

# **VD\_GERICHTE XA14.045589 vom 13. November 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-11-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA14.045589](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA14.045589)

FR: VD\_GERICHTE XA14.045589 du 13 novembre 2015

IT: VD\_GERICHTE XA14.045589 del 13 novembre 2015

## **Erwägungen**

### **E. 2**

a) Par requête du 6 mai 2014, C.\_\_\_\_\_ a contesté son loyer initial auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois. b) À l'audience qui s'est tenue devant l'autorité de conciliation le 8 juillet 2014, C.\_\_\_\_\_ a complété ses conclusions. Elle a requis la modification de la clause 6 de son bail en ce sens que celui-ci se renouvellerait, à son échéance contractuelle, d'année en année, sauf résiliation donnée et reçue au moins trois mois à l'avance. Elle a également conclu à la nullité de la clause 5.5 F du bail. c) Le 23 septembre 2014, l'autorité de conciliation a rendu la proposition de jugement suivante : « I. Le loyer initial de l'appartement est fixé à CHF 931.- net par mois ; il est fondé sur la base de l'IPC 98.6 (base 2010 – janvier 2014). II. Un acompte de CHF 100.00 est perçu pour le chauffage et l'eau chaude. III. La bailleuse remboursera sans délai à la locataire les montants versés en sus du loyer et de l'acompte figurant sous chiffres I et II ci-dessus. IV. La garantie de loyer sera réduite à CHF 2'793.00, le surplus étant libéré en faveur de la locataire.

- 6 - V. L'article 5.5 F est nul. VI. L'article 6 du bail est modifié en ce sens que le bail se renouvelle tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée et reçue au moins trois mois à l'avance avec une première échéance au 30 septembre 2015. VII. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. VIII. La présente décision est rendue sans frais ni dépens.

» d) N.\_\_\_\_\_ a fait opposition à cette proposition de jugement le 6 octobre 2014.

L'autorité de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder le 10 octobre 2014.

### **E. 2.1**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et réf.).

- 11 - L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Les conclusions ne peuvent être modifiées en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et, cumulativement, que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Jeandin, CPC commenté, op. cit., n. 10 ad art. 317 CPC ; Seiler, Die Berufung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, no 1385 p. 598 ; Stauber, ZPO-Rechtmittel, n. 36 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelante conclut notamment à l'irrecevabilité des conclusions prises par l'intimée, respectivement le 8 juillet 2014 devant l'autorité de conciliation et le 27 janvier 2015 devant le Tribunal des baux, relatives à la requalification du contrat de bail qui lie les parties. Dans sa demande du 11 novembre 2014 déposée auprès du tribunal de première instance, l'appelante n'avait toutefois requis que l'annulation du chiffre VI de la proposition de jugement rendue par l'autorité de conciliation le 23 septembre 2014, relatif à cette conclusion de la locataire, et non que soit constatée son irrecevabilité. Cette conclusion en irrecevabilité prise par l'appelante devant la Cour de céans est par conséquent nouvelle. Dès lors qu'elle ne repose pas sur des faits ou de moyens de preuve nouveaux, elle est irrecevable. L'appel a, au surplus, été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt. Il est dès lors recevable sous réserve des conclusions tendant au constat de l'irrecevabilité de la proposition de jugement sur la question de la requalification du contrat et de la modification du ch. 6 du contrat (Tappy, op. cit., in JT 2010 III 115 ss, p. 126). À supposer que cette conclusion de l'appelante ait été considérée comme recevable, la Cour d'appel relève qu'il apparaît extrêmement douteux que la conclusion en constatation présentée par la

