

VD_GERICHTE XC12.038099 vom 13. Februar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-02-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC12.038099

FR: VD_GERICHTE XC12.038099 du 13 février 2013

IT: VD_GERICHTE XC12.038099 del 13 febbraio 2013

Erwägungen

E. 1

Par bail commercial du 15 mars 2007, [...] (nouvellement et ci- après: T. _____ SA), représentée par V. _____ SA a loué à H. _____ SA une surface de bureau de 47m2 au 1er étage dans l'immeuble sis [...] à Lausanne. Ce bail a été transféré à l'appelante Q. _____ SA par avenant du 20 juin 2007. Il prévoyait que le bail était de durée limitée et s'éteignait

- 3 - sans résiliation préalable le 31 mars 2012. Une option de renouvellement pour une période consécutive de cinq ans était octroyée à la locataire, soit du 1er avril 2012 au 31 mars 2017. Elle devait être exercée par lettre recommandée au plus tard le 31 mars 2011, à défaut de quoi elle deviendrait caduque et le bail s'éteindrait sans résiliation préalable le 31 mars 2012. Par bail commercial du 15 mars 2007, T. _____ SA, représentée par V. _____ SA a loué à H. _____ SA un dépôt de 45m2 au 1er sous-sol dans l'immeuble sis [...] à Lausanne, qui contenait les mêmes clauses s'agissant de la durée du bail et de son option de renouvellement. Par bail commercial du 13 novembre 2008, T. _____ SA, représentée par O. _____ SA a loué à l'appelante une surface de bureau de 47m2 au 1er étage – contiguë de celle faisant l'objet du bail du 15 mars 2007 – dans l'immeuble sis [...] à Lausanne. Il prévoyait que le bail était de durée limitée et s'éteignait sans résiliation préalable le 30 novembre 2013. Une option de renouvellement pour une période consécutive de cinq ans était octroyée à la locataire, soit du 1er décembre 2013 au 30 novembre 2018. Elle devait être exercée par lettre recommandée au plus tard le 31 novembre 2012, à défaut de quoi elle deviendrait caduque et le bail s'éteindrait sans résiliation préalable le 30 novembre 2013.

E. 2

Par courriers du 7 janvier 2011, O. _____ SA, comme gérant d'immeuble, a écrit à la locataire que, sans réponse d'ici au 31 mars 2011, elle considérerait qu'elle renoncerait à exercer son droit d'option et que le bail s'éteindrait, sans autre préavis, au 31 mars 2012.

E. 3

Par requête du 25 janvier 2012, la locataire a saisi la Commission de conciliation en prolongation de bail. Le 21 mars 2012, la Commission de conciliation a émis une proposition de jugement.

- 4 - Le 22 août 2012, après que la proposition de jugement susmentionnée a été refusée, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation et délivré à la demanderesse une autorisation de procéder. Les procès-verbaux indiquent comme demanderesse Q. _____ SA et comme défenderesse T. _____ SA.

E. 4

Le 20 septembre 2012, Q. _____ SA a déposé une demande simplifiée auprès du Tribunal des baux contre O. _____ SA, concluant à la prolongation des baux à loyer pour locaux commerciaux débutant le 16 mars 2007 portant sur une surface de bureau de 47m² au 1er étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne, respectivement sur un dépôt de 45 m² au 1er sous-sol du même immeuble pour une durée de six ans dès le 1er avril 2012. La demanderesse y a notamment allégué que la défenderesse était une société anonyme dont le siège était à Wallisellen et produit un extrait du Registre du commerce concernant O. _____ SA.

E. 5

Le 1er novembre 2012, la Présidente du Tribunal des baux a imparti à Q. _____ SA un délai pour produire l'autorisation de procéder qui avait été délivrée par la Commission de conciliation en vue d'agir contre O. _____ SA, l'autorisation de procéder produite permettant d'agir contre T. _____ SA. Le 8 novembre 2012, Q. _____ SA a requis la rectification du vice de forme que constituait la désignation inexacte de la partie, qui résultait, selon elle, d'une erreur rédactionnelle, l'objet du procès étant désigné clairement et sans ambiguïté. En droit : 1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance au sens de l'art. 236 CPC (Code de procédure civile du

- 5 - 19 décembre 2008; RS 272), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). b) En l'espèce, l'appel est dirigé contre une décision d'irrecevabilité mettant fin à l'instance ouverte par l'appelante contre l'intimée, qui constitue une décision finale au sens de l'art. 236 CPC (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 236 CPC). c) En cas de litige relatif à une prolongation du bail, la valeur litigieuse correspond à la totalité du loyer et des charges qui seraient dus entre le moment où le Tribunal a statué et l'échéance de la prolongation de bail demandée (TF 4A_552/2009 du 1er février 2010 c. 1.1 et les arrêts cités). En l'espèce, calculé conformément à l'art. 92 al. 1 CPC et au principe qui vient d'être exposé, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). d) La décision entreprise a été notifiée aux parties le 19 novembre 2012. L'appel déposé le 18 décembre 2012 a été formé en temps utile par la locataire qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable à la forme. 2. a) 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2; Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

