

VD_GERICHTE JL14.025334 vom 21. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL14.025334

FR: VD_GERICHTE JL14.025334 du 21 mars 2016

IT: VD_GERICHTE JL14.025334 del 21 marzo 2016

Erwägungen

E. 1

Le 29 septembre 2011, B. _____ a conclu avec J. _____ un contrat de bail d'une durée de 10 ans portant sur la location de locaux commerciaux, à savoir une halle industrielle d'environ 625 m², sis [...], à [...]. Le contrat de bail a pris effet au 1er janvier 2012 et pourra se terminer au plus tôt le 31 décembre 2021. Il est prévu qu'il soit ensuite tacitement reconduit aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf résiliation de l'une ou l'autre partie intervenue une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Le loyer annuel (charges non comprises) payé par B. _____ s'élève à 9'000 fr. par mois, soit 27'000 fr. par trimestre ou 108'000 fr. par année.

E. 1.1

Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. Une décision est finale selon l'art. 236 CPC si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, spéc. p. 119). Est une décision incidente selon l'art. 237 CPC celle qui ne met pas fin au procès, mais tranche une question qui pourrait entraîner cette fin s'il était statué en sens inverse (Tappy, CPC commenté, n. 3 ad art. 237 CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, le litige porte sur une décision de recevabilité d'une demande, de sorte que l'on se trouve en présence d'une décision incidente attaquable immédiatement au sens de l'art. 237 al. 1 CPC (CACI 30 avril 2014/224 consid. 1b; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 308 CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte. Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

- 8 -

E. 1.3

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appel, qu'ils concernent les faits ou le droit. 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., Berne 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 (HohI, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). 2.

E. 2

Le 27 août 2013, le bailleur a adressé à la locataire un courrier lui donnant un délai de 20 jours pour supprimer une « installation litigieuse et soumise à des autorisations administratives », à défaut de quoi le bail serait résilié en vertu de l'art. 257f al. 4 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Par courrier recommandé du 25 novembre 2013, la locataire a avisé le bailleur de défauts constatés sur l'installation de chauffage. Se fondant sur l'art. 259g CO, la locataire lui a signifié qu'à défaut de réparation du chauffage dans les cinq prochains jours, le loyer serait consigné, les autres dommages étant réservés.

E. 2.1

L'appelante soutient qu'en application de l'art. 65 CPC et sans formalisme excessif, l'autorité de première instance devait déclarer irrecevable la requête d'expulsion déposée le 23 mai 2014 par l'intimé. Celui-ci soutient avoir appliqué l'art. 63 al. 2 CPC aux motifs que la demande initiale n'avait pas été introduite selon la procédure prescrite et que l'appelante avait conclu à son irrecevabilité.

E. 2.2.1

Dans le domaine de la procédure, l'interdiction de l'abus de droit peut être rapprochée de l'interdiction du formalisme excessif. Celle-ci appartient au droit constitutionnel fédéral et elle vise l'autorité saisie plutôt que les parties au procès. Le formalisme excessif, que la jurisprudence assimile à un déni de justice contraire à l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque des règles de procédure sont appliquées avec une rigueur que ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable l'application du droit (ATF 135 I 6 ; ATF 130 V 177 consid. 5.4.1 p. 183; ATF 128 II 139 consid. 2a p. 142). L'excès de formalisme peut

- 9 - résider dans la règle de comportement qui est imposée au plaideur ou dans la sanction qui est attachée à cette règle (ATF 125 I 166 p. 170 consid. 3a; ATF 121 I 177 p. 179 consid. 2b/aa).

