

VD_GERICHTE XC14.018568 vom 24. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC14.018568

FR: VD_GERICHTE XC14.018568 du 24 mars 2016

IT: VD_GERICHTE XC14.018568 del 24 marzo 2016

Erwägungen

E. 2.1

L'appelante soutient que si la demande d'expulsion du bailleur devait être déclarée irrecevable par la Cour de céans (ce qui a finalement été le cas), la compétence de la juge de paix pour connaître des autres questions liées à la résiliation du bail pour défaut de paiement devrait tomber et le Tribunal des baux resterait ainsi seul compétent pour en connaître. L'appelante fait donc valoir que le Tribunal des baux ne pouvait, en l'état de la procédure, se déclarer incompétent pour trancher les questions de la nullité ou de l'annulation du congé donné en application de l'art. 257d CO.

E. 2.2.1

Selon l'art. 1 al. 3 LJB (Loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail, RSV 173.655), cette loi ne s'applique pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer ; l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RS 211.02) précise qu'en cette matière, le juge de paix est compétent, de même que pour l'expulsion de l'ancien fermier dont le bail a été résilié faute de paiement du fermage. Comme la Cour de céans l'a relevé dans son précédent arrêt du 13 novembre 2014 (n° 591) concernant la présente affaire, lorsque le locataire conteste le congé donné en application de l'art. 257d CO et que, dans le cadre de la procédure de conciliation, le bailleur choisit de requérir l'expulsion en application de la procédure simplifiée en prenant des conclusions en ce sens devant la commission de conciliation, le juge de paix demeure compétent pour statuer sur l'expulsion lorsque l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder ; il est également l'autorité compétente pour statuer sur la validité du congé lorsqu'il est saisi de la question de l'expulsion. L'autorité de conciliation doit donc indiquer dans son autorisation de procéder le juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire, que l'autorisation de procéder soit délivrée au bailleur ou au locataire et qu'elle soit délivrée

- 10 - 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 en effet être introduite devant le juge de paix (JdT 2012 III 126 consid. 4a ; Cahiers du Bail 2012, pp. 97 ss, note approbatrice Sonnenberg). Se pose toutefois la question de savoir si, dans la mesure où la demande d'expulsion déposée le 23 mai 2014 par le bailleur devant la Juge de paix a été déclarée irrecevable par la Cour de céans dans son arrêt du 21 mars 2016 (n° 188), la Juge de paix reste compétente pour statuer sur les conclusions en nullité, respectivement en annulation prises par la locataire, question qui n'a pas été abordée par la Cour de céans dans son arrêt du 13 novembre 2014 (n° 591) concernant la présente affaire.

E. 2.2.2

Les conditions de recevabilité doivent être réunies en principe au moment du jugement (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 60 CPC et n. 8 ad art. 64 CPC) et peuvent ainsi intervenir comme disparaître jusqu'à ce moment (Zürcher, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2e éd., n. 10 ad art. 60 CPC pp. 499-500). Il y a certes des exceptions. Ainsi, selon l'art. 64 al. 1 let. b CPC, la litispendance a pour effet de fixer la compétence locale du tribunal saisi. Si les conditions de la compétence sont réunies au moment de l'introduction de l'instance, elles le demeurent en cas de modification des circonstances en cours de procédure, en vertu du principe de la perpetuatio fori (Bohnet, op. cit., n. 4 ad art. 64 CPC; TF 5A_259/2013 du 2 juillet 2013 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 457; pour les exceptions en matière internationale: ATF 132 III 586 consid. 2.3.1; ATF 123 III 411 consid. 2a). La perpetuatio fori protège le demandeur et constitue – pour des motifs d'économie de la procédure – une exception au principe selon lequel les conditions de recevabilité doivent être réunies au moment du jugement (Sutter-Somm/Hedinger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, op. cit., n. 15 ad art. 64 CPC).

- 11 - Une partie de la doctrine tend à considérer que le principe de la perpetuatio fori vaut également en ce qui concerne la compétence matérielle (Zürcher, op. cit., n. 11 ad art. 60 CPC; Berger-Steiner, Berner Kommentar, 2012, n. 30 ad art. 64 CPC p. 726). D'autres auteurs sont plus nuancés et relèvent que si l'art. 208 al. 1 let. b de l'avant-projet de CPC prévoyait encore expressément que la compétence matérielle était fixée au moment de la litispendance, le renvoi général à la compétence matérielle a disparu déjà dans le projet (art. 62 al. 1 let. b), ainsi que dans le texte légal. Ils considèrent que c'est à raison, car il n'existe pas de nécessité de conserver dans tous les cas la compétence matérielle du juge initialement saisi. Plus la procédure est avancée, plus il est conforme à l'économie de la procédure de ne pas prendre en considération la modification d'un élément fondant la compétence matérielle (Müller-Chen, in: Brunner/Gasser/Schwander, Dike-Kommentar ZPO, n. 50 ad art. 64 CPC). Au vu des travaux préparatoires et du texte légal, qui ne vise que la compétence locale, cette dernière opinion mérite la préférence (cf. CACI 26 mars 2015/152 consid. 5.3.1).

E. 2.3

En l'espèce, l'application du principe de la perpetuatio fori ne se justifie pas. En effet, le principe d'économie de la procédure postule que l'entier des conclusions prises par B. _____ soit jugé par le Tribunal des baux. D'ailleurs, tant l'intimé que l'appelante elle-même semblent considérer que si la demande d'expulsion devait être déclarée irrecevable, ce qui est le cas en l'occurrence, la juge de paix ne serait plus compétente pour connaître des conclusions de l'appelante relatives au congé donné le 10 janvier 2014 pour défaut de paiement du loyer. A cela s'ajoute que la procédure ouverte devant le Tribunal des baux n'est pas plus avancée que celle menée devant la Juge de paix, ouverte parallèlement. De ce point de vue également, l'économie de la procédure n'impose pas le maintien de la compétence de la Juge de paix, d'autant que celle-ci n'est pas compétente pour statuer sur les autres conclusions, à savoir celles relatives à l'annulation du congé donné pour justes motifs (art. 266g CO) le 3 décembre 2013 et à la prolongation du bail, pour le cas où le congé donné le 3 décembre 2013 devait être considéré comme valable (CACI 13 novembre 2014/591 précité consid. 2d).

- 12 -

E. 3

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que les conclusions III et IX de la demande déposée le 5 mai 2014 par B. _____ devant le Tribunal des baux sont recevables. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5] par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), seront mis à la charge de l'intimé V. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera ainsi à l'appelante la somme de 400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance. Compte tenu des difficultés de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat (art. 3 al. 2 TDC), les dépens – fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC) conformément au tarif des dépens en matière civile – doivent être arrêtés à 1'200 fr (art. 7 TDC). Il s'ensuit que l'intimé versera à l'appelante la somme de 1'600 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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