

VD_GERICHTE XA23.056411 vom 5. Januar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-01-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA23.056411

FR: VD_GERICHTE XA23.056411 du 5 janvier 2026

IT: VD_GERICHTE XA23.056411 del 5 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

a) Le bâtiment sis à la R*** 5A à Q*** est construit sur la parcelle portant le n° 4328 au registre foncier de cette commune. Une propriété par étages (PPE) a été constituée sur cette parcelle. Le lot n° 102 de cette PPE correspond au bien-fonds n° aaa du registre foncier de la commune de Q***. Son propriétaire est l'appelante B._____ SA depuis le 10 février 2021. b) Une autre PPE, nommée « PPE L._____ », a été constituée sur la parcelle n° bbb du registre foncier de la commune de Q***, sise à la R*** 5B. Son lot n° 102 correspond au bien-fonds n° bbb de ce registre. Les propriétaires de ce lot sont les intimés D._____ et G._____ depuis le 30 mars 2021. c) L'appelante a confié la gérance de son immeuble de la R*** 5A à Q*** à la régie K._____ SA dès le 1er décembre 2022. L'article 4.3 du contrat de gérance stipule notamment que la régie contrôle l'exécution des baux à loyer et représente le propriétaire pour les différents contrats concernant l'immeuble ou dans les relations avec les administrations. L'article 7 mentionne une rémunération complémentaire de la régie pour les prestations qui revêtent un caractère ponctuel et/ou qui nécessitent la conclusion d'un mandat séparé, soit en particulier la représentation du propriétaire devant les autorités de conciliation et les tribunaux.

E. 1.1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1) ; si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (al. 2). En droit du bail, la valeur litigieuse des litiges portant sur la protection contre les loyers abusifs pour des baux de durée indéterminée se calcule selon l'art. 92 al. 2 CPC (TF 4A_679/2011 du 9 février 2012 consid. 1 : hausse de loyer ; TF 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 : frais accessoires ; CACI 22 mai 2023/214 ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 9 ad art. 92 CPC ; Rüegg/Rüegg, Basler Kommentar, Zivilprozessordnung, 3e éd., Bâle 2017, n. 4 ad art. 92 CPC). Dans le cadre 19J010

- 8 - de contrats de durée indéterminée, le bail lui-même est susceptible de durer plus de vingt ans, ce qui justifie de faire usage de l'art. 92 al. 2 CPC pour le calcul de la valeur litigieuse d'une action en contestation d'une hausse ou d'une action en baisse de loyer (TF 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 ; ATF 121 III 397 consid. 1 ; CACI 22 mai 2023/214). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation

judiciaire du 12 décembre 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. 311 al. 1 CPC).

E. 1.1.2

Une décision est incidente, à teneur de l'art. 237 al. 1 CPC, si l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable. Une telle décision ne statue pas définitivement sur l'action, mais elle préjuge de la décision finale en ce sens qu'elle influe sur celle-ci au point qu'une décision contraire pourrait entraîner une décision finale immédiate et qu'elle lie l'instance qui l'a rendue de telle sorte que celle-ci ne la reverra plus lorsqu'elle rendra sa décision finale. Il s'agit normalement de décisions rendues sur des conditions de recevabilité de la demande ou de la reconvention, ou sur des questions de fond jugées séparément, à la condition que l'instance de recours puisse mettre fin à l'action elle-même et que cela permette d'économiser du temps et des frais (TF 4A_545/2014 du 10 avril 2015 consid. 2.1 ; cf. Tappy, CR-CPC, n. 3 ad art. 237 CPC). La décision incidente est sujette à recours immédiat ; elle ne peut pas être attaquée ultérieurement dans le recours contre la décision finale (art. 237 al. 2 CPC ; voir également TF 4A_145/2023 du 7 juillet 2023 consid. 1.3 non publié in ATF 149 III 405).

