

# **VD\_GERICHTE XA18.039425 vom 24. Februar 2020**

VD Tribunal cantonal, 2020-02-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA18.039425](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA18.039425)

FR: VD\_GERICHTE XA18.039425 du 24 février 2020

IT: VD\_GERICHTE XA18.039425 del 24 febbraio 2020

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

Invoquant une violation des art. 204 et 206 CPC, l'appelant invoque le défaut des demandeurs A.N. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ à l'audience de conciliation.

### **E. 3.2.1**

Les art. 204 et 206 CPC réglementent la comparution à l'audience de conciliation et les conséquences en cas de défaut. En dérogation à la règle générale de l'art. 68 CPC, l'art. 204 al. 1 CPC impose aux parties de comparaître en personne à l'audience de conciliation. Elles sont autorisées à se faire assister (art. 204 al. 2 CPC). L'art. 204 al. 3 CPC indique dans quels cas les parties sont dispensées de comparution personnelle et habilitées à se faire représenter: la partie doit avoir un domicile hors du canton ou à l'étranger (let. a), ou être empêchée pour cause de maladie, d'âge ou autre juste motif (let. b). En outre, dans la procédure simplifiée, l'employeur ou l'assureur peut déléguer un employé; le bailleur peut déléguer le gérant de l'immeuble. Leur représentant doit être habilité par écrit à transiger (let. c). Le Code règle ainsi exhaustivement les cas où une personne peut se faire représenter à l'audience de conciliation. Il ne prévoit pas une telle possibilité pour le locataire, sauf à invoquer un juste motif (art. 204 al. 3 let. a ou b). Au vu de la réglementation expresse en faveur du bailleur, l'omission du locataire ne saurait procéder d'un oubli. Pour le surplus, il faut relever que l'art. 204 CPC ne contient aucune réserve en faveur du droit cantonal (TF 4C\_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3). La comparution personnelle des parties optimise les chances de succès de la conciliation, car il s'agit de la seule possibilité d'engager une véritable discussion. La personne qui assiste une partie doit rester en retrait; les parties doivent avant tout s'exprimer elles-mêmes. Enfin, la représentation n'est autorisée que dans des cas exceptionnels (Message

- 7 - du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6939). La volonté du législateur fédéral ne prête donc pas à discussion; il ne saurait être question d'une lacune à combler en faveur des locataires (TF 4C\_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3). L'art. 206 CPC règle les conséquences du défaut. Est défaillante la partie qui, bien que régulièrement assignée (art. 147 al. 1 CPC), ne comparaît pas personnellement ou, lorsqu'elle dispose d'un motif de dispense, n'est pas valablement représentée. La partie qui envoie un représentant sans réaliser les prévisions de l'art. 204 al. 3 CPC fait donc défaut. Cette disposition vaut pour toutes les procédures de conciliation, y compris dans les affaires de bail à loyer. L'art. 206 al. 1 CPC s'applique donc en particulier au locataire qui ne respecte pas les prescriptions légales de comparution, au risque de provoquer une déchéance de ses droits, notamment lorsqu'il agit pour contester la résiliation du bail ou une augmentation de loyer (TF 4C\_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3). Le Tribunal fédéral a précisé que l'autorisation de procéder n'est pas une décision, de sorte qu'elle ne peut faire l'objet ni d'un recours, ni d'un appel; la validité de cet acte doit être examinée d'office par le tribunal devant lequel

l'action doit être portée (ATF 139 III 273 consid. 2.1 et 2.3). Ce tribunal pourra par exemple être amené à constater qu'une partie n'a pas comparu personnellement à l'audience de conciliation, que l'autorité de conciliation a méconnu cette situation et délivré une autorisation de procéder non valable et qu'en conséquence, une des conditions de recevabilité de la demande fait défaut (ATF 140 III 70 consid. 5).

