

VD_GERICHTE XC22.050146 vom 1. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC22.050146

FR: VD_GERICHTE XC22.050146 du 1 février 2024

IT: VD_GERICHTE XC22.050146 del 1 febbraio 2024

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, en particulier sous l'angle du droit à une décision suffisamment motivée. Elle fait valoir que le tribunal aurait rendu la décision entreprise sans se pencher sur les arguments soulevés dans ses déterminations du 23 janvier 2023.

E. 3.2

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst.) de nature formelle dont la violation doit être examinée avant toute chose. Sa violation implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision, sauf si le vice peut être réparé lorsque l'autorité de recours dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité de première instance ou si l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa ; Haldy, in Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, nn. 19 s. ad art. 53 CPC). En procédure civile, la garantie du droit d'être entendu est concrétisée à l'art. 53 CPC. La jurisprudence déduit du droit d'être entendu l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions. Le droit d'être entendu, en tant que droit rattaché à la personnalité permettant de participer à la procédure, exige que l'autorité entende effectivement les arguments de la

- 9 - personne touchée dans sa situation juridique par la décision, qu'elle examine ses arguments avec soin et sérieux, et qu'elle en tienne compte dans la prise de décision. Le citoyen doit savoir pourquoi l'autorité a rendu une décision à l'encontre de ses arguments. La motivation d'une décision doit dès lors se présenter de telle manière que l'intéressé puisse le cas échéant la contester de manière adéquate. Cela n'est possible que lorsque tant le citoyen que l'autorité de recours peuvent se faire une idée de la portée d'une décision. Dans ce sens, il faut que les considérations qui ont guidé l'autorité et sur lesquelles elle a fondé sa décision soient à tout le moins brièvement exposées (ATF 129 I 235 consid. 3.2, JdT 2004 I 588). Cela étant, l'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 145 III 324 consid. 6.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 III 433 consid. 4.3.2 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; ATF 133 III 439 consid. 3.3, JdT 2008 I 4). Une motivation implicite, résultant des différents considérants de la décision, suffit à respecter le droit d'être entendu (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_69/2022 du 17 mai 2023 consid. 3.1). L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; TF 5A_570/2017 du 27 août 2018 consid. 4.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est

erronée (ATF 145 III 324 consid. 6.1 ; ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_69/2022, loc. cit.).

E. 3.3

Ce grief formel est manifestement mal fondé. En effet, le tribunal a fondé son raisonnement sur une jurisprudence cantonale à laquelle il s'est expressément référé. L'autorité précédente a ainsi indiqué que le cas d'espèce était analogue à celui traité par l'arrêt cantonal en question, tout en développant sa position. La décision entreprise est suffisamment motivée, dès lors que l'on comprend bien pourquoi et comment le tribunal est arrivé à la solution retenue. On ne discerne donc aucune violation du droit d'être entendue de l'appelante. Le fait que les moyens développés par celle-ci dans ses déterminations du 23 janvier

- 10 - 2023 n'ont pas été repris dans la décision attaquée n'y change rien ; le tribunal était en effet fondé à se limiter aux arguments qui lui semblaient pertinents. S'ensuit le rejet du grief.

E. 4.1

Dans un second moyen, l'appelante se plaint d'une violation de l'art. 59 al. 2 let. b CPC par le tribunal, lequel serait bel et bien compétent, selon le droit cantonal, pour connaître des conclusions qu'il a déclarées irrecevables pour défaut de compétence. Dans une argumentation subsidiaire, l'appelante soutient qu'à supposer les conclusions litigieuses de la compétence du juge de paix, il n'en conviendrait pas moins de reconnaître à l'appelante la possibilité d'attirer la question de la contestation du congé devant le Tribunal des baux, faute pour l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, BLV 211.02), d'être de droit impératif.

E. 4.2.1.1

Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, soit notamment lorsqu'il est compétent à raison de la matière et du lieu (art. 59 al. 1 et 2 let. b CPC).