- 6 - b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, in JT 2010 III 115, p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibidem, pp. 136-147). En l'espèce, l'appelante a produit, outre la décision attaquée et l'enveloppe ayant contenu cette dernière,

deux correspondances qui font partie intégrante du dossier de première instance. Ainsi, la recevabilité de la production de ces pièces n'a pas à être examinée. 3. a) L'autorisation de procéder contient notamment les noms et adresses des parties et, le cas échéant, de leurs représentants (art. 209 al. 2 let. a CPC), ainsi que les conclusions du demandeur, la description de l'objet du litige et les conclusions reconventionnelles éventuelles (art. 209 al. 2 let. b CPC). L'autorisation de procéder est l'acte délivré par l'autorité de conciliation qui permet à l'intéressé de débiter la procédure au fond lorsqu'une tentative de conciliation est exigée par la loi (Bohnet, CPC commenté, n. 4 ad art. 209 CPC). L'autorisation de procéder doit porter sur le même objet du litige et les mêmes parties principales que la demande (Bohnet, CPC commenté, n. 65 ad art. 59 CPC). Elle représente une condition de recevabilité de la demande. Faute d'autorisation valable, le tribunal doit d'office déclarer la demande irrecevable (Bohnet, CPC commenté, n. 4 ad art. 209 CPC et n. 66 ad art. 59 CPC). En l'espèce, il n'est pas contesté que l'autorisation de procéder a été délivrée à l'appelante pour procéder à l'encontre de T. _____ SA, alors que la demande a été déposée contre O. _____ SA. Sous cet angle,

- 7 - c'est à juste titre que la demande a été déclarée irrecevable, faute d'autorisation de procéder correspondante. b) L'appelante fait toutefois valoir que la désignation de O. _____ SA dans la demande relève d'une erreur rédactionnelle qui s'est glissée dans sa demande du 20 septembre 2012 adressée au Tribunal des baux et que celle-ci constitue une désignation inexacte qui peut et doit être rectifiée au sens de l'art. 132 CPC. Selon l'appelante, il n'existe aucun risque de confusion dans la mesure où tant l'objet du procès que les conclusions vont dans le sens de la prolongation des baux commerciaux la liant à T. _____ SA. Selon l'art. 132 CPC, le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de formes telle l'absence de signature ou de procuration. Alors que la qualité pour agir concerne la titularité du droit d'action, la désignation inexacte relève du vice de forme. Elle ne concerne que les erreurs rédactionnelles (Bohnet, op. cit., n. 103 ad art. 59 CPC). La désignation incomplète ou inexacte d'une partie qui ne laisse place à aucun doute peut ainsi être rectifiée (Bohnet, op. cit., n. 24 ad art. 132 CPC). L'inexactitude purement formelle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du tribunal aucun doute raisonnable sur l'identité de cette partie, notamment lorsque son identité résulte de l'objet du litige (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., ch. 585, pp. 117-118; ATF 131 I 57 c. 2.3). Une rectification n'est possible qu'à la condition que, dans un cas particulier, tout risque de confusion puisse être exclu; il suffit d'un léger risque de confusion pour que la rectification soit exclue (ATF 131 I 57 c. 2.3). Une erreur de plume pourra notamment être admise lorsque deux sociétés – le cas échéant d'un même groupe – portent des noms voisins ou encore lorsqu'on se trouve en présence d'imbroglio de plusieurs procès dans un même complexe (SJ 1987 p. 22). En revanche, celui qui se trompe sur la titularité en vertu du droit matériel ne peut rectifier la désignation de sa partie adverse (Schwander, in Sutter-

- 8 - Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Komm., 2e éd., n. 14 ad art. 83 CPC). En l'espèce, on ne saurait parler d'erreur de plume ou d'erreur purement rédactionnelle. La demande est sans ambiguïté dirigée contre O. _____ SA, dont la raison ne peut d'aucune manière être confondue avec celle de T. _____ SA. L'appelante a d'ailleurs expressément précisé que la défenderesse était une société anonyme dont le siège était à Wallisellen, en produisant un extrait du Registre du commerce concernant O. _____ SA. A la lecture de la demande, il n'était ainsi pas possible de savoir avec le degré de certitude requis par la jurisprudence que l'appelante entendait agir contre T. _____ SA. Elle a en réalité dirigé

son action contre la représentante du bailleur et non contre le bailleur lui-même. Une telle erreur relève du droit matériel et ne peut être tenue pour une simple erreur rédactionnelle. Le vice est irrémédiable et ne saurait être guéri en vertu de l'art. 132 CPC. Cela étant, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'750 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'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et seront compensés avec l'avance de frais fournie (art. 111 al. 1 CPC).

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