

VD_GERICHTE HX25.012053 vom 19. März 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HX25.012053

FR: VD_GERICHTE HX25.012053 du 19 mars 2025

IT: VD_GERICHTE HX25.012053 del 19 marzo 2025

Erwägungen

E. 1

Le 16 septembre 2019, la recourante a remis à bail à l'intimée un appartement sis [...], à [...], dans le cadre d'un contrat de sous-location. Ce contrat a pris fin dans le courant de l'année 2024.

E. 1.1

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). Il en va ainsi, notamment, dans les affaires patrimoniales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

- 5 - Le recours doit s'exercer auprès de la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai de recours est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction (art. 321 al. 2 CPC). Lorsque l'autorité de conciliation statue au fond dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 fr., elle procède selon une procédure orale (art. 212 CPC), qui n'est pas sommaire au sens des art. 248 ss CPC (cf. ATF 147 III 440 consid. 3.3.2), de sorte que le délai de recours est de trente jours (art. 321 al. 1 CPC ; cf. parmi d'autres CREC 11 mars 2024/66-67-68 consid. 2.1.1 et les réf. citées).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile contre une décision au fond prise par l'autorité de conciliation dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr., par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable. 2.

E. 2

Par requête du 28 octobre 2024 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron, intitulée « Action en constatation de nullité du loyer initial et répétition de l'indû », l'intimée, sans prendre de conclusions formelles, a expliqué que son action avait pour but d'obtenir « les copies du contrat de bail en plus des décomptes de chauffage, d'eau chaude et d'électricité » afin d'établir « une image claire des vrais montants dus ». A cet égard, elle a notamment indiqué que la recourante lui avait réclamé, lors de la résiliation du contrat de sous-location, une avance de 600 fr. pour d'éventuelles charges supplémentaires en plus du montant de 4'800 fr. déjà versé en 2023.

E. 2.1

Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution

- 6 - paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1).

E. 2.2

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). La recourante a produit un bordereau de pièces. Celles-ci ont été produites dans le cadre de la procédure de conciliation ou relèvent de cette même procédure, si bien qu'elles sont recevables. 3.

E. 3

a) Par courrier recommandé du 11 novembre 2024, le président de la Commission de conciliation a cité la recourante à comparaître personnellement à l'audience du 21 janvier 2025. Il ressort de dite citation que la personne ayant son domicile hors du canton ou à l'étranger ainsi que la personne empêchée de comparaître en raison de justes motifs peuvent, sur demande, être dispensées de comparution personnelle et se faire représenter. Il n'est en revanche pas fait mention de la possibilité pour l'autorité de conciliation de rendre une décision au fond, notamment en cas de défaut de la partie défenderesse. b) Le courrier précité a été renvoyé à son expéditeur avec la mention « non réclamé ». Il a été procédé à un nouvel envoi, par courrier A du 25 novembre 2024.

- 4 - c) Par courriel du 9 décembre 2024 adressé à la Préfecture de Lavaux-Oron, la recourante a accusé réception de la convocation à l'audience du 21 janvier 2025. Elle a expliqué en substance se trouver en [...] pour des motifs professionnels et ne pas être en mesure de se rendre en Suisse à la date fixée pour l'audience. Elle a sollicité le report de l'audience ainsi qu'une copie de l'intégralité du dossier. d) Par courriel du même jour, la Préfecture a répondu à la recourante que l'audience était maintenue à la date prévue et lui a indiqué qu'elle avait la possibilité de se faire représenter, précisant qu'aucun document ne pouvait lui être adressé par voie électronique. e) Par déterminations du 7 janvier 2025, adressées par courriel au président de la Commission de conciliation, la recourante a notamment relevé l'absence de toute conclusion dans la requête de l'intimée et a conclu principalement à la nullité de la requête de conciliation et subsidiairement à l'échec de la conciliation.

