

VD_GERICHTE XC13.047815 vom 1. April 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-04-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC13.047815

FR: VD_GERICHTE XC13.047815 du 1 avril 2014

IT: VD_GERICHTE XC13.047815 del 1 aprile 2014

Erwägungen

E. 1

W. _____ est locataire d'un local commercial à usage d'un café-restaurant sis [...] à Clarens, propriété de A.H. _____ et B.H. _____.

E. 2

Par courrier du 12 février 2013, A.H. _____ et B.H. _____, par l'intermédiaire de leur conseil Me Dénéreaz Luisier, ont notamment mis en demeure W. _____ de s'acquitter d'un montant de 268 fr. à titre de solde du loyer du mois de février 2013 resté impayé, avec l'indication qu'à défaut du paiement de ce montant dans le délai de 30 jours prévu par l'art. 257d CO, le bail serait résilié. Par courrier du 19 mars 2013, accompagné de la formule officielle, A.H. _____ et B.H. _____ ont résilié le bail "dans le délai de 30 jours pour la fin d'un mois prévu par l'art. 257d al. 2 CO", soit au 30 avril 2013.

E. 3

Par acte du 28 mars 2013, W. _____ a contesté cette résiliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays d'Enhaut (ci-après : la Commission de conciliation). Par requête en cas clair déposée le 8 mai 2013 devant le Juge de paix du district de la Riviera - Pays d'Enhaut, A.H. _____ et B.H. _____ ont requis l'expulsion de W. _____. La procédure devant la Commission de conciliation a ainsi été suspendue. Par décision du 16 juillet 2013, la Juge de paix a déclaré la requête en cas clair irrecevable. Par décision du 2 octobre 2013, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation et délivré à W. _____ une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux, avec l'indication que ses conclusions étaient les suivantes :

- 4 - « 1. La résiliation de bail pour non-paiement du loyer notifiée le 19 mars 2013 pour le 30 avril 2013 est purement et simplement annulée. 2. Les frais et dépens sont mis à la charge de A.H. _____ et B.H. _____. »

E. 4

Le 4 novembre 2013, W. _____ a déposé une demande à l'encontre de A.H. _____ et B.H. _____ auprès du Tribunal des baux, concluant à l'inefficacité, subsidiairement à l'annulation de la résiliation de bail du 19 mars 2013. Par courrier du 6 décembre 2013, le Tribunal des baux a informé W. _____ qu'il n'était pas compétent pour juger de la cause et lui a imparti un délai au 6 janvier 2014 pour lui indiquer si elle retirait sa demande, en vue cas échéant de la redéposer devant le Juge de paix après avoir sollicité de l'autorité de conciliation qu'elle rectifie l'autorisation de procéder qu'elle lui avait délivrée. Par courrier du 10 décembre 2013, W. _____, par l'intermédiaire de son mandataire, a informé le tribunal des baux qu'il ne partageait pas son appréciation de la jurisprudence et qu'il maintenait sa demande.

E. 5

A.H._____ et B.H._____ ont déposé une requête de conciliation auprès de la Commission de conciliation le 17 janvier 2014, fondée sur une nouvelle résiliation intervenue le 13 novembre 2013 pour le 31 décembre 2013 en application de l'art. 257d CO. Ils y concluent à ce qu'ordre soit donné à W._____ d'évacuer définitivement les locaux et de les rendre libres dans un délai de dix jours. En droit :

- 5 - 1. Le litige porte sur l'irrecevabilité d'une demande en contestation de congé pour défaut de paiement du loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. En outre, interjeté dans les trente jours (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.). 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, op. cit., JT 2010 III 138). Les vrais novas, qui sont des faits ou moyens de preuve nés après la fin de l'audience de débats principaux de première instance, sont ainsi

- 6 - recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. En l'espèce, le dépôt d'une nouvelle requête aux fins de conciliation par les intimés le 17 janvier 2014, allégué par l'appelante en procédure d'appel et établi par la pièce 3 de son bordereau, est un fait postérieur à la décision attaquée qui est recevable en appel. Il a ainsi été intégré dans les faits énoncés plus haut. 3. a) L'appelante soutient que le Tribunal des baux était compétent, les intimés n'ayant pas pris de conclusions formelles en expulsion devant la Commission de conciliation. b) En vertu de l'art. 1 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655), cette loi s'applique aux contestations relatives aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (al.1), mais pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer (al. 3). Les contestations de l'art. 1 al. 1 LJB relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux (art. 2 al. 1 LJB), tandis que le Juge de paix est compétent pour expulser l'ancien locataire ou fermier dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer ou du fermage (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [code de droit privé judiciaire vaudois du 1er janvier 2013 ; RSV 211.02]). Dans son arrêt du 29 mai 2012/250, la Cour de céans a considéré que, dans le cadre d'un congé donné pour défaut de paiement du loyer en application de l'art. 257d CO, lorsque des conclusions en expulsion

sont prises par le bailleur devant la Commission de conciliation à titre principal ou reconventionnel, cette dernière devra indiquer dans son autorisation de procéder le Juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire en procédure simplifiée, que l'autorisation de