E. 1.2

En l'espèce, l'appel a été déposé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision incidente sujette à appel immédiat, puisque l'action prendrait fin en ce qui concerne l'appelante si la Cour de céans admettait l'appel. 19J010

- 9 - L'intimé a conclu, dans sa demande, à ce que son loyer mensuel net soit réduit de 2'340 fr. à 1'300 fr., ce qui représente une différence de 1'040 francs. Dès lors que le bail liant les parties peut être assimilé à un contrat de durée indéterminée (CACI 4 juin 2024/254), la valeur litigieuse de l'appel, calculée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 fr. (1'040 fr. x 12 mois x 20 ans = 249'600 fr.). La réponse, motivée et formée en temps utile (art. 312 CPC), est également recevable. Tel est aussi le cas de la réplique et de la duplique. 2.

E. 2

Par contrat de bail à loyer qu'il a signé le 15 août 2023, l'intimé a loué, en qualité de locataire, « un appartement de 3,5 pièces lot 102 » à la R*** 5A à Q***. Sous la rubrique « Bailleur, représenté par » figurant au chiffre 1 de ce document sont indiqués uniquement le nom et l'adresse de 19J010

- 4 - la régie K._____ SA. Un collaborateur de cette régie a signé le bail pour le compte du bailleur le 16 août 2023. Le début de la location a été stipulé au 1er septembre 2023. Le formulaire officiel de notification du loyer joint au bail, sous la rubrique « Bailleur ou représentant », n'indique que le nom et l'adresse de la régie. Il mentionne que l'appartement loué se situe à la R*** 5A à Q*** et fait état d'un loyer mensuel net, inchangé par rapport à celui du locataire précédent, de 2'340 francs.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3). 19J010

- 10 -

E. 2.2

Sous l'angle de la constatation inexacte des faits, l'appelante fait valoir que, lors de l'audience de conciliation du 20 novembre 2023, le collaborateur de K. _____ SA, P. _____, avait expressément indiqué qu'il comparaisait en tant que gérant de la « PPE L. _____ » et non de la bailleresse B. _____ SA. Elle avait déjà soutenu ce fait en première instance, mais la présidente a au contraire retenu que l'intéressé n'avait pas déclaré à l'audience qu'il comparaisait pour ladite PPE. L'appelante s'en prend donc à l'état de fait de première instance, sans motiver sa critique à l'égard de ce qui a été retenu, de sorte que ce moyen est irrecevable (art. 311 al. 1 CPC ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Au demeurant, même à considérer ce grief recevable, le procès-verbal de l'audience de conciliation ne confirme nullement les allégations de l'appelante. 3.

E. 3

Par courriel du 19 septembre 2023, l'intimé s'est adressé à l'office du registre foncier de La Côte pour obtenir un extrait du registre concernant la R*** 5A à Q***. Il a joint son bail au courriel. Le même jour, l'office a répondu à l'intimé qu'un extrait de la parcelle n° bbb de Q*** lui serait envoyé dès le lendemain par courrier postal prioritaire. Le 20 septembre 2023, l'office a adressé à l'intimé un extrait du registre foncier de la commune de Q*** concernant la parcelle n° bbb, sur lequel il est indiqué, sous la rubrique « Etat descriptif de l'immeuble », qu'il existe un droit exclusif sur la « PPE L. _____ », cette indication étant suivie de la mention d'une cave et d'un appartement portant le n° 102. Cet extrait ne mentionne pas l'adresse de l'immeuble qu'il concerne et précise que les propriétaires sont D. _____ et G. _____.

E. 3.1

Selon l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. L'alinéa 2 de cette disposition dresse une liste non exhaustive de ces conditions (« notamment »). L'existence d'une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande, que le tribunal saisi de la cause doit examiner d'office conformément à l'art. 60 CPC (ATF 146 III 185 consid. 4.4.2, SJ 2020 I 381 ; ATF 140 III 70 consid. 5, JdT 2015 II 222). Le tribunal doit notamment vérifier que l'autorisation de procéder porte sur le même objet du litige et les

mêmes parties (TF 5A_741/2020 du 12 avril 2021 consid. 5.2.1 ; TF 4A_266/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3 ; TF 4A_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1). En effet, sous réserve de modifications autorisées, il doit y avoir identité entre les parties à la procédure de conciliation et celles à la procédure au fond (cf. TF 5A_741/2020 précité ibidem et réf. cit.). Si l'autorisation de procéder ne désigne pas l'une ou l'autre des parties qui sont citées comme défenderesses dans la demande, elle ne permet pas d'ouvrir action contre elles, de sorte qu'une condition de recevabilité de la demande fait défaut (cf. TF 5A_741/2020 précité ibidem et réf. cit.). 19J010