E. 3.1

La recourante invoque une violation de son droit d'être entendue, d'une part en raison du refus de la Commission de conciliation de lui transmettre le dossier par voie électronique et de reporter l'audience et, d'autre part, du fait qu'elle n'aurait pas été en mesure de se déterminer sur les prétentions de l'intimée, lesquelles n'avaient pas été chiffrées, ni a fortiori

sur les prétentions « réduites » en audience. La recourante se plaint également du fait qu'une décision a été rendue à l'issue de l'audience en son absence et, partant, à défaut de toute discussion préalable.

E. 3.2.1

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. ; 53 al. 1 CPC) de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3 ; ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; ATF 142 II 218 consid. 2.8.1). Le droit d'être entendu implique pour l'autorité l'obligation de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer son droit de recours à bon escient (ATF 145 IV 407 consid. 3.4.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3). Il suffit que le juge

- 7 - mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 146 II 335 consid. 5.2 ; TF 5A_891/2021 du 28 janvier 2022 consid. 3.1). L'autorité n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 II 154 consid.

E. 3.2.2

En vertu de l'art. 212 CPC, l'autorité de conciliation peut, sur requête du demandeur, statuer au fond dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 francs. La procédure est orale. L'art. 212 CPC confère à l'autorité de conciliation la compétence fonctionnelle de pouvoir rendre un jugement dans les litiges patrimoniaux dont la valeur ne dépasse pas 2'000 fr. et pour autant qu'elle soit saisie d'une requête du demandeur de statuer au fond (ATF 144 III 526 consid. 3.3 ; TF 4D_29/2016 du 22 juin 2016 consid. 5). La requête tendant au jugement de la cause devrait être formée dans la requête de conciliation, de façon à permettre au défendeur de répondre par écrit ou de développer une argumentation afin, par exemple, que l'autorité renonce à rendre une décision. Il faut à tout le

- 8 - moins que le défendeur ait été rendu attentif lors de la transmission de la requête, par une formule standard, au fait que l'autorité est susceptible de statuer sur requête du demandeur lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 francs. Dans cette mesure, la doctrine admet que la requête de jugement peut être formulée au plus tard en début d'audience, le cas échéant sur interpellation de l'autorité en application de l'art. 56 CPC (CREC 12 octobre 2023/214 ; CREC 3 mai 2017/129 ; Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., Bâle 2019, n. 7 ad art. 212 CPC). Cette requête peut dès lors être prise à l'audience même de conciliation, y compris lorsque la partie défenderesse est défaillante, pourvu que cette dernière ait été rendue attentive, dans la citation à comparaître, au fait qu'une décision pourrait être rendue dans le cas où la valeur litigieuse ne dépassait pas 2'000 fr. (CREC 12 octobre 2023/214 ; CREC 11 février 2015/64). L'absence des mentions prescrites ci-dessus entraîne en principe l'annulabilité de la décision finale rendue à l'issue de l'audience de conciliation (CREC 15 avril 2013/107 ; CREC 6 mars 2012/91).

E. 3.3.1

En l'espèce, le président de la Commission de conciliation n'a, à aucun stade de la procédure, attiré l'attention de la recourante sur le fait qu'il pourrait être amené à statuer si

la valeur litigieuse ne dépassait pas 2'000 francs. Si la citation à comparaître mentionne les conséquences du défaut du demandeur à l'audience de conciliation ainsi que la sanction prévue à l'art. 128 al. 1 CPC, il n'est pas indiqué pas qu'une décision finale pourrait être rendue à l'issue de dite audience, en particulier en cas d'absence de la partie défenderesse. Le courriel adressé par l'autorité de conciliation à la recourante le 9 janvier 2025 est également muet sur ce point. Il s'ensuit que la décision attaquée doit être annulée conformément à la jurisprudence mentionnée ci-dessus. Il appartiendra ainsi au président de la Commission de conciliation de convoquer les parties à une nouvelle audience de conciliation en mentionnant qu'une décision finale pourra être rendue.