- 7 - procéder soit délivrée au bailleur ou au locataire, et qu'elle soit délivrée immédiatement après l'échec de la conciliation ou ensuite d'opposition après proposition de jugement. L'action au fond, qu'elle soit intentée par le bailleur en expulsion ou par le locataire en contestation du congé, devra être introduite devant le Juge de paix (JT 2012 III 126 ; CdB 2012 p. 97, note Sonnenberg). Cet arrêt laissait ouverte la question de la compétence du Juge de paix dans les litiges portant sur un congé donné en application de l'art. 257d CO lorsque le bailleur n'avait pas pris de conclusion en expulsion devant la Commission de conciliation. Dans un arrêt ultérieur, la Cour de céans a précisé que la LJB avait repris la répartition des compétences entre le Tribunal des baux et le Juge de paix qui existait déjà sous le régime de l'ancien droit cantonal. Sous l'empire de l'art. 1 al. 1 aLPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010), la compétence du Juge de paix présupposait que des conclusions en expulsion aient été prises par le bailleur (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 1 LPEBL). On devait considérer qu'il en allait de même dans le nouveau droit, au regard du texte clair des art. 1 al. 3 LJB et 5 al. 1 ch. 30 CDPJ, qui parlent de «procédure d'expulsion», ce qui présupposait qu'une conclusion ait été prise en ce sens par le bailleur. Dans les hypothèses — qui devraient rester rares — où le bailleur n'avait pas pris de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion devant la Commission de conciliation, ni agi en expulsion par la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC directement devant le Juge de paix, on devait dès lors retenir une compétence du Tribunal des baux, conformément à la règle générale de l'art. 1 al. 1 LJB (CACI 23 janvier 2013/55). Dans un arrêt récent, la Cour d'appel civile a cependant considéré que, lorsque le bailleur, qui n'avait pas pris de conclusion formelle en expulsion devant la Commission de conciliation, avait manifesté de manière suffisamment claire, en retirant une requête en expulsion devant le Juge de paix, qu'il entendait que la procédure soit poursuivie devant la Commission de conciliation en procédure simplifiée,

- 8 - la Commission devait délivrer une autorisation de procéder devant le Juge de paix. S'il subsistait un doute sur les intentions du bailleur, il appartenait à la Commission d'interpeller ce dernier en application de l'art. 56 CPC (CACI 11 décembre 2013/659). c) Il doit en aller a fortiori de même dans la présente espèce. Les intimés ayant poursuivi leur procédure en cas clair jusqu'à obtenir une décision, ils ont clairement manifesté leur volonté d'obtenir le départ de la demanderesse. Cette volonté est confirmée par l'échec de la conciliation ayant abouti à la délivrance de l'autorisation de procéder du 2 octobre 2013, ainsi que par la nouvelle requête de conciliation déposée par le bailleur devant la Commission de conciliation le 17 janvier 2014, fondée sur une nouvelle résiliation du bail en vertu de l'art. 257d CO pour le 31 décembre 2013. C'est en vain que l'appelante fait valoir que la compétence du tribunal des baux devrait être admise afin d'éviter un jugement contradictoire avec la nouvelle requête d'expulsion déposée le 17 janvier 2014. Un tel risque est en effet inexistant. La nouvelle résiliation étant également fondée sur l'art. 257d CO, la Commission de conciliation devra indiquer dans son autorisation de procéder le Juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire en procédure simplifiée (JT 2012 III 126), de sorte que ce dernier magistrat sera compétent pour statuer sur les deux

procédures. On relèvera enfin que la désignation par l'autorité de conciliation du tribunal des baux comme autorité devant laquelle la cause devait être portée constitue une indication erronée des voies de droit, qui n'est pas susceptible de créer une compétence du tribunal en réalité inexistante (CACI 11 décembre 2013/659 et les réf. aux ATF 129 III 88 c. 2.1, 119 IV 330 c. 1c et TF 4D_82/2012 du 30 octobre 2012 c. 2.2). d) La sanction de l'incompétence *ratione loci* — et *ratione materiae* dans le cas particulier — est en principe l'irrecevabilité, sauf cas non réalisé en l'espèce où il y a lieu de transmettre la cause s'il s'agit du

- 9 - choix de l'autorité collégiale ou du juge unique (CACI 11 décembre 2013/659 et les réf. citées). 4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 1'000 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) seront supportés par l'appelante conformément à l'art. 106 al. 1 CPC. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, les intimés n'ayant pas été invités de se déterminer sur l'appel.

- 10 -

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