

VD_GERICHTE XC13.015930 vom 15. April 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-04-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC13.015930

FR: VD_GERICHTE XC13.015930 du 15 avril 2014

IT: VD_GERICHTE XC13.015930 del 15 aprile 2014

Erwägungen

E. 1

K._____ est locataire depuis le 17 mars 1997 d'un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble propriété de W._____AG, sis à l'avenue [...], à 1009 Pully. La demanderesse est également locataire de deux places de parc et d'un garage dans le même immeuble, lesquels font l'objet de trois contrats de baux supplémentaires séparés. Le bail commercial a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, renouvelable automatiquement de cinq ans en cinq ans sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins six mois à l'avance pour la prochaine échéance légale. Quant aux baux relatifs aux places de parc et au garage, ils ont été conclus pour une durée indéterminée et se prolongent automatiquement sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance légale. K._____ exploite dans les locaux commerciaux loués un commerce d'alimentation générale spécialisé dans la vente de produits locaux à l'enseigne "Chez [...]".

E. 2

Par courrier recommandé du 11 janvier 2010, la bailleuse a résilié le bail portant sur le garage avec effet au 30 avril 2010 au motif que des travaux importants devaient avoir lieu dans l'immeuble. Par courrier recommandé du même jour, elle a également résilié pour la même raison les deux baux portant sur les deux places de parc avec effet au 30 septembre 2010. K._____ a contesté en temps utile la validité des résiliations précitées en saisissant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : Commission de conciliation)

- 4 - par requête du 28 janvier 2010. Cette procédure a ensuite été suspendue jusqu'en 2012, notamment en raison de l'existence de pourparlers transactionnels entre les parties.

E. 3

Le 27 janvier 2012, W._____AG a résilié le bail portant sur le local commercial pour l'échéance du 30 septembre 2012. Cette résiliation est parvenue à K._____ le 30 janvier 2012. A l'appui de cette résiliation, l'intimée a invoqué les mêmes motifs que ceux contenus dans ses résiliations du 11 janvier 2010. K._____ a contesté en temps utile la validité de la résiliation du 30 janvier 2012 en saisissant à nouveau la Commission de conciliation.

E. 4

Par correspondance du 13 mars 2012, la Commission de conciliation a indiqué aux parties que la question de la jonction des causes concernant les places de parc et le garage d'une part, et le local commercial d'autre part, n'avait pas encore été examinée. Suite à une correspondance du 25 juin 2012 du conseil de l'intimée, la Commission de conciliation a décidé de reprendre l'instruction des requêtes et de fixer une audience pour traiter

l'ensemble des causes le 15 novembre 2012. L'audience devant la Commission de conciliation s'est donc tenue le 15 novembre 2012 en présence de la requérante, assistée de son conseil, ainsi que de deux représentants de l'intimée, assistés de leur conseil. La conciliation, tentée, n'a pas abouti.

E. 5

Concernant la requête du 28 janvier 2010 (enregistrée sous n° de dossier [...]45) relative aux garage et places de parc, la Commission de conciliation a rendu un procès-verbal de décision du 21 novembre 2012

- 5 - constatant que la conciliation n'avait pas abouti et qu'une décision devait être rendue en application de l'art. 273 al. 4 aCO. Ainsi, la Commission a pris sa décision et indiqué qu'elle deviendrait définitive dans les trente jours suivant sa notification, à moins que les parties, dans ce délai, ne saisissent le Tribunal des baux d'une action judiciaire en bonne et due forme. La Commission a en outre rendu une proposition de jugement datée du 21 novembre 2012 concernant la requête du 28 février 2012 relative au local commercial (enregistrée sous n° de dossier [...]86), dans laquelle elle a tout d'abord constaté que la conciliation n'avait pas abouti. Elle s'est référée à l'art. 210 CPC et a indiqué que la proposition de jugement formulée serait acceptée et déploierait les effets d'une décision entrée en force pour autant qu'aucune des parties ne s'y oppose dans un délai de 20 jours à compter de sa communication. Il était également relevé qu'à réception d'une éventuelle opposition, la Commission délivrerait une autorisation de procéder. Par courrier du 7 décembre 2012, l'intimée a fait opposition à la proposition de jugement émise par envoi du 21 novembre 2012. La requérante a fait de même par correspondance du 11 décembre 2012. Ainsi, la Commission de conciliation a rendu le 13 décembre 2012 une autorisation de procéder dans le dossier n° [...]86 contenant les conclusions de la requérante relatives à la résiliation du bail du local commercial. Cette autorisation de procéder a été notifiée à K. _____ le 14 décembre 2012.