### **E. 3.2.2**

Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobailleur ou colocataires. Il s'agit alors d'un bail commun; lorsqu'un tel contrat est conclu entre un bailleur et plusieurs colocataires, le terme utilisé est location commune ou colocation. Si l'on se réfère à la définition du bail à loyer résultant de l'art. 253 CO, le contrat commun implique la cession de

- 8 - l'usage d'une chose à plusieurs locataires. C'est dire qu'il n'y a pas bail commun, mais reprise cumulative de dette - en général, simultanée - lorsqu'une personne s'engage, à côté du locataire, uniquement comme débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux (ATF 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1). Comme tout contrat, le bail commun s'interprète d'abord selon la volonté commune et réelle des parties (interprétation subjective). Si cette volonté ne peut être établie en fait, le juge interprétera les déclarations et les comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1). L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323; ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; ATF 126 III 189 consid. 2b ; ATF 126 III 315 consid. 4a). On déduit également de l'art. 8 CC un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités). En particulier, le juge enfreint cette disposition s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par la partie adverse, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (ATF 130 III 591 consid. 5.4 p. 601/602 et l'arrêt cité). Il viole également le droit fédéral s'il se contente de la simple vraisemblance d'un fait allégué lorsqu'il n'a pas pu acquérir une conviction quant à l'existence de ce fait (cf. ATF 118 II 235 consid. 3c et les références).

### **E. 3.3**

En l'espèce, le Tribunal des baux a relevé que, selon une attestation du Service du contrôle des habitants de Lausanne, datée du 10 décembre 2018, C.\_\_\_\_\_ était marié et résidait à [...], à Lausanne,

- 9 - depuis le [...] 2005, qu'il n'avait ainsi jamais occupé l'appartement litigieux, que le domicile principal de B.N.\_\_\_\_\_ et A.N.\_\_\_\_\_ au moment de la conclusion du bail était au Canada, ce qui rendait difficile d'attester de revenus stables en Suisse, et que cette situation expliquait ainsi aisément que C.\_\_\_\_\_ ait été sollicité en qualité de garant. On ne peut suivre ce raisonnement. En effet, la volonté commune et réelle des parties ne peut être établie, de sorte que le contrat doit être interprété selon le principe de la confiance. Or, le nom et l'adresse de C.\_\_\_\_\_ sont indiqués sous la rubrique « locataire colocataire(s) »

et le prénommé a donc signé ce document en cette qualité. On ne distingue aucun élément qui permettrait de conclure qu'il aurait en réalité agi en qualité de garant. Les intimés ne démontrent d'ailleurs pas que l'appelant savait, au moment de la conclusion du contrat, que C. \_\_\_\_\_ n'entendait agir qu'en qualité de garant. Le domicile antérieur des époux B.N. \_\_\_\_\_ à Montréal, au Canada, élément qui était connu de toutes les parties lors de la conclusion du bail, est insuffisant à admettre que C. \_\_\_\_\_ n'aurait agi qu'en qualité de garant, une telle mention n'étant nulle part indiquée et donc convenue entre les parties. Il n'est pas possible d'interpréter le contrat dans un tel sens alors que la qualité des colocataires est clairement indiquée. Enfin, le fait que C. \_\_\_\_\_ n'ait jamais occupé le logement constitue un élément postérieur à la conclusion du contrat, qui n'a pas à être pris en considération dans le cadre d'une interprétation objective. Au vu de ce qui précède, force est de constater qu'à défaut de comparution personnelle de C. \_\_\_\_\_ à l'audience de conciliation et ce sans juste motif de dispense, les intimés doivent être considérés comme défaillants à la tentative de conciliation. Partant, leur requête est irrecevable.

#### **E. 4**

En conclusion, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la requête de baisse de loyer adressée le 9 mai 2018 par B.N. \_\_\_\_\_, A.N. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron est irrecevable.

- 10 - Le jugement du Tribunal des baux a été rendu sans frais judiciaires ni dépens, conformément à l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail ; BLV 173.655), ce qui doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'720 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). B.N. \_\_\_\_\_, A.N. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront ainsi à F. \_\_\_\_\_ la somme de 1'720 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). B.N. \_\_\_\_\_, A.N. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront en outre à F. \_\_\_\_\_ de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 2'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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