

VD_GERICHTE HX16.039242 vom 7. November 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HX16.039242

FR: VD_GERICHTE HX16.039242 du 7 novembre 2016

IT: VD_GERICHTE HX16.039242 del 7 novembre 2016

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 16 septembre 2003, la société [...] a remis à bail à Q._____ SA une surface de 1'000 m², puis de 2'000 m² dès le 1er octobre 2004, sise sur la parcelle n° [...] de [...], destinée à l'entreposage de bateaux sur remorques. Le contrat de bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1er octobre 2003 au 30 septembre 2008, et devait se renouveler de cinq ans en cinq ans sauf résiliation donnée au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 1'165 fr. 30, puis à 2'152 fr. dès le 1er octobre 2004.

E. 2

Par formule officielle du 11 novembre 2015, [...] a résilié le bail pour la prochaine échéance, soit pour le 30 septembre 2018. Elle a exposé que la parcelle était en vente et que le nouveau propriétaire allait occuper les lieux pour son propre usage. Q._____ SA a saisi la Commission de conciliation le 11 décembre 2015, en concluant, avec suite de dépens, à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à la prolongation du bail jusqu'au 30 septembre 2024. A l'issue de l'audience tenue le 11 février 2016, la Commission de conciliation a suspendu la cause [...] jusqu'au 31 mars 2016. Elle a précisé qu'en cas d'accord entre les parties dans ce délai, elle rayerait l'affaire du rôle et qu'à défaut, elle délivrerait une autorisation de procéder.

E. 3

Le 10 mars 2016, U._____ SA, nouvelle propriétaire de la parcelle n° [...] de [...], a résilié le bail avec effet au 30 septembre 2016. Elle s'est fondée sur l'art. 261 al. 2 CO et a fait valoir un besoin propre urgent. Q._____ SA a saisi la Commission de conciliation le 7 avril 2016, en concluant, avec suite de dépens, à l'annulation de la résiliation,

- 4 - subsidiairement à la prolongation du bail jusqu'au 30 septembre 2022. L'audience devant cette autorité (cause [...]) a été tenue le 30 juin 2016.

- 5 - En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, la voie de l'appel est ouverte dès lors que la décision confirmant la résiliation met fin à l'instance et que la valeur litigieuse, qui correspond en matière de contestation du congé aux loyers dus pendant la période de protection de trois ans consacrée à l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. TF 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet), est supérieure à 10'000 francs. L'appel est également recevable contre la décision rayant la cause du rôle. 2. L'appel est une voie de droit qui confère à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit (cf. art.

310 CPC). Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2399 p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435 ; Spühler, Basler Kommentar, 2e éd., 2013, n. 1 ad art. 310 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance,

- 6 - toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle.

- 7 -

E. 3.1

Invoquant une violation des art. 208, 209, 59 et 60 CPC, l'appelante soutient que la Commission de conciliation aurait dû admettre sa compétence pour tenter la conciliation, puis, en cas d'échec de celle-ci, délivrer une autorisation de procéder permettant la saisine du Tribunal des baux.

E. 3.2

Selon l'art. 1 al. 1 LJB (loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655), cette loi s'applique aux contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières. Ces contestations relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux (art. 2 al. 1 LJB ; cf. CACI 2 mai 2012/202 consid. 3b) et la tentative de conciliation a lieu devant les commissions préfectorales de conciliation (cf. art. 7 LJB) ou devant les commissions de conciliation et commissions paritaires instituées ou reconnues par le droit fédéral ou cantonal (art. 2 al. 2 LJB). Ainsi, la compétence de la Commission de conciliation pour connaître de la requête de conciliation déposée dépend de la question de savoir si l'on est en présence d'une contestation relative à un bail à loyer portant sur une chose immobilière. Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer. Les éléments caractéristiques du contrat conclu entre un bailleur et un locataire sont donc la cession de l'usage de la chose – mobilière ou immobilière – pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer ; le bail à loyer ne peut porter que sur une chose, qui doit être déterminée ou au moins déterminable (Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, nn. 1956 et 1963 pp. 289 s. ; Bohnet/Dietschy, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 63 s. ad art. 253 CO ; Lachat, Commentaire romand CO I, 2e éd., 2012, n. 1 ad art. 253 CO). Peuvent ainsi faire l'objet d'un bail notamment un terrain nu, une place de stationnement (cf art. 266e CO et art. 1 OBLF [ordonnance

