

VD_GERICHTE HX23.008774 vom 20. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HX23.008774

FR: VD_GERICHTE HX23.008774 du 20 février 2024

IT: VD_GERICHTE HX23.008774 del 20 febbraio 2024

Erwägungen

E. 3.1.1

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, quelle que soit la valeur litigieuse, les litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer sont soumis à la procédure simplifiée. L'art. 247 al. 2 let. a CPC prescrit au juge d'établir les faits d'office dans ces affaires. Cette dernière disposition impose la maxime inquisitoire dite simple, sociale ou atténuée (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 ; TF 4A_36/2017 du 2 mars 2017 consid. 6).

E. 3.1.2

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou

- 8 - produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). On distingue vrais et faux nova, les vrais nova étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux alors que les faux nova (ou pseudo nova) sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux (cf. TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3). S'agissant des vrais nova, la condition de nouveauté posée par l'art. 317 al. 1 let. b CPC est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles les faits n'ont pas pu être invoqués ou les moyens de preuve produits en première instance. Les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont applicables même lorsque la cause est soumise à la maxime inquisitoire sociale (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et réf. cit. ; ATF 143 III 42 consid. 4.2 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.2).

E. 3.2.1

et les réf. cit. ; TF 4A_298/2021 du 8 novembre 2022 consid. 6.2.1.2).

- 13 - Il faut cependant qu'il n'y ait de risque de confusion ni pour les parties, ni pour le tribunal (TF 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4 non publié aux ATF 141 III 539). Cela présuppose évidemment que la requête de conciliation, respectivement la demande, aient été effectivement communiquées à la partie qui a la qualité pour défendre, et non à un tiers, en d'autres termes qu'elle en ait eu connaissance, à défaut de quoi il n'est évidemment pas possible de lui imputer qu'elle aurait compris ou dû comprendre, selon les règles de la bonne foi, que l'action a été ouverte contre elle (ATF 142 III 782 précité consid. 3.2.1 et les réf. cit. ; TF 4A_298/2021 du 8 novembre 2022 consid. 6.2.1.2). Sous l'empire du CPC, il faut encore, pour que la désignation inexacte soit susceptible d'être rectifiée dans la

procédure pendante (par exemple devant le tribunal saisi de la demande), que la partie demanderesse inexactement désignée ait comparu personnellement à l'audience de conciliation (art. 204 CPC), à défaut de quoi l'autorisation de procéder délivrée n'est pas valable (ungültig) et la demande déposée doit être déclarée irrecevable, une condition de recevabilité faisant défaut. Lorsqu'il n'est plus possible de rectifier l'inexactitude dans la procédure en cours, il ne restera plus au demandeur que la possibilité d'introduire une nouvelle action (ATF 142 III 782 précité consid. 3.2.1 et les réf. cit.). Il ne faut pas confondre la désignation inexacte d'une partie avec le défaut de qualité pour agir ou pour défendre. Il y a défaut de qualité pour agir ou pour défendre lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice, respectivement que ce n'est pas l'obligé du droit qui a été assigné en justice. Un tel défaut n'est pas susceptible de rectification, mais entraîne le rejet de la demande (ATF 142 III 782 précité consid. 3.2.2).

E. 3.2.2

Enfin, la pièce produite par l'appelante avec son courrier du 14 avril 2023 sous-tend sa conclusion en constat de la nullité de la hausse de loyer. La question de la recevabilité de cette pièce peut être laissée ouverte, dès lors qu'elle n'est pas pertinente compte tenu de l'irrecevabilité de dite conclusion prononcée ci-dessus (cf. consid. 1.2.2 supra).