E. 2.2.2

Aux termes de l'art. 65 al. 1 CPC, le demandeur qui retire son action devant le tribunal compétent ne peut la réintroduire contre la même partie et sur le même objet que si le tribunal n'a pas notifié sa demande au défendeur ou si celui-ci en a accepté le retrait. Un désistement d'action a les mêmes effets qu'un jugement passé en force, celui-ci étant revêtu de l'autorité de la chose jugée (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 65 CPC et les références citées). Selon l'art. 60 CPC, le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité d'une demande sont remplies. Parmi ces conditions figure en particulier l'absence de force de chose jugée (art. 59 al. 2 let. e CPC). C'est ainsi à l'autorité nouvellement saisie qu'il revient d'examiner si le retrait de la demande initiale est pourvu ou non de l'autorité de la chose jugée, le cas échéant à quelles conditions, et si le retrait précédemment opéré auprès d'une autre autorité s'oppose ou non à la réintroduction de la demande (JdT 2015 III 245 ; Berger-Steiner, Berner Kommentar, 2012, n. 22 ad art. 63 CPC ; Müller-Chen, in Brunner/Gasser/Schwander, Schweizerische Zivilprozessordnung

Kommentar, Zurich 2011, n. 15 ad art. 63 CPC).

E. 2.2.3

L'art. 63 CPC dispose que si l'acte introductif d'instance retiré ou déclaré irrecevable pour cause d'incompétence est réintroduit dans le mois qui suit le retrait ou la déclaration d'irrecevabilité devant le tribunal ou l'autorité de conciliation compétent, l'instance est réputée introduite à la date du premier dépôt de l'acte (al. 1). Il en va de même lorsque la demande n'a pas été introduite selon la procédure prescrite (al. 2). Les délais d'action légaux de la LP sont réservés (al. 3). Cette disposition est applicable à tous les cas d'incompétence régis par le CPC, qu'il s'agisse de règles de compétence *ratione loci* ou *ratione materiae* (TF 4A_592/2013 du 4 mars 2014 consid. 3.2, RSPC 2014

- 10 - p. 322). Si l'on s'en tient à la lettre du texte légal, il faut toutefois considérer que l'art. 63 CPC ne s'applique pas dans un cas d'irrecevabilité pour vice de forme. L'art. 132 CPC prévoit en effet déjà une autre issue dans ce cas et il n'apparaîtrait pas cohérent qu'une partie puisse bénéficier cumulativement de l'une puis de l'autre disposition. A l'ATF 141 III 481, le Tribunal fédéral a d'ailleurs considéré que l'art. 63 CPC n'était pas applicable en cas de défaut d'autres conditions de recevabilité ou de vice de forme de l'acte initialement déposé. Une partie de la doctrine, dont Chaix, partage également cet avis. Selon cet auteur, lorsque le demandeur se voit octroyer un délai supplémentaire pour corriger un vice de forme et ne procède pas à la rectification dans le délai imparti, la demande est irrecevable. Si cette irrecevabilité n'empêche pas le demandeur de déposer à nouveau une demande ultérieurement, l'art. 63 CPC ne s'applique en revanche pas s'agissant d'une irrecevabilité pour cause de forme et non de compétence (Chaix, *La procédure ordinaire* [art. 219-242 CPC], *Le Code de procédure civile, aspects choisis*, édition 2011, p. 72 s.). L'avis contraire de Bohnet (CPC commenté, n. 13 ad 63 CPC) s'éloignant du texte légal et guère motivé n'est pas convaincant.

E. 2.3

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, en particulier des pièces 128 ss du bordereau du 17 août 2015 produit par l'appelante, que l'intimé a retiré sa demande d'expulsion du 20 mars 2014 et que cette demande avait été déposée devant l'autorité compétente et valablement notifiée à la partie adverse (let. C/10 supra); selon les éléments du dossier, cette dernière n'a par ailleurs jamais accepté ce retrait. Par conséquent, en application de l'art. 65 CPC, l'intimé ne pouvait réintroduire son action contre la même partie et sur le même objet. Or, c'est précisément ce qu'il a fait. De plus, il ne saurait se prévaloir de l'art. 63 CPC, cette disposition s'appliquant en cas d'incompétence, mais non pas en cas de défaut d'autres conditions de recevabilité ou de vice de forme de l'acte initialement déposé, comme indiqué ci-dessus (consid. 2.2.3). On relèvera, pour le surplus, que pour bénéficier de l'effet rétroactif de l'art. 63 CPC, l'acte réintroduit doit être identique à celui initialement déposé (ATF 141 III 481 précité consid. 3.2.4), ce qui n'est pas le cas en l'occurrence, l'intimé se prévalant dans la deuxième procédure d'une autre autorisation