E. 6

Le 28 janvier 2013, K. _____ a déposé une seule demande devant le Tribunal des baux portant sur l'ensemble des conclusions concernant tant le garage et les places de parc que le local commercial. Le 18 avril 2013, la Présidente du Tribunal des baux a rendu une ordonnance de disjonction des causes, au terme de laquelle elle a constaté que les conclusions II et IV, qui concernaient le garage et les

- 6 - places de parc, devaient être disjointes pour être soumises à l'ancien droit. Un nouveau numéro de dossier [...]30 a été attribué à ces conclusions et un délai au 3 mai 2013 a été imparti à la demanderesse pour déposer une nouvelle requête et un bordereau de pièces portant sur les conclusions II et IV. Une annonce identique a été faite à la défenderesse, qui avait procédé dans un seul et même acte. Le 17 mai 2013, la défenderesse a soulevé la tardiveté des conclusions II et IV de la demanderesse concernant le garage et les places de parc. La demanderesse s'est déterminée sur cette question par courriers des 3 juin et 20 août 2013, en soutenant que les conclusions II et IV prises dans sa demande du 28 janvier 2013 étaient recevables. En droit : 1. a) Le recours de l'art. 319 let. a CPC est ouvert notamment contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, soit en particulier lorsque la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC a contrario). Est finale la décision d'irrecevabilité qui met fin au procès (art. 236 al. 1 CPC) notamment pour des raisons de forme (cf Zürcher, Kommentar zur Schweizerischen

Zivilprozessordnung, Sutter- Somm/Hasenböhler/Leuenberger, 2010 [ci-après : ZPO Kommentar], nn. 59 ss ad art. 59 CPC, pp. 433-434). En l'espèce, la demande litigieuse porte sur un montant total inférieur à 10'000 fr. en capital, de sorte que c'est la voie du recours de l'art. 319 let. a CPC qui est ouverte.

- 7 - b) Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt et respectant les autres exigences formelles (art. 321 al. 1 CPC), le recours est recevable. 2. a) Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2e éd., 2013, n. 1 ad art. 320 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19, p. 941 ad art. 97). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant. Encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

- 8 - b) La production de pièces nouvelles est prohibée, de même que les allégations nouvelles (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, les pièces produites par la recourante, dans la mesure où elles ne figurent pas déjà au dossier de première instance, sont irrecevables. 3. a) La recourante se plaint de violation du droit. Elle invoque la violation de l'art. 404 al. 1 CPC en lien avec le principe de la bonne foi et le caractère arbitraire de la décision d'irrecevabilité attaquée. Reprenant la cause depuis l'origine, elle soutient que le déroulement de la procédure en particulier devant la Commission de conciliation, mais aussi devant le Tribunal des baux, doit avoir pour effet que les deux causes soient traitées au cours de la même procédure. b) Le premier juge a estimé que l'instance relative aux places de parc et au garage ayant été ouverte en 2010 et celle relative au local commercial l'ayant été en 2012, la première devait rester soumise à l'ancien droit de procédure cantonal, ainsi qu'aux règles de droit formel prévues par l'ancien art. 273 al. 4 et 5 CO et les anciens art. 274 ss CO, en application de l'art. 404 al. 1 CPC, alors que la seconde devait être soumise au nouveau droit de procédure fédéral, en application a contrario de l'art. 404 al. 1 CPC. Il n'y avait donc pas lieu à jonction, mais bien à disjonction, comme ordonné le 18 avril 2013. Sur cette base, le premier juge a considéré que la Commission de conciliation avait statué sur les conclusions relatives aux places de parc et au garage par décision du 21 novembre 2012, en application de l'ancien droit, qui s'appliquait au délai d'introduction de la procédure devant le Tribunal des baux (anciens art. 273 al. 4 et 5 et 274f al. 1 CO). Il en résulte que les conclusions de la recourante en annulation du congé relatives aux places de

parc et au garage sont, selon les considérants du premier juge, manifestement tardives et, partant, irrecevables.