- 8 - du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), un jardin (cf. art. 1 OBLF) (Lachat, Le bail à loyer, 2008, nn. 1.1 p. 70 et 4.1 pp. 114-115 ; CACI 2 mai 2012/202 consid. 3b), un emplacement pour un automate de jeu (ATF 110 II 474 consid. 3a ; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 1961 p. 289) ou une place d'amarrage pour un bateau (Higi, Zürcher Kommentar, Band V/2b, 1994, n. 51 des rem. prélim. ad art. 253-274g CO). Dans tous ces exemples, le bail porte sur une

chose – c'est-à-dire sur une portion délimitée et impersonnelle de l'univers matériel susceptible de maîtrise humaine (Steinauer, *Les droits réels*, tome II, 4e éd., 2012, n. 1973 p. 292 ; Tercier/Favre/Bugnon, *op. cit.*, n. 1963 p. 290) – qui est immobilière, puisqu'elle ne peut pas être déplacée d'un lieu dans un autre, contrairement à une chose mobilière (cf. Steinauer, *op. cit.*, nn. 1972 et 1976 pp. 292 s. ; Higi, *op. cit.*, n. 52 des rem. préliminaires ad art. 253-274g CO).

E. 3.3

L'art. 59 al. 1 CPC prévoit que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. Selon la jurisprudence de la Cour de cassation (CACI 16 août 2011/197, JdT 2011 III 185), si l'autorité de conciliation est amenée à formuler des propositions de jugement (art. 210 CPC), voire à statuer au fond sur la requête du demandeur lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 fr. (art. 212 CPC), il va de soi qu'elle doit s'assurer du respect des conditions de recevabilité avant de rendre une décision sur le fond (Bohnet, *Les défenses en procédure civile suisse*, RDS 128 II 185, p. 216 ; Bohnet, *CPC commenté*, 2011, n. 15 ad art. 60 CPC ; Egli, in Brunner et al. (éds), *ZPO Kommentar*, 2e éd., 2016, n. 26 ad art. 202 CPC). Pour le surplus, la procédure de conciliation étant avant tout conçue comme un préalable au débat judiciaire, destinée à permettre de trouver un accord entre les parties de manière informelle, il ne faut pas que l'examen de questions procédurales remette en cause sa fonction propre (Bohnet, *Les défenses en procédure civile suisse*, loc. cit. ; Bohnet, *CPC commenté*, 2011, n. 16 ad art. 60 CPC ; sur les tâches de l'autorité de

- 9 - conciliation en général : Lachat, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, 2011, pp. 86 ss). Ainsi, les conditions de recevabilité relatives à l'action (autorité de la chose jugée, absence d'intérêt, défaut de qualité pour agir ou pour défendre, déchéance, etc.), de même que la question de l'immunité ou de la litispendance, ne peuvent être tranchées que par le juge, à l'exclusion de l'autorité de conciliation, qui devra tenter la conciliation (Bohnet, *CPC commenté*, 2011 n. 18 ad art. 60 CPC ; Egli, *op. cit.*, nn. 23-25 ad art. 202 CPC ; contra Honegger, in Sutter-Somm et al. (éds), *Kommentar zur ZPO*, 3e éd., 2016, n. 19 ad art. 202 CPC, pour qui l'autorité de conciliation pourrait examiner d'« autres conditions de recevabilité », sans cependant être plus précis). Les délais de déchéance en matière de demandes formatrices, telle la demande en annulation de congé au sens de l'art. 273 al. 1 CO, relèvent de l'action et non de l'instance (Bohnet, *Les défenses en procédure civile suisse*, *op. cit.*, p. 217 ; Bohnet, *CPC commenté*, 2011, n. 147 ad art. 59 CPC). Seules les conditions de recevabilité propres à l'instance entamée par le dépôt de la requête de conciliation, telles les compétences *ratione loci* ou *materiae*, doivent retenir l'attention particulière de l'autorité de conciliation. Au vu de son rôle essentiellement conciliateur, l'autorité de conciliation ne devra cependant déclarer la requête irrecevable qu'en cas d'incompétence manifeste, ou délivrer à la partie demanderesse une autorisation de procéder et laisser le tribunal saisi le soin de se prononcer sur lesdites conditions, l'autorité de conciliation n'ayant en principe pas de compétence juridictionnelle (CACI 16 août 2011/197, JdT 2011 III 185).