E. 4.2.1.2

Les conditions de recevabilité doivent être réunies en principe au moment du jugement et peuvent ainsi intervenir comme disparaître jusqu'à ce moment ; s'il se révèle au moment du jugement que les conditions de recevabilité n'étaient pas encore remplies au début de la litispendance, mais qu'elles se sont réalisées en cours d'instance, le juge doit entrer en matière sur l'action (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4, JdT 2020 II 131 ; TF 4A_165/2021 du 18 janvier 2022 consid. 3.2.1, in RSPC 2022 p. 323). Cela vaut tant pour la compétence *ratione loci* que pour la

- 11 - compétence matérielle (TF 4A_595/2019 du 18 février 2020 consid. 2.4.3 et 2.5.2).

E. 4.2.1.3

Le principe de la *perpetuatio fori*, ancré à l'art. 64 al. 1 let. b CPC, constitue une exception à la règle selon laquelle les conditions de recevabilité doivent encore être réunies au moment où le juge rend sa décision (TF 5A_633/2015 du 18 février 2016 consid. 4.2.1). Selon ce principe, si les conditions de la compétence locale du tribunal saisi sont réunies au moment de l'introduction de l'instance, elles le demeurent en cas de modification des circonstances en cours de la procédure (TF 5A_259/2013 du 2 juillet 2013 consid. 2.2, in RSPC 2013 p.

457). Cette exception, instituée pour des motifs d'économie de la procédure, vise à protéger le demandeur (TF 4A_595/2019, déjà cité, consid. 2.4.4). S'agissant de la compétence matérielle, le CPC ne contient pas de règle générale analogue à l'art. 64 al. 1 let. b CPC, seuls certains cas étant explicitement réglés (cf. art. 85 al. 2 CPC, 224 al. 2 CPC, 227 al. 2 et 3 CPC) (TF 4A_595/2019 précité, consid. 2.4.1). Le principe de perpetuatio ne vaut pas de manière absolue en ce qui concerne la compétence matérielle. 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 (CACI 24 mars 2016/186 consid. 2.2.2 et les références citées).

E. 4.2.2.1

Selon l'art. 4 al. 1 CPC, le droit cantonal détermine la compétence matérielle et fonctionnelle des tribunaux, sauf disposition contraire de la loi. L'art. 2 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du

E. 4.2.2.2

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3). Une telle action présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit ainsi trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable – une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO (cf. art. 272 al. 1 let. a CO). Lorsque la requête en expulsion déposée devant le juge de paix par le bailleur est déclarée irrecevable, dite autorité n'est plus compétente pour statuer sur les conclusions en nullité, respectivement en annulation de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO prises par le locataire, à tout le moins lorsque celui-ci a également pris des conclusions identiques devant le Tribunal des baux, également saisi d'autres conclusions, l'économie de la procédure postulant que l'entier des prétentions soit jugé par le Tribunal des baux (CACI 24 mars 2016/186 consid. 2.3).

E. 4.3.1

Le tribunal a considéré que le dépôt par l'intimée d'une requête en expulsion devant le juge de paix, alors que la procédure de conciliation introduite par l'appelante était pendante devant la commission de conciliation, suffisait à créer la compétence dudit juge pour

- 13 - connaître de la contestation du congé. Partant, le tribunal n'était pas compétent pour statuer sur les conclusions relatives à cette question.

E. 4.3.2

Ce raisonnement ne peut être suivi. L'autorité précédente aurait en effet dû se conformer à la jurisprudence cantonale susmentionnée, selon laquelle lorsque le juge de paix déclare la requête d'expulsion irrecevable, le Tribunal des baux, parallèlement saisi de prétentions portant notamment sur la contestation du congé donné en application de l'art. 257d CO, est compétent pour statuer sur cette dernière question. L'entrée en force de la décision d'irrecevabilité du 20 juillet 2022 ayant mis fin à la litispendance (TF 4A_592/2013 du 4 mars 2014 consid. 3.2, RSPC 2014 p. 322), le juge de paix s'est trouvé dessaisi de la

question de l'expulsion de la locataire, de sorte que la question d'une éventuelle *perpetuatio competetiae* ne se posait pas. Confirmer le raisonnement du tribunal reviendrait à faire dépendre le droit de l'appelante de voir la question de la validité du congé examinée en justice de la seule volonté de l'intimée d'éventuellement saisir à nouveau le juge de paix d'une requête en expulsion, ce qui n'est pas admissible. La décision d'irrecevabilité précitée étant devenue définitive le 3 