- 11 -

E. 3.2

En l'espèce, l'autorisation de procéder ne désigne pas nommément l'appelante. Il ne s'agit pas, contrairement à ce que fait valoir l'intimé dans sa réponse, d'une simple désignation inexacte (cf. TF 4A_655/2018 du 3 octobre 2019), et dans cette mesure, la jurisprudence qu'il cite dans ses écritures (TF 4A_17/2016 du 29 juin 2016 et TF 4A_655/2018 du 3 octobre 2019) ne lui est d'aucun secours. L'intimé soutient en effet que la requête était dirigée contre « le bailleur ». Mais les parties défenderesses qui figurent sur l'autorisation de plaider sont exactement désignées, elles sont simplement autres que l'appelante, qui est le bailleur. Le fait que la requête de conciliation a été dirigée contre les mauvaises personnes ne relève pas d'une désignation inexacte, mais bien d'une erreur matérielle. En conséquence, selon les explications ci-dessus (cf. consid. 3.1 supra), la demande, dans la mesure où elle est dirigée contre l'appelante, doit être tenue pour irrecevable. Il convient encore de déterminer si l'appelante commet un abus de droit en faisant valoir ce moyen qui justifierait de s'écarter de la conséquence d'irrecevabilité. 4.

E. 4

a) Par requête du 25 septembre 2023, l'intimé a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la commission) d'une contestation de son loyer initial. Il a inscrit ses nom et prénom ainsi que son adresse, soit la T*** 5A à Q***, en haut à gauche de la requête. Cette requête indique que l'intimé est locataire de l'appartement situé à l'adresse susmentionnée et que le bailleur ou son représentant sont mentionnés dans le dossier annexé. L'intimé a joint à sa requête une copie de son bail et du formulaire officiel de notification du loyer ainsi que l'extrait du registre foncier que lui avait fait parvenir le registre foncier de La Côte. 19J010

- 5 - b) Par citation à comparaître du 19 octobre 2023, la commission a convoqué C._____ ainsi que D._____ et G._____ à une audience de conciliation, agendée au 20 novembre 2023. La convocation destinée aux intimés D._____ et G._____ a été adressée à la régie K._____ SA en tant que représentante présumée de ceux-ci. Le 10 novembre 2023, P._____, employé de K._____ SA, a fait parvenir à la commission une autorisation, délivrée par la Chambre vaudoise immobilière le 10 novembre 2023, qui l'habilitait à agir pour l'année 2023 en qualité de personne dûment autorisée par une organisation représentative de bailleurs préalablement autorisée par le Tribunal cantonal au sens de l'art. 11 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail, BLV 173.655). c) L'intimé, assisté d'un conseil de l'Association suisse des locataires (ASLOCA), et P._____ se sont présentés à l'audience de conciliation du 20 novembre 2023. Celui-ci a déclaré à cette occasion que K._____ SA ne gérait pas les biens des intimés D._____ et G._____ et que l'intimé avait agi de manière erronée en dirigeant sa requête contre

ceux-ci, la propriétaire des lieux litigieux étant l'appelante B. _____ SA. Le procès-verbal de l'audience précise que P. _____ n'avait pas de procuration remise par B. _____ SA. La commission a délivré à l'intimé une autorisation de procéder datée du 22 novembre 2023, qui mentionne les intimés D. _____ et G. _____ en qualité de partie intimée et indique qu'ils ont fait défaut à l'audience de conciliation. d) Par courrier daté du 20 novembre 2023, reçu par la commission le 24 novembre 2023, l'intimé a requis de l'autorité de conciliation la convocation de l'appelante B. _____ SA, représentée par K. _____ SA, à une nouvelle audience, invoquant la découverte lors de l'audience du 20 novembre 2023 du caractère erroné du renseignement fourni par le registre foncier en ce qui concerne la titularité de la propriété de l'appartement litigieux. Par lettre du 24 novembre 2023, la commission 19J010