- 9 - Par ailleurs et indépendamment de qui précède, le président de la Commission de la conciliation n'était pas fondé à dire que « moyennant [remboursement par la recourante de la somme de 1'900 fr.], parties se donn[aient] quittance pour solde de tout compte et de toute prétention issus de leur relation de bail ». Ce faisant, l'autorité de conciliation a manifestement excédé sa compétence décisionnelle résultant de l'art. 212 al. 1 CPC. Pour ce motif également, la décision attaquée est entachée d'un vice qui doit conduire à son annulation.

E. 3.3.2

Par surabondance, il convient de relever que la décision attaquée est dénuée de toute motivation. Il n'est dès lors pas possible de discerner les motifs qui ont guidé le président de la Commission de conciliation et sur lesquels il a fondé sa décision de condamner la recourante au paiement d'un montant de 1'900 francs. S'il ressort du dispositif de la décision entreprise qu'il s'agit de la somme « payée à tort [par l'intimée] pour des suppléments de charges » (ch. I), l'autorité de conciliation n'indique ni le montant dont l'intimée s'est acquittée à titre de frais de chauffage et d'eau chaude ni le montant tel qu'il ressort des décomptes de charges. Dès lors que la décision entreprise constate que « les décomptes de charges n'ont pas été produits par la bailleresse », on peine à comprendre comment l'autorité de conciliation était en mesure de déterminer l'éventuel montant versé en trop par l'intimée. En tout état de cause, la recourante n'est pas en mesure d'évaluer la pertinence de cette décision ni partant de la contester efficacement, si bien que le moyen tiré de la violation de son droit d'être entendue doit être admis pour ce motif, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres arguments soulevés dans le recours. La décision consacre ainsi une violation du droit d'être entendue de la recourante, ce qui justifie également son annulation et le renvoi de la cause devant l'instance précédente. Il est précisé qu'il n'y a pas lieu d'inviter l'intimée à se déterminer dans le cadre la procédure de recours au vu de l'issue du litige et des vices de nature formelle qui entachent la décision attaquée et qui conduisent à son annulation (cf. TF 5A_910/2016 du 1er septembre 2017

- 10 - consid. 4 et les réf. citées, dont TF 5A_736/2008 du 30 mars 2009 consid.

E. 4

Une audience s'est tenue devant la Commission de conciliation le 21 janvier 2025, en présence de l'intimée, assistée d'une représentante de l'Asloca. La recourante n'a pas comparu personnellement ni été représentée. Dite commission a constaté l'échec de la conciliation et a rendu une décision au sens de l'art. 212 CPC, à la requête de l'intimée, après que celle-ci a réduit ses prétentions à hauteur de 1'900 francs. En droit : 1.

E. 4.2

; ATF 134 I 83 consid. 4.1 ; TF 5A_320/2022 du 30 janvier 2023 consid. 6.2 ; TF 5A_211/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_891/2021 du 28 janvier 2022 consid. 3.1). Le vice résultant de la violation du droit d'être entendu ne peut pas être réparé devant la Chambre des recours civile, dès lors qu'elle ne dispose pas du même pouvoir de cognition que le premier juge et qu'elle ne peut revoir les faits que sous l'angle de l'arbitraire (cf. art. 320 let. b CPC ; cf. parmi d'autres CREC 18 novembre 2024/275 ; CREC 11 septembre 2023/188 ; CREC 17 mars 2022/76).

E. 6

; CREC 12 octobre 2023/214 ; CREC 24 mai 2022/129 et les réf. citées). 4. En définitive, le recours doit être admis, la décision entreprise annulée et la cause renvoyée au président de la Commission de conciliation pour qu'il procède dans le sens des considérants. Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC), dès lors qu'ils ne sont pas imputables aux parties. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que la recourante a agi sans être assistée d'un mandataire professionnel. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est annulée et la cause est renvoyée au Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron afin qu'il procède dans le sens des considérants. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont laissés à la charge de l'Etat. IV. L'arrêt est exécutoire.

- 11 - La présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Mme U. _____ (personnellement), - Mme Nathalie Flaming, consultante juridique de l'Asloca (pour X. _____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron.

- 12 - La greffière :

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