

VD_GERICHTE JJ20.044375 vom 2. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JJ20.044375

FR: VD_GERICHTE JJ20.044375 du 2 mars 2021

IT: VD_GERICHTE JJ20.044375 del 2 marzo 2021

Erwägungen

E. 1

Le 1er octobre 2012, la société M. _____ a conclu un contrat de bail avec l'Association [...], représentée par la Régie [...] SA, à Lausanne, portant sur une surface de bureau au rez/rez supérieur d'un immeuble sis à la Rue [...], [...] Lausanne. Le 30 juin 2017, M. _____ a conclu en qualité de bailleuse un contrat de sous-location avec la société G. _____ SA, représentée par son administrateur X. _____, portant sur la surface des locaux susmentionnée. Ce contrat de sous-location a été conclu pour une durée prévue du 1er juin 2017 au 30 septembre 2022, étant précisé qu'aucune prolongation n'était possible au-delà du 30 septembre 2022, le bail de sous-location étant lié au bail principal. Le loyer mensuel était de 6'500 fr., l'acompte de charges s'élevant à 350 fr. et le loyer de la place de parc étant de 130 fr., par mois.

E. 2

En raison de défauts invoqués par la sous-locataire G. _____ SA, celle-ci a consigné les loyers dès le mois de mars 2019 et a déposé, le 19 juin 2019 auprès du Tribunal des baux, une demande notamment en réduction du loyer contre la sous-bailleuse M. _____.

E. 3

Le 27 janvier 2020, M. _____ a mis la société G. _____ SA en demeure de payer, dans un délai de trente jours, la somme de 27'860 fr. correspondant aux loyers des mois d'octobre 2019 à janvier 2020 pour les locaux susmentionnés. Elle indiquait qu'à défaut de paiement dans ce délai, le contrat de bail à loyer serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

- 4 -

E. 3.1

Tout d'abord, l'appelante invoque la violation de son droit d'être entendue. Elle allègue ne pas avoir reçu la lettre du 12 novembre 2020, laquelle lui a été envoyée par pli simple et non par pli recommandé conformément à l'art. 138 al. 1 CPC. N'ayant pas reçu cette lettre, elle estime qu'il lui serait impossible de comprendre pour quel motif le juge de paix n'était pas entré en matière dans sa décision du 21 décembre 2020.

E. 3.2.1

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu notamment le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé dans sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 133 I 270

consid. 3.1, JdT 2011 IV 3 ; TF 6B_802/2017 du 24 janvier 2018 consid. 1.1). L'autorité n'a 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 142 II 154 consid.

E. 3.2.2

Selon l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou leurs déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter. Lorsque l'acte est entaché d'un vice de forme réparable, il fixe un délai pour le rectifier, sous peine d'irrecevabilité faute de régularisation dans le délai imparti, conformément à l'art. 132 al. 1 CPC.

E. 3.2.3

Le fardeau de la preuve de la notification et de la date de celle-ci incombe en principe à l'autorité qui entend en tirer une conséquence juridique (ATF 136 V 295 consid. 5.9 ; TF 4A_141/2015 du 25 juin 2015 consid. 5.2). L'autorité supporte donc les conséquences de l'absence de preuve d'une communication sous pli simple en ce sens que si la notification ou sa date sont contestés et s'il existe effectivement un doute à ce sujet, il y a lieu de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi (ATF 129 I 8 consid. 2.2 ; 124 V 400 consid. 2a ; TF

- 9 - 6B_869/2014 du 18 septembre 2015 consid. 1.2). La preuve de la notification peut néanmoins résulter d'autres indices ou de l'ensemble des circonstances, par exemple un échange de correspondance ultérieur ou le comportement du destinataire (ATF 142 IV 129 consid. 4.3 ; 105 III 43 consid. 2a ; TF 5A_728/2013 du 3 février 2014 consid. 3, concernant la notification de l'acte impartissant à la partie le délai supplémentaire de l'art. 101 al. 3 CPC ; CREC 20 novembre 2017/417 consid. 2.1).

E. 3.2.4

Doivent être notifiées par envoi recommandé selon l'art. 138 al. 1 CPC, les ordonnances au sens de l'art. 136 let. b CPC qui ont pour but de définir le déroulement de la procédure, de l'ordonner, en enjoignant par exemple aux parties de procéder à un acte, dans tel délai (Bohnet, CR CPC, op. cit., n. 5 ad art. 136 CPC et n. 33 ad art. 138). Quant aux « autres actes » au sens de l'art. 138 al. 4 CPC, pouvant être envoyés par pli simple, ce sont ceux qui sont expédiés à seule fin d'information et qui n'entraînent pas, par leur délivrance, d'obligation ou d'incombance pour le destinataire (Bohnet, CR CPC, op. cit., n. 34 ad art. 138 CPC).

E. 3.3

En l'occurrence, la lettre du 12 novembre 2020 ayant été adressée à l'appelante par pli simple, la preuve de sa réception par celle-ci incombe à l'autorité inférieure. A cet égard, le seul indice dans le dossier quant à l'envoi de cette lettre est la mention figurant au procès-verbal des opérations sur ce point. L'appelante expose quant à elle dans son recours qu'après avoir pris des renseignements en lien avec la présente procédure, elle a constaté que la question de la compétence de la justice de paix pouvait s'avérer litigieuse. L'appelante a donc pu prendre connaissance, à temps sous l'angle du respect du délai de « recours », converti en appel, de la problématique de la compétence relevée dans la lettre du 12 novembre 2020. Par conséquent, elle a pu motiver son appel sur cette question en connaissance de cause. Au vu des circonstances de l'espèce et du sort du présent appel, la

question de savoir si l'appelante n'avait pas pu prendre connaissance de cette lettre à temps pour se déterminer devant le premier juge dans le délai imparti au 11 décembre 2020, et donc de la

- 10 - violation de son droit d'être entendue, peut toutefois demeurer indécise au vu des considérations qui suivent.

