetas soit constatée (I), ainsi que celle des contrats de bail à loyer du 3^{ème} étage et des vingt-trois places de parc extérieures (II). Subsidiairement, elles ont conclu à la prolongation des baux jusqu'au 30 juin 2026 (III et IV). Dans ses déterminations du 25 novembre 2019, la défenderesse a notamment soulevé l'irrecevabilité de la demande en raison de la tardiveté de l'introduction de l'instance au regard du délai légal de trente jours pour contester un congé. Par avis du 2 décembre 2019, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a informé les parties qu'elle entendait limiter dans un premier temps la procédure au motif d'irrecevabilité invoqué par la défenderesse et statuer seule et sans audience sur cette question. Les parties ne se sont pas opposées à cette manière de procéder dans le délai qui leur a été imparti à cet effet. 2. Par décision du 25 février 2020, notifiée aux demanderessees le 4 mars 2020, la présidente a déclaré recevables les conclusions principales I et II de la demande déposée le 14 septembre 2019 par les demanderessees S. _____ SA et L. _____ contre la défenderesse O. _____ SA, dans la mesure où elles n'avaient pas été introduites tardivement devant l'autorité de conciliation (I), a déclaré irrecevables les conclusions subsidiaires III et IV de la demande (II) et a dit que les frais afférents à la décision seraient arrêtés et répartis dans la décision qui mettrait totalement fin au procès (III). En droit, la présidente a considéré que les demanderessees n'avaient pas demandé l'annulation du congé litigieux, mais avaient fait valoir sa nullité. Leurs conclusions principales n'étaient dès lors pas soumises au délai légal de trente jours pour contester le congé. Leurs conclusions subsidiaires en prolongation de bail n'échappaient toutefois pas à ce délai. Au vu de la théorie de la réception absolue, la requête du 7 juin 2019 était manifestement tardive concernant l'action en prolongation des rapports de bail en raison de l'échéance le lundi 20 mai 2019 du délai pour saisir l'autorité de conciliation des conclusions en prolongation. 3. Par acte du 4 mai 2020, S. _____ SA et L. _____ ont fait appel de la décision précitée, en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et à ce que les conclusions subsidiaires III et IV de la demande du 14 septembre 2019 soient déclarées recevables. 4. 4.1 En vertu de l'art. 308 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (let. a), ainsi que les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (let. b). 4.2 4.2.1 Une décision est finale selon l'art. 236 CPC si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, pour un motif tiré du droit matériel, soit par une décision d'irrecevabilité, pour un motif de procédure (TF 4A_545/2014 du 10 avril 2015 consid. 2.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, n. 1.1.1 ad art. 236 CPC), fût-ce in limine litis (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357). 4.2.2 Le CPC ne régit pas spécialement la décision partielle, le législateur ayant estimé cela superflu puisqu'elle est en réalité une décision finale qui met un terme à l'instance relativement aux demandes ou aux consorts concernés.

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. Comme à l'art. 91 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), il y a décision partielle en cas de cumul objectif d'actions, lorsque le tribunal statue d'abord sur une partie des différentes demandes, ainsi qu'en cas de cumul subjectif d'actions (consortité), lorsque le tribunal ne met fin à la procédure qu'à l'égard d'une partie des consorts. L'appel est recevable contre une telle décision partielle (TF 4A_545/2014 précité consid. 2.1 ; sur l'art. 91 LTF : ATF 141 III 395 consid. 2). Pour qu'il y ait décision partielle, il faut que la prétention tranchée séparément puisse être jugée indépendamment de celles restant en cause, ce qui est le cas si les autres conclusions pourraient aussi être l'objet d'un procès distinct et si la décision attaquée tranche définitivement une partie de l'entier du procès. S'il existe le risque que le jugement sur les prétentions restantes puisse être en contradiction avec les prétentions déjà tranchées, il n'y a pas jugement partiel (ATF 141 III 395 consid. 2.4 ; TF 4A_116/2020 du 3 avril 2020 consid. 2.1.2). Il est parfois précisé que la décision partielle ne doit pas représenter une phase préalable nécessaire pour ce qui reste à juger (TF 4A_719/2016 du 31 août 2017 consid. 1.2.2 et les réf. citées).

4.2.3 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 ». 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 30 octobre 2017/484 consid. 1.2 et les réf. citées).

4.2.4 Le Tribunal fédéral a considéré comme irrecevable un recours contre une décision déclarant valable un congé, mais ne se prononçant pas sur l'éventuelle prolongation du bail, question qui devenait d'actualité en raison de la validité du congé et qui avait été renvoyée par la cour cantonale à l'autorité inférieure pour examen. Une telle décision ne constitue pas une décision partielle au sens de l'art. 91 let. a LTF, contre laquelle le recours est ouvert, et qui se définit comme une décision statuant sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause. Dans les cas de ce genre, la cour cantonale se prononce certes sur un chef de conclusions ou une partie du petitum, puisque l'action en annulation du congé et celle en prolongation du bail, qui sont jointes, sont deux actions distinctes, reposant sur des fondements juridiques différents et conduisant à des conclusions différentes. En revanche, le sort des conclusions en jeu n'est pas indépendant puisque la décision sur la validité du congé est le préalable nécessaire à la décision sur la prolongation du bail (TF 4A_170/2014 du 23 juillet 2014 consid. 1.2 et les réf. citées).

4.2.5 La question de l'annulation du congé et de la prolongation du bail dépend du sort réservé à la question relative à la nullité de la résiliation du bail (CACI 4 mars 2013/129 consid. 1.3).

4.3 En l'espèce, la décision litigieuse déclare irrecevables les conclusions subsidiaires en prolongation de bail de la demande du 14 septembre 2019 et admet la recevabilité de celles relatives à la question de la nullité de la résiliation. L'autorité précédente se prononce donc sur une partie des conclusions, puisque l'action en nullité et celle en prolongation sont deux actions distinctes, reposant sur des fondements juridiques différents et conduisant à des solutions différentes. Cependant, le sort des conclusions en jeu n'est pas indépendant dans

la mesure où la décision sur la validité du congé est le préalable nécessaire à la décision sur la prolongation du bail. Le sort des conclusions en prolongation est étroitement lié à celui des conclusions en nullité. En réalité, dans cette configuration, aussi longtemps que le sort des conclusions en nullité n'a pas été tranché, il n'y a pas d'intérêt juridiquement protégé à interjeter appel quant au sort des conclusions subsidiaires en prolongation de bail (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC). La décision d'irrecevabilité sur les conclusions subsidiaires en prolongation de bail n'est dès lors pas une décision partielle finale au sens défini par la jurisprudence précitée. Partant, une telle décision n'est pas susceptible d'appel. Il est précisé que les intérêts des appelantes sont sauvegardés dans la mesure où il leur est loisible, le cas échéant, de faire valoir leur position dans le cadre de la décision finale à intervenir. 5. La décision querellée n'étant pas une décision attaquable au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel doit être déclaré irrecevable. L'arrêt doit être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens. Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est irrecevable. II. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires de deuxième instance, est exécutoire. La présidente : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Flurin von Planta (pour S. _____ SA et L. _____), ■ Mme Mimoza Derri (pour O. _____ SA), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Madame la Présidente du Tribunal des baux. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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), le 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). La greffière :

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