E. 4

L'appelante conteste la décision d'irrecevabilité rendue par la Commission de conciliation au motif que sa requête de conciliation était formée à l'encontre d'une partie seulement des membres de la communauté héréditaire propriétaire du bien dans lequel se trouve le logement litigieux. Elle invoque à ce titre divers griefs en les mélangeant dans un seul considérant, si bien qu'il n'est pas aisé de les distinguer. On en déduit qu'elle soutient que la première autorité aurait dû considérer que la requête était déposée contre l'ensemble des membres de la communauté héréditaire, et, qu'à défaut, elle aurait dû lui donner l'occasion de corriger son erreur en faisant usage du devoir d'interpellation. L'appelante fait encore valoir que la décision de la Commission de conciliation serait arbitraire et résulterait d'un formalisme excessif, inacceptable en raison de la péremption de l'action. Enfin, dite

- 10 - décision favoriserait de manière injustifiée l'intérêt des parties bailleuses, déjà dans une position de force.

E. 5.1

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, l'examen de questions procédurales ne doit pas remettre en cause sa fonction propre. 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. 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 (CACI 15 avril 2020/146 consid.4.2.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.2.1 ad art. 202 CPC citant : JdT 2011 III 185). 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 les quatre objets

suivants : la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés, et la prolongation du bail à loyer ou à ferme. 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 (CACI 15 avril 2020/146 déjà cité consid. 4.2.1 ; Colombini, op. cit., n. 1.1 ad art. 202 CPC, citant : JdT 2011 III 185). L'art. 212 al. 1 CPC confère à l'autorité de

- 11 - conciliation la faculté (Kann-Vorschrift) et non l'obligation de statuer au fond dans les litiges dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 fr. (ATF 142 III 638 consid. 3.3 ; CREC 28 janvier 2016/31).

E. 5.2

Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble. Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et réf. cit. ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les consorts comme demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée ; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre, notamment dans les actions formatrices (ATF 140 III 598 précité et réf. cit.).

E. 5.2.3

et les réf. cit.). Lorsque la partie tenue par un délai légal pour saisir l'autorité de conciliation n'est pas en mesure d'établir à temps qui sont les héritiers de l'une des parties décédées, il lui appartient de diriger sa requête contre l'hoirie, en se réservant la faculté d'en préciser la composition dans les meilleurs délais. A défaut, elle s'expose à voir sa demande déclarée irrecevable, faute d'autorisation de procéder valablement délivrée (TF 5A_741/2020 déjà cité consid. 5.2.3 et la réf. cit.). L'acte qui désigne de façon inexacte l'hoirie en qualité de recourante, en lieu et place des différents hoirs, est réparable, s'il est possible de déterminer sans difficulté toutes les personnes qui composent l'hoirie (TF 113_194/2012 du 3 août 2012 consid. 2.3). L'autorité de conciliation n'a pas à vérifier la composition des membres de l'hoirie du bailleur et doit délivrer l'autorisation de procéder contre la partie désignée par la demanderesse (TF 4A_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.2).

E. 5.3.1

En l'espèce, il n'est pas soutenu que la valeur litigieuse serait inférieure à 2'000 fr. – ce qui d'emblée n'est manifestement pas le cas (cf. consid. 1.2.1 ci-dessus) – et qu'il aurait été requis de la Commission de conciliation qu'elle rende une décision. Il convient donc de déterminer si celle-ci pouvait examiner les conditions de recevabilité de l'action formée par l'appelante.

E. 5.3.2

La requête du 4 novembre 2022 formée par l'appelante – qui portait sur la contestation d'une hausse de loyer, objet de la compétence de la Commission de conciliation – a été adressée à l'encontre de A.X._____, B.X._____, C.X._____, D.X._____, E.X._____

et W._____. Comme l'a constaté la première autorité, la communauté héréditaire comprend également F.X._____, qui n'est pas mentionnée dans l'acte déposé par l'appelante. Pour ce motif, la Commission de conciliation a considéré que la requête du 4 novembre 2022 était irrecevable. La violation des règles sur la consorité nécessaire relève

- 12 - toutefois du droit matériel et conduit au rejet de l'action et non à son irrecevabilité (cf. CACI 15 avril 2020/146 consid. 4.3.2 et les réf. cit.). C'est donc à tort que la Commission de conciliation a constaté l'irrecevabilité de la requête. Il convenait qu'elle délivre une autorisation de procéder.