- 6 - a renvoyé l'intimé à agir conformément à l'autorisation de procéder qu'elle lui avait délivrée. e) Par courrier du 7 décembre 2023, l'intimé, désormais assisté d'une avocate, a réitéré sa requête de convocation de l'appelante B. _____ SA à une nouvelle audience et a requis l'annulation de l'autorisation de procéder du 22 novembre 2023. Le 12 décembre 2023, la commission a déclaré que l'autorisation de procéder qu'elle avait délivrée demeurait valable. Le 13 décembre 2023, l'intimé a requis de la commission qu'elle délivre à tout le moins une autorisation de procéder l'habilitant à agir contre l'appelante B. _____ SA. La commission n'a pas donné suite à cette requête.

E. 4.1

L'appelante soutient qu'elle n'a jamais tenté de cacher qu'elle était la bailleresse puisque cette information a été communiquée par le gérant qui s'est rendu à l'audience de conciliation. Dans la mesure où P. _____ ne disposait d'aucune procuration lui permettant de la représenter, l'appelante a été privée de la possibilité de prendre part à la tentative de conciliation. L'appelante fait également valoir que l'intimé pouvait s'apercevoir de l'erreur commise par le registre foncier puisque la PPE dont fait partie l'appartement loué ne porte pas le nom « PPE L. _____ ». Elle estime par ailleurs qu'il ne lui appartenait pas de corriger l'erreur de l'intimé. 19J010

- 12 -

E. 4.2

Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Le principe de l'abus de droit permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes (TF 4A_393/2024 du 15 mai 2025 consid. 4.1.4 et réf. cit.).

E. 4.3

La présidente a considéré que K. _____ SA, en tant que gérante de l'immeuble, était habilitée à se voir notifier des actes de procédure en matière de bail à loyer concernant l'appelante. Dans cette mesure, elle devait être considérée comme son auxiliaire. Or, elle devait s'apercevoir que la requête de conciliation concernait en réalité B. _____ SA et non pas D. _____ et G. _____, puisque l'intimé avait donné l'adresse de son immeuble et produit son propre bail. Ce raisonnement ne peut pas être suivi. Dans le jugement entrepris, le comportement dont il est considéré qu'il n'est pas digne de protection est celui de K. _____ SA et non celui de l'appelante. Or on ne saurait imputer à

l'appelante un abus de droit pour le motif que son représentant se serait comporté de manière contraire à la bonne foi. A cet égard, quand bien même la régie – et incidemment P. _____ – peut être considérée comme l'auxiliaire de la bailleuse pour la gestion de l'immeuble, tel n'est pas le cas d'office pour les procédures judiciaires. L'art.

E. 5

a) L'intimé a déposé une demande devant le Tribunal des baux le 22 décembre 2023. Il a dirigé son acte contre l'appelante B. _____ SA et contre les intimés D. _____ et G. _____. Il a conclu à l'admission de sa demande, à la fixation de son loyer mensuel net initial à 1'300 fr., à la restitution des parts de loyer payées en trop depuis le début du bail et à la diminution de sa garantie de loyer à 3'900 fr. (concl. I à IV) ; subsidiairement, il a conclu à ce que la cause soit renvoyée devant l'autorité de conciliation pour qu'une nouvelle tentative de conciliation ait lieu entre lui et l'appelante B. _____ SA (concl. V). b) Par avis du 15 janvier 2024, la présidente a proposé aux parties que l'appelante B. _____ SA soit substituée aux intimés D. _____ et G. _____ et que ceux-ci soient mis hors de cause. c) Par écriture du 5 février 2024, l'appelante B. _____ SA a déclaré qu'elle n'était pas opposée à la mise hors de cause des intimés D. _____ et G. _____, mais qu'elle considérait que la demande était irrecevable à son égard, faute de tentative de conciliation préalable la concernant. Elle a requis que cette question de recevabilité de la demande 19J010

- 7 - soit traitée à titre préjudiciel. La présidente a confirmé que tel serait le cas par avis du 27 février 2024. L'appelante B. _____ SA a complété son argumentation tendant à démontrer l'irrecevabilité de la demande par des écritures des 14 mars et 4 juillet 2024. L'intimé C. _____ s'est déterminé sur la question de la recevabilité de la demande par écriture du 4 juillet 2024. En dro it : 1.