- 11 - de procéder que dans la première (cf. all. 20 des demandes des 20 mars et 23 mai 2014). Par ailleurs, contrairement à l'appréciation du premier juge, on ne voit aucun formalisme excessif d'une quelconque autorité. Certes, la Commission de conciliation avait, dans un premier temps, oublié de faire figurer la requête de conciliation relative à la procédure d'expulsion dans le procès-verbal de sa séance du 18 mars 2014, de sorte que l'autorisation de procéder produite à l'appui de la demande d'expulsion du 20 mars 2014

n'était, dans cette mesure, pas valable. Reste que cet oubli pouvait et devait être rectifié par le dépôt de la pièce en question dans le délai imparti en application des art. 56 et 247 al. 1 CPC et non par le retrait de la demande d'expulsion et le dépôt d'un nouvel acte. En procédant de la sorte, c'est l'avocat qui s'est trompé et non pas l'autorité. La demande du 23 mai 2014 doit donc être déclarée irrecevable. 3.

E. 3

Par courrier recommandé du 27 novembre 2013, le bailleur a résilié le contrat de bail en application de l'art. 266g CO avec effet au 30 juin 2014. Il soutenait en particulier que la locataire avait porté « atteinte à l'intégrité du bâtiment de chauffage ». Le bailleur a adressé à la locataire une nouvelle formule officielle en date du 3 décembre 2013, après avoir constaté que celle envoyée le 27 novembre 2013 comportait une faute de frappe.

- 4 - Le 20 décembre 2013, la locataire a informé le bailleur qu'elle considérait la résiliation du contrat de bail du 3 décembre 2013 comme nulle, à défaut de justes motifs valables.

E. 3.1

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la demande d'expulsion déposée le 23 mai 2014 par J. _____ contre B. _____ est irrecevable.

E. 3.2

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 500 fr. (art.

E. 3.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC) seront mis à la charge de l'intimé J. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 12 - L'intimé versera ainsi à l'appelante la somme de 400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance. Compte tenu des difficultés de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat (art. 3 al. 2 TDC), les dépens – fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC) conformément au tarif des dépens en matière civile – doivent être arrêtés à 800 fr. (art. 7 TDC). Il s'ensuit que l'intimé versera à l'appelante la somme de 1'200 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). A cet égard, le dispositif notifié aux parties le 29 mars 2016 mentionne à tort un montant de 800 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. Ce montant résulte d'une erreur manifeste de calcul et doit être rectifié d'office (art. 334 al. 1 CPC).

E. 4

Le 23 décembre 2013, la locataire a déposé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon une requête de conciliation, en concluant, à titre principal, à la constatation de la nullité de la résiliation de bail notifiée le 3 décembre 2013 pour le 30 juin 2014, à la validation de la consignation de loyer, à l'exécution de travaux ainsi qu'à une réduction de loyer de 35% dès le 1er octobre 2013 jusqu'à réparation complète de l'installation. Subsidiatement, elle a demandé l'annulation de la résiliation de bail notifiée le 3 décembre 2013 et, plus subsidiatement, la prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2019.

E. 5

Par courrier recommandé du 10 janvier 2014 adressé à la locataire, le bailleur a résilié le bail en application de l'art. 257d CO au motif que le loyer du mois de décembre n'avait pas été acquitté à ce jour. Le 13 janvier 2014, la locataire a contesté cette résiliation, considérant celle-ci comme inefficace, le vice étant donc invocable en tout temps.

E. 6

Le 20 janvier 2014, le bailleur s'est déterminé sur la requête de conciliation du 23 décembre 2013 en concluant au rejet des conclusions prises par la locataire. Il a conclu reconventionnellement à la déconsignation de tout montant de loyer consigné par la partie locataire et à la confirmation de la validité de la résiliation de bail notifiée le 3 décembre 2013.

E. 7

Le 10 février 2014, la locataire a déposé une nouvelle requête de conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, en concluant à titre principal à la constatation de la nullité de la résiliation de bail notifiée le 10 janvier 2014 avec effet au

- 5 - 28 février 2014. Subsidiairement, elle a demandé l'annulation de cette résiliation et, plus subsidiairement, la prolongation de bail jusqu'au 28 février 2020.