E. 6.1

Il convient encore de déterminer si cette autorisation de procéder devrait mentionner l'ensemble des membres de la communauté héréditaire propriétaire du bien, y compris F.X._____, ainsi que le souhaite l'appelante.

E. 6.2.1

Lorsque la conciliation est un préalable nécessaire à l'introduction de la demande, la litispendance débute au moment du dépôt de la requête de conciliation (art. 62 CPC) et a notamment pour effet de fixer les parties au procès, des modifications n'étant ensuite possibles qu'à des conditions restrictives. C'est pourquoi la requête de conciliation doit contenir la désignation de la partie adverse, à qui la requête est notifiée sans retard avec la citation à l'audience (art. 202 al. 2 et 3 CPC). Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation délivre au demandeur l'autorisation de procéder, laquelle comporte notamment les noms et adresses des parties désignées dans la requête de conciliation (cf. art. 209 al. 1 let. b et al. 2 let. a CPC) (TF 4A_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1 et la réf. cit.).

E. 6.2.2

Selon la jurisprudence, la désignation inexacte d'une partie peut être rectifiée par le juge (ATF 142 III 782 consid. 3.2). La désignation inexacte d'une partie – que ce soit de son nom ou de son siège – ne vise que l'inexactitude purement formelle, qui affecte sa capacité d'être partie, même si la désignation erronée correspond à un tiers qui existe réellement. Elle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie, notamment lorsque l'identité résulte de l'objet du litige (ATF 142 III 782 précité consid.).

E. 6.2.3

Une communauté héréditaire comme telle n'a pas la personnalité juridique et n'a pas la capacité d'être partie. Tous les membres de l'hoirie doivent dès lors être désignés nommément. Cependant, le vice de forme affectant l'acte qui désigne de façon inexacte l'hoirie en qualité de partie, en lieu et place des différents hoirs, est

- 14 - réparable s'il est possible de déterminer sans difficulté toutes les personnes qui composent l'hoirie, notamment sur la base du certificat d'héritiers produit par l'intéressé (TF 5A_741/2020 du 12 avril 2021 consid.).

E. 6.2.4

Il y a formalisme excessif, constitutif d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en

soi et complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux. En tant que l'interdiction du formalisme excessif sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, elle poursuit le même but que le principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 et 9 Cst. ; art. 3 al. 2 let. a CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]). A cet égard, elle commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsque celle-ci pouvait s'en rendre compte assez tôt et les signaler utilement au plaideur. Si l'autorité a méconnu cette obligation, elle doit tolérer que l'acte

- 15 - concerné soit régularisé, éventuellement hors délai (TF 6B_218/2018 du 13 juin 2018 consid. 4.1).

E. 6.3.1

Dans le cas d'espèce, dans sa requête du 4 novembre 2022 adressée à la Commission de conciliation, l'appelante a indiqué que les propriétaires de l'immeuble comprenant son logement étaient à sa connaissance A.X._____, B.X._____, C.X._____, D.X._____, E.X._____ et W._____. Elle requérait en outre de « la bailleresse » la production de certaines pièces. En annexe, à la requête, était produit un extrait du Registre foncier relatif à l'immeuble mentionnant sa propriétaire, soit la communauté héréditaire comprenant les personnes susmentionnées ainsi que F.X._____.

E. 6.3.2

Se pose donc la question en premier lieu de l'éventuelle rectification d'office de la désignation des parties intimées à la requête de conciliation dans la mesure où celles indiquées dans dite requête n'incluent pas F.X._____.

E. 6.3.3

Il n'est tout d'abord pas douteux que l'appelante connaissait l'identité des membres de la communauté héréditaire propriétaire de l'immeuble. Elle a en effet produit un extrait y relatif avec sa requête de conciliation. On ne se trouve donc pas dans l'hypothèse envisagée notamment dans l'arrêt TF 5A_741/2020 déjà cité au consid. 6.2.3, soit que l'identité des membres de l'hoirie est inconnue et qu'il convient ainsi d'indiquer dans un premier temps de manière générale que la requête est dirigée contre celle-ci.