E. 5.1

En conséquence, l'appel doit être admis et le jugement entrepris doit être réformé en ce sens que les conclusions I à IV de la demande déposée le 22 décembre 2023 par C. _____ contre D. _____ et G. _____ d'une part et contre B. _____ SA d'autre part sont irrecevables à l'égard de cette dernière.

E. 5.2

Il n'y a pas lieu de revenir sur la répartition des frais judiciaires de première instance, la procédure devant le Tribunal des baux étant 19J010

- 14 - gratuite (art. 12 LJB [loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; BLV 173.655]). Il ne peut au demeurant pas être considéré que l'intimé C. _____ avait agi de manière téméraire, si bien qu'il n'y a pas lieu non plus à l'allocation de dépens de première instance (art. 12 al. 2 et 3 LJB ; CACI 3 mars 2023/97).

E. 5.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'490 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé C. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci doit les rembourser à l'appelante qui en a fait l'avance. La valeur litigieuse d'espèce est élevée compte tenu des règles de calcul exposées ci-dessus (cf. consid. 1.1.1 et 1.2 supra) mais elle ne reflète pas les difficultés de la cause, si bien que, compte tenu du dossier, les dépens de deuxième instance en faveur de l'appelante B. _____ SA doivent être arrêtés à 4'000 fr. (art. 7 TDC [tarif

des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), à la charge de l'intimé C._____. Les intimés D._____ et G._____ n'ayant pas procédé et n'étant, compte tenu des circonstances, pas directement concernés par le présent arrêt, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens ni de leur en faire supporter.

E. 7

du contrat liant l'appelante à la régie expose que la représentation devant les tribunaux nécessite la conclusion d'un mandat séparé, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce et confirme que la régie n'était pas l'auxiliaire de l'appelante dans ces circonstances. D'ailleurs, P._____ s'est présenté à l'audience de conciliation sans procuration de l'appelante. Aussi, le comportement éventuellement contraire à la bonne foi de K._____ SA ne peut pas être imputé à l'appelante, et il convient d'examiner si un éventuel abus de droit peut être reproché à l'appelante elle-même. On ne peut pas reprocher à l'appelante de ne pas s'être spontanément estimée partie à la procédure. Il convient de rappeler que la citation à comparaître a été adressée à K._____ SA directement et non à 19J010

- 13 - l'appelante et que la raison sociale de celle-ci ne figure sur aucun document de première instance. Puisqu'aucun acte ne lui était personnellement destiné, on ne peut pas exclure que l'appelante n'ait aucunement été informée de l'ouverture de la procédure de conciliation par K._____ SA. En outre, il incombe avant tout à l'intimé de s'assurer de l'exactitude des faits dont il se prévaut dans sa demande. Quand bien même le registre foncier lui a fourni des informations erronées, rien ne l'empêchait de demander à la régie le nom du propriétaire. A cet égard, l'argumentation de la présidente, qui indique qu'on ne saurait reprocher à l'intimé d'avoir préféré s'adresser au registre foncier plutôt qu'à la régie, pour protéger sa bonne foi, ne peut pas être suivie. Confirmer le raisonnement de la présidente reviendrait ainsi à faire supporter à l'appelante l'erreur du registre foncier, laquelle a provoqué celle de l'intimé, ce qui ne peut pas être admis. Au demeurant, en cas de rejet de l'appel, l'appelante serait défenderesse au procès sans avoir pu faire valoir ses droits devant l'autorité de conciliation, ce qui constituerait une violation grave de ses droits. Aussi, en définitive, aucun abus de droit ne peut être reproché à l'appelante qui justifierait de remettre en question le défaut d'autorisation de procéder valable entraînant l'irrecevabilité de la demande en tant qu'elle est dirigée contre l'appelante. 5.

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