E. 3.4

En l'occurrence, sans exposer ses motifs, la Commission de conciliation a relevé qu'elle n'était pas compétente dans ce dossier. Les parties sont liées par un document intitulé « bail à loyer pour locaux commerciaux ». Ce contrat a pour objet la location d'un terrain de 2'000

m2 pour l'entreposage de bateaux sur remorques contre

- 10 - le paiement d'un loyer mensuel de 2'152 francs. Ainsi, les éléments essentiels du contrat de bail portant sur une chose immobilière sont réalisés, de sorte que la Commission de conciliation est bel et bien compétente. La Commission de conciliation, après avoir relevé son incompétence, a toutefois constaté l'échec de la tentative de conciliation, puis confirmé la résiliation fixée par la bailleuse au 30 septembre 2016. Ce raisonnement est contradictoire. En effet, la Commission ne peut à la fois s'estimer incompétente et formuler une proposition de jugement au sens de l'art. 210 et 211 CPC ou rendre une décision au sens de l'art. 212 CPC. Par ailleurs, dans le cas d'espèce, elle ne saurait rendre une décision, les conditions de cette dernière disposition n'étant pas réalisées. Elle ne peut davantage soumettre aux parties une proposition de jugement sans le formuler expressément, ni indiquer la possibilité de faire opposition dans les vingt jours, conformément à l'art. 211 al. 1 CPC. Partant, il convient d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision, à savoir la délivrance d'une autorisation de procéder après une tentative de conciliation ou la formulation d'une proposition de jugement.

E. 4.1

L'appelante conteste également que la cause [...] puisse être rayée du rôle, celle-ci n'étant pas devenue sans objet.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. Le transfert du bail emporte transfert de tous les droits et obligations découlant du bail à l'aliénateur de l'immeuble. Il s'agit d'une continuation du bail existant, et non d'un nouveau bail. Ainsi, les procès en

- 11 - cours sont repris par l'acquéreur dans la mesure où le litige a des conséquences pour le rapport contractuel qui découle du transfert du bail, ce qui est par exemple le cas de toutes les procédures de contestation de loyer ou de contestation de congé (TF 4P.194/2006 du 13 décembre 2006 consid. 1). Il s'agit d'une substitution de parties réglée par l'art. 83 CPC.

E. 4.3

Par décision du 11 février 2016, la Commission de conciliation a suspendu la cause [...] jusqu'au 31 mars 2016, précisant que, dans ce délai, les parties feraient état de leur accord à la Commission, ce qui lui permettrait de rayer l'affaire du rôle et qu'à défaut d'un tel accord, la Commission délivrerait une autorisation de précéder. En l'espèce, la Commission, dans la décision attaquée, a également rayé cette cause du rôle. Or, en application des art. 209 ss CPC, et dès lors que sa compétence doit être admise, il lui incombe également soit de délivrer une autorisation de procéder à la demanderesse, soit de formuler une proposition de jugement.

E. 5

Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être admis et les décisions du 1er juillet 2016 annulées, les causes étant renvoyées à la Commission de conciliation pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Les décisions entreprises ayant été annulées à la suite d'une erreur de l'autorité inférieure, il convient, en application de l'art. 107 al. 2 CPC, de laisser les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'419 fr. (art.

62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), à la charge de l'Etat. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui s'en est remise à justice s'agissant du sort de l'appel.

- 12 -

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