E. 6.3.4

Cela étant, il est manifeste que la désignation incomplète des propriétaires figurant dans la requête du 4 novembre 2022 – qui a été rédigée personnellement par l'appelante – résulte d'une inadvertance. En effet, il ressort clairement de cette écriture que l'appelante entend agir à l'encontre de la « bailleresse » – dont elle requiert des pièces – respectivement le « bailleur » pour lequel la gérance a notifié la hausse de loyer litigieuse. En conséquence, il n'y a pas de doute qu'elle attrait la

- 16 - communauté héréditaire dans son ensemble, composée des membres mentionnés au Registre foncier. La référence aux propriétaires devait être dès lors comprise dans ce sens et non que seuls les propriétaires cités dans la requête après la mention « à ma connaissance » étaient concernés par celle-ci. Il était en effet aisé pour l'autorité de conciliation de contrôler leur identité, celle-ci résultant de la pièce produite avec la requête. A ce titre, dans la mesure où le Tribunal fédéral a admis que l'on pouvait corriger l'indication inexacte de l'hoirie en se référant au certificat d'héritier produit, l'autorité ferait preuve de formalisme excessif si elle

considérerait que la désignation incomplète des hoirs ne pouvait être corrigée sur la base d'un extrait du Registre foncier. Il n'est en outre pas contestable que l'identité de la partie intimée était aisément reconnaissable pour l'ensemble des parties et pour la Commission de conciliation. Les procurations en faveur de la gérance figurant au dossier de première instance mentionnent d'ailleurs expressément l'ensemble des membres de l'hoirie, ce qui démontre que ceux-ci n'avaient pas de doute sur le fait qu'ils étaient tous attirés devant l'autorité de conciliation. Les conditions d'une rectification d'office de la désignation des parties étaient donc réalisées et la Commission de conciliation n'y a pas à tort procédé.

E. 6.3.5

Au regard de la teneur des procurations dont s'est prévalu la gérance lors de l'audience de conciliation du 17 janvier 2023, il convient d'admettre que F.X._____ y était formellement et valablement représentée. En effet, ces documents mentionnent expressément que la gérance agit en son nom dans le cadre de la procédure ouverte par l'appelante. Dès lors, la Commission de conciliation était en mesure, à l'issue de cette audience, de délivrer une autorisation de procéder désignant en qualité de parties défenderesses l'ensemble des hoirs. La décision d'irrecevabilité ne pouvant être réformée en autorisation de procéder, cette décision doit être annulée et la cause renvoyée à la Commission de conciliation pour qu'elle délivre l'autorisation de procéder.

- 17 -

E. 7.1

En définitive, l'appel doit être admis dans la mesure où il est recevable, la décision querellée annulée et la cause renvoyée à la Commission de conciliation pour qu'elle procède dans le sens des considérants.

E. 7.2.1

L'art. 113 al. 2 let. c CPC prévoit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires en procédure de conciliation pour les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux ou des baux à ferme agricoles. Cette disposition concerne toutefois exclusivement la procédure de conciliation, soit la phase préliminaire du procès en première instance, mais non la procédure ensuite d'un appel ou d'un recours. Les règles ordinaires concernant les frais s'appliquent à la procédure de deuxième instance (CACI 22 mai 2023/213 ; Tappy, CR-CPC, n. 2a ad art. 113 CPC).

E. 7.2.2

Partant, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 801 fr. 60 (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) compte tenu d'une valeur litigieuse de 20'160 fr., seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC).

E. 7.2.3

Les intimés, solidairement entre eux, devront verser à l'appelante – qui a agi devant la Cour de céans par l'intermédiaire d'un représentant professionnel – la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), ainsi que celle de 801 fr. 60 à titre de restitution de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

- 18 -

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