- 9 - c) Lorsque l'autorité de conciliation, dans une procédure de conciliation en matière de bail déjà pendante avant l'entrée en vigueur du CPC, a statué après celle-ci sur la validité de la résiliation et la prolongation du bail, le délai pour saisir le tribunal se détermine selon l'ancien droit (ATF 138 III 792 c. 2). Contrairement à l'état de fait dont le Tribunal fédéral était saisi dans l'arrêt précité, où seule une requête de conciliation avait été déposée, le traitement de celle-ci s'étant étendu au-delà de l'entrée en vigueur du CPC, et où la seule question litigieuse était donc de savoir s'il fallait considérer que la fin de la seule procédure de conciliation en cours valait clôture de l'instance au sens de l'art. 404 al. 1 CPC, la situation est différente en l'espèce. En effet, deux requêtes de conciliation ont été déposées, l'une sous l'empire de l'ancien droit de procédure, l'autre sous le nouveau. Contrairement à ce que soutient la recourante, la première requête (relative à la résiliation des baux pour les places de parc et le garage) ne concernait pas qu'un accessoire du bail commercial, objet de la seconde requête. Comme la jurisprudence l'a retenu, dans des cas de ce type, l'existence de contrats séparés donne aux différents baux une destinée juridique distincte et des possibilités de résiliations séparées (ATF 125 III 231, JT 2000 I 194). Cela étant, pour favoriser des discussions entre parties, la cause a été suspendue de manière globale pendant deux ans, puis reprise. Même si la recourante soutient que les parties ont durant la première partie de l'année 2012 eu plusieurs échanges d'écritures au sujet d'une éventuelle jonction des causes, les pièces produites à cet égard sont irrecevables et ne permettent pas de le retenir. Quoi qu'il en soit, il est établi que les parties ont été convoquées à une seule et même audience destinée à trancher le sort des deux requêtes de conciliation. Si cette audience a eu lieu selon les règles du nouveau droit et que les deux requêtes ont été traitées conjointement, elles ont par la suite fait l'objet de deux décisions distinctes, contrairement à ce que voudrait faire croire la recourante.

- 10 - En effet, s'agissant de la requête relative au local commercial référencée sous [...]86, la Commission a constaté que la conciliation n'avait pas abouti et elle a soumis aux parties le 21 novembre 2012 une proposition de jugement rendue conformément à l'art. 210 CPC. Dans ce cas, elle a fait application du nouveau droit de procédure. Les parties ayant toutes deux fait opposition à cette proposition de jugement, la Commission leur a délivré dans ce dossier une autorisation de procéder du 13 décembre 2012. L'autre requête concernant les places de parc et le garage, référencée sous [...]45, a été traitée dans un procès-verbal de décision, également daté du 21 novembre 2012. Il y est aussi constaté que la conciliation a échoué, mais il est précisé que s'agissant de la conclusion en nullité et en annulation de la résiliation du garage et des places de parc, il incombe à la Commission de conciliation de rendre une décision en application de l'ancien art. 273 al. 4 CO, ce que cette autorité a fait dans cette même décision. On ne peut donc que constater que dans ce cas, ce sont les règles de droit formel prévues par l'ancien droit de fond qui sont appliquées. A réception de ce procès-verbal de décision, il appartenait à la recourante d'agir dans les trente jours, conformément à ce que prévoyait l'art. 273 al. 5 aCO, à défaut de quoi la décision de la Commission devenait définitive. Ce délai pour ouvrir action a d'ailleurs été clairement mentionné au pied du procès-verbal de décision du 21 novembre 2012. Cela a néanmoins échappé à la recourante, qui essaie au stade du recours de construire son raisonnement sur une prétendue volonté de la Commission, puis du Tribunal des baux, de traiter les deux causes conjointement selon le nouveau droit. En particulier, la Commission de conciliation

n'a laissé planer aucun doute et ses décisions étaient claires et distinctes. Les moyens développés à ce sujet par la recourante sont donc mal fondés et la décision d'irrecevabilité attaquée ne viole ni l'art. 404 al. 1 CPC ni les dispositions relatives à la protection de la bonne foi. Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner plus amplement le moyen tiré de l'arbitraire.

- 11 - 4. En définitive, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). La recourante doit verser des dépens à l'intimée, par 880 fr., TVA et débours compris (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision attaquée est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante K. _____. IV. La recourante K. _____ doit à l'intimée W. _____ AG, la somme de 880 fr. (huit cent huitante francs), TVA et débours compris, à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 12 - Le président : La greffière : Du 16 avril 2014 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me François Roux (pour K. _____), - Me Paul Marville (pour W. _____ AG). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

- 13 - Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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