- 12 - locataire à l'audience de conciliation du 8 juillet 2014 soit recevable, faute d'intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit au sens de art. 59 al. 2 let. a CPC et tel que retenu par la jurisprudence fédérale et la doctrine (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; ATF 84 II 685 consid. 2 ; TF 5A\_881/2012 du 26 avril 2013 consid. 3.1, in RSPC 2013 p. 382 ; Bohnet, CPC Commenté, op. cit., n. 5 ad art. 88 CPC). Le Tribunal fédéral a récemment jugé que n'a pas un intérêt digne de protection le locataire qui entend faire constater que le bailleur l'a autorisé à sous-louer l'appartement pour une durée indéterminée. Il ne s'agit là que d'une question préjudicielle du différend qui pourrait le cas échéant opposer les parties, c'est-à-dire la question de savoir si une éventuelle résiliation du bail, au motif que le recourant n'occupe pas et n'entend pas occuper l'appartement, contreviendrait aux règles de la bonne foi (TF 4A\_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 1.2). L'intimée a certes allégué – pour la première fois dans sa réponse – avoir un intérêt « au vu de l'effet dissuasif découlant de l'incertitude relative à la durée du contrat (...). Manifestement, la locataire ne se comportera pas et n'investira pas l'objet de la même manière, selon que le bail est de durée déterminée ou indéterminée ». On relève toutefois que la requête de conciliation de l'intimée date du 6 mai 2014, soit immédiatement après la conclusion du bail et cinq ans avant l'échéance fixe, et que la prétendue incertitude n'a pas dissuadé la locataire de contester le loyer initial. L'intimée bénéficie par ailleurs du droit de résilier le contrat après un an et deux fois par année. Cela étant, la question ne doit pas être définitivement tranchée.

### **E. 3**

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une mauvaise application des art. 90 CPC et 210 al. 1 let. b CPC en faisant un parallèle entre cette dernière disposition et l'art. 243 al. 2 let. c CPC, qui définit le champ d'application *ratione materiae* de la procédure simplifiée. À l'appui de ce moyen, l'appelante explique que dans sa première requête, déposée le 6 mai 2014, l'intimée avait pris des conclusions soumises à la procédure simplifiée alors que la conclusion

- 13 - reconventionnelle – relative à la durée du contrat de bail – qu'elle avait prise le

#### **E. 3.1.1**

Selon l'art. 90 CPC, le demandeur peut réunir dans la même action plusieurs prétentions contre le même défendeur pour autant que le même tribunal soit compétent à raison de la matière (let. a) ou qu'elles soient soumises à la même procédure (let. b). L'art. 90 CPC interdit seulement de réunir des prétentions relevant de juridictions ou de procédures différentes pour d'autres raisons que la valeur litigieuse, en prohibant par exemple la réunion de conclusions relevant d'une juridiction cantonale unique selon l'art. 5 CPC avec des conclusions relevant des tribunaux inférieurs ou des conclusions relevant de la procédure ordinaire avec des conclusions soumises selon l'art. 243 CPC à la procédure simplifiée indépendamment de ladite valeur (JT 2012 III 12; Tappy/Novier, La procédure de conciliation et la médiation dans le Code procédure civile suisse [art. 197 à 218 CPC], cours de formation Codex-OJV, p. 6 note infrapaginale 33; Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 9 ad art. 90 CPC; Füllemann, Schweizerischen Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 6 ad art. 90 CPC). L'art. 224 al. 1 CPC prévoit que la demande reconventionnelle n'est admissible que si la procédure de la demande principale lui est applicable. Ainsi, si la demande principale est soumise à la procédure simplifiée, une demande reconventionnelle soumise à la procédure ordinaire ne peut être introduite (Message relatif au Code de procédure

- 14 - civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 VII p. 6947). Cette règle est destinée à éviter des difficultés pouvant résulter de l'application simultanée de deux procédures distinctes dans un même procès, ou d'une attraction qui pourrait faire perdre à un plaideur le bénéfice d'une procédure simple ou destinée à sauvegarder les intérêts d'une partie réputée faible (JT 2013 III 73). En vertu de l'art. 219 CPC, cette disposition est également applicable à la procédure simplifiée.

### **E. 3.1.2**

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 la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme. Il s'agit d'une proposition de règlement à l'amiable, qui devient une décision définitive et exécutoire si aucune des parties ne forme opposition dans le délai de 20 jours prévu à l'art. 211 al. 1 CPC (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6941). En cas d'opposition, l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder à son auteur (art. 211 al. 2 let. a CPC), et celui-ci dispose de 30 jours pour déposer une demande devant le tribunal (art. 209 al. 4 CPC). S'il n'agit pas en temps utile, la proposition de jugement est considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force (art. 211 al. 3 CPC).