E. 3.4

Dans sa lettre du 12 novembre 2020, le premier juge n'avait pas imparti un délai à l'appelante pour rectifier son écriture, en particulier pour corriger un vice de forme réparable au sens de l'art. 132 CPC, comme le laisserait penser la décision attaquée. Le délai imparti le 12 novembre 2020 invitait l'appelante à se déterminer sur la question de la compétence du juge saisi, au sens de l'art. 59 al. 2 let. b CPC, quant à sa demande. Or, l'incompétence, notamment matérielle, doit être examinée d'office (Bohnet, CR CPC, op. cit., n. 32 ad art. 59 CPC), de sorte que le premier juge devait de toute manière statuer sur cette question, au terme du délai imparti à cet effet. Dans la décision querellée, le premier juge s'est limité à se référer à sa lettre du 12 novembre 2020, dans laquelle il avait soulevé la problématique de sa compétence en ces termes : « Celle-ci ayant trait à un conflit de matière de bail à loyer immobilier, il me paraît que je ne suis pas compétent pour juger de cette affaire ». Par ailleurs, il a déclaré ne pas entrer en matière et rayer la cause du rôle, faute de rectification dans le délai imparti, en se fondant sur l'art. 132 al. 1 CPC. Le premier juge n'a donc pas statué sur sa compétence au terme du délai imparti à cet effet à l'appelante, comme annoncé dans sa lettre du 12 novembre 2020, sans aucune motivation, mais a statué sur la base d'un motif qui n'avait pas été énoncé dans la lettre du 12 novembre 2020. Par conséquent, le premier juge a violé les art. 59 al. 2 let. b et 60 CPC. Il s'ensuit que la décision doit être annulée et la cause renvoyée au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

E. 4

On ignore en l'état pour quel motif le premier juge a décliné sa compétence. On peut toutefois ajouter, par surabondance, au sujet des

- 11 - voies de droit indiquées par la commission de conciliation au pied de « l'autorisation de procéder après opposition » rendue le 1er octobre 2020, les considérations suivantes. Selon l'art. 1 al. 3 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), cette loi ne s'applique pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer. L'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02) précise qu'en cette matière, le juge de paix est compétent (CACI 3 avril 2017/168 consid. 5.2 et les références citées, not. CACI 1er avril 2014/167, JdT 2014 III 88). Lorsque le locataire conteste le congé donné en application de l'art. 257d CO et que, dans le cadre de la procédure de conciliation, le bailleur choisit de requérir l'expulsion en application de la procédure simplifiée en prenant des conclusions en ce sens devant la commission de conciliation, le juge de paix demeure compétent pour statuer sur l'expulsion lorsque l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder ; il est également l'autorité compétente pour statuer sur la validité du congé lorsqu'il est saisi de la question de l'expulsion. L'autorité de conciliation doit donc indiquer dans son autorisation de procéder le juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire, que l'autorisation de procéder soit délivrée au bailleur ou au locataire et qu'elle soit délivrée immédiatement après l'échec de la conciliation ou ensuite

d'opposition après proposition de jugement ; l'action au fond, qu'elle soit intentée par le bailleur en expulsion ou par le locataire en contestation du congé, devra en effet être introduite devant le juge de paix (CACI 3 février 2021/51 consid. 3.1.1 ; CACI 24 mars 2016/186 consid. 2.2.1 ; JdT 2012 III 126 consid. 4a). Il incombera au juge de paix de tenir compte de cette jurisprudence dans l'examen de la demande que l'appelante a déposée devant lui. Il apparaît que, dans la décision querellée, le premier juge s'est manifestement trompé, en considérant qu'il s'agissait en l'espèce de la

- 12 - rectification d'un acte en lieu et place de la question de sa compétence, à examiner d'office.

E. 4.2

; 136 I 229 consid. 5.2 ; 133 I 270 consid. 3.1). L'autorité se rend

- 8 - cependant coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à prendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_359/2016 du 7 septembre 2016 consid. 4.1 ; 5A_306/2016 du 7 juillet 2016 consid. 3.2). Le droit d'être entendu est un droit 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 127 V431 consid. 3d/aa). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49, SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3 et réf. cit.). La jurisprudence permet toutefois de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu, lorsque l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldey, CR CPC, op. cit., n. 20 ad art. 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente conduisant évidemment au prolongement de la procédure (TF 2P.20/2005 du 13 avril 2005 consid. 3.2 et réf. cit. ; 6B_76/2011 du 31 mai 2011 consid. 2.1).

E. 5.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis, la décision rendue le 21 décembre 2020 étant annulée et la cause renvoyée au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

E. 5.2

L'intimée a déclaré s'en remettre à justice dans sa réponse. Elle doit néanmoins supporter les frais judiciaires et les dépens, dès lors qu'elle doit être considérée comme la partie qui succombe, dans la mesure où la décision a été modifiée à son détriment (cf. ATF 123 V 156 consid. 3 ; TF 4A_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 4 non publié aux ATF 140 III 227). Ainsi, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 TFJC en lien avec l'art. 6 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée versera à l'appelante la somme de 400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance. Quant aux dépens, l'appelante est représentée par son administrateur et non par un représentant professionnel. Une indemnité équitable au sens de l'art. 95 al. 3 let. c CPC ne se justifie pas, au vu des circonstances (TF 5A_132/2020 du 28 avril 2020 consid. 4.2.1, RSPC 2020 p. 418 ; 5A_157/2019 du 25 avril 2019 consid. 2.2 ; CREC 3 mars 2014/76 consid. 3).

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