E. 8

Une audience de conciliation s'est déroulée le 18 mars 2014 devant la Commission de conciliation, en présence des parties, assistées chacune de son conseil. La conciliation n'ayant pas abouti, l'autorité a délivré à la locataire deux autorisations de procéder, l'une devant le Tribunal des baux portant sur la résiliation du 3 décembre 2013 (en application de l'art. 266g CO) et la consignation des loyers, l'autre devant le juge de paix portant sur la résiliation du 10 janvier 2014 (en application de l'art. 257d CO). Elle a également délivré au bailleur une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux portant sur la déconsignation des loyers et la confirmation de la résiliation du 3 décembre 2013.

E. 9

Le 20 mars 2014, J. _____ a déposé une demande en procédure simplifiée tendant à l'expulsion de B. _____ devant la Juge de paix du district de Nyon. Le 12 mai 2014, soit dans le délai imparti à cet effet, l'appelante a déposé une réponse, en concluant à ce que la demande du 20 mars 2014 soit déclarée irrecevable faute d'autorisation de procéder valable. Par courrier du 20 mai 2014, la Juge de paix du district de Nyon a, en application des art. 56 et 247 al. 1 CPC, octroyé à l'intimé un délai au 2 juin 2014 pour déposer l'autorisation de procéder manquante, à défaut de quoi l'acte ne serait pas pris en considération. Par courrier de son conseil du 23 mai 2014, l'intimé a informé la Juge de paix que la Commission de conciliation en matière de baux à loyer lui avait adressé un procès-verbal complémentaire ensuite de la séance du 18 mars 2014, que cette Commission constatait que la requête

- 6 - de conciliation dans la procédure d'expulsion du 14 mars 2014 avait bien été traitée lors de la séance du 18 mars 2014 et que la Commission avait omis de le faire figurer dans son procès-verbal. Invoquant le caractère chicanier et procédurier de sa partie adverse et dans le but de clarifier la situation procédurale, le bailleur a, par acte du 23 mai 2014, déposé une nouvelle demande d'expulsion en procédure simplifiée, accompagnée d'un bordereau de pièces contenant le procès-verbal complémentaire de la séance du 18 mars

2014 tenue devant la Commission de conciliation et l'autorisation de procéder délivrée par cette dernière le 22 mai 2014. Par avis du 24 juin 2014, la Juge de paix a indiqué qu'il ressortait de la correspondance de l'intimé du 23 mai 2014 que celui-ci retirait sa demande du 20 mars 2014. Elle a par conséquent pris acte de ce retrait et rayé la cause du rôle sans suite et sans frais. Par lettre de son conseil du 2 juillet 2014, B._____ a écrit au premier juge que compte tenu du retrait de la demande du 20 mars 2014 auquel elle n'avait pas consenti et qui était intervenu ensuite de son mémoire de réponse concluant à l'irrecevabilité, une décision formelle notifiée aux deux parties, avec indication des voies de droit et statuant non seulement sur les frais mais également sur les dépens, devait être rendue. Par courrier du 3 juillet 2014 adressé à l'autorité de première instance, l'intimé a, en réponse à la correspondance de l'appelante du 2 juillet 2014, expliqué qu'il avait retiré sa requête d'expulsion du 20 mars 2014 en raison d'un défaut formel de la décision préfectorale de non conciliation et que c'était le formalisme excessif de sa partie adverse qui avait entraîné cette complication de procédure. Par décision du 4 juillet 2014, le premier juge, statuant formellement sur le retrait de la demande de J._____ du 20 mars 2014, a - 7 - rayé la cause du rôle et a alloué à l'appelante un montant de 350 fr. à titre de dépens. Dans le délai imparti, l'appelante s'est déterminée sur la demande d'expulsion du 23 mai 2014, en concluant à ce que celle-ci soit déclarée irrecevable. En droit : 1.

E. 13

LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655]), seront mis à la charge de J._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). J._____ devra verser B._____ la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de première instance (art. 5 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

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