### **E. 3.1.3**

L'art. 243 al. 2 let. c CPC dispose que la procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, notamment aux litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs ou la prolongation du bail à loyer. La notion de protection en matière de congés figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC doit recevoir une acceptation large et englober non seulement les procédures en annulation, mais également celles en

- 15 - constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé, respectivement en constatation de la validité de ce dernier et en expulsion, que cette procédure ait été entamée par le locataire ou par le bailleur. La procédure en constatation de la validité du congé et en évacuation de la bailleuse doit ainsi être soumise à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (JT 2012 III 17 = CdB 2012 p. 31 ss avec note approbatrice Conod). La question de la requalification d'un contrat de durée déterminée en un contrat de durée indéterminée ne saurait toutefois être automatiquement incluse dans la protection contre un congé représailles (CREC 18 août 2015/296 consid 3). Les conclusions relatives à la nullité ou à l'annulation du congé sont soumises à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), tandis que les conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse dépasse 30'000 fr. sont soumises à la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CPC a contrario). On précisera à ce propos que les conclusions en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) ne relèvent de la procédure simplifiée selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, indépendamment de leur valeur litigieuse, que lorsqu'elles complètent ou justifient la consignation du loyer (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 153).

### **E. 3.2**

En l'espèce, les premiers juges ont considéré que l'usage d'un contrat de durée déterminée pouvait constituer un artifice destiné uniquement à dissuader la locataire d'exercer ses droits, en particulier celui de contester le loyer initial. Fondés sur cette prémisse, ils ont considéré que cette question tombait sous le mécanisme de l'art. 210 al 1 let b CPC. Les magistrats ont en particulier relevé que le texte de l'art. 210 al. 1 let b CPC était rigoureusement identique à celui de l'art. 243 al. 2 let c CPC qui définit le champ d'application *ratione materiae* de la procédure simplifiée, de sorte qu'il convenait de procéder à une lecture homogène de ces deux textes. Un tel raisonnement ne peut être suivi. La présente affaire concerne en effet deux problèmes distincts : d'une part la contestation du

- 16 - loyer initial, soumise à la procédure simplifiée selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC et d'autre part la requalification de la nature du contrat. S'agissant du litige relatif à la requalification de la durée du contrat, il n'est pas possible de déduire automatiquement du cas d'espèce – sans même que cela ait été allégué par l'intimée en première instance – que le nœud du problème se situe dans la protection contre un congé de représailles en cas d'exercice légitime des autres droits de l'intimée, en particulier celui de contester le loyer initial. Cela vaut d'autant plus qu'on ne se trouve pas en présence de contrats de durée déterminée « à la chaîne », mais bien dans le cas où un seul contrat de durée déterminée a été conclu, excluant tout renouvellement. Partant, il n'est pas possible de retenir qu'un tel litige relève de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et il faut au contraire admettre que la demande en requalification du contrat est régie par la procédure ordinaire. Dès lors que la valeur litigieuse dépasse 5'000 fr., le grief de l'appelante, tiré de l'incompétence de la commission de conciliation pour formuler une proposition de jugement en ce qui concerne la transformation d'un bail à durée déterminée en indéterminée, doit être admis. Il en va de même s'agissant des conclusions de l'appelante tendant respectivement à l'annulation de l'autorisation de procéder qui lui a été délivrée par l'autorité de conciliation le 10 octobre 2014 en ce qui concerne la modification de l'article 6 du contrat de bail et à inviter l'autorité de conciliation à délivrer une autorisation de procéder à l'intimée relative à sa conclusion en requalification du bail liant les parties. 4. En définitive, l'appel doit être admis, dans la mesure de sa recevabilité et le jugement réformé dans le sens des

considérants qui précèdent. Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'612 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée C.\_\_\_\_\_ qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Cette dernière

- 17 - versera ainsi à l'appelante N.\_\_\_\_\_ le montant de 1'612 fr. à titre de restitution d'avance de frais (art. 122 al. 1 let. c CPC). L'intimée C.\_\_\_\_\_ versera en outre à l'appelante N.\_\_\_\_\_ des dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 3'000 fr., compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps nécessaire pour la conduite de la procédure (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

## **E. 8**

juillet 2014, relèverait de la procédure ordinaire. L'appelante fait valoir que l'autorité de conciliation n'était dès lors pas compétente pour faire une proposition de jugement relative à la transformation du contrat de bail à durée déterminée en durée indéterminée, cela d'autant plus que la valeur litigieuse serait supérieure à 5'000 francs. Elle soutient dès lors qu'une autorisation de procéder sur ce point aurait dû être délivrée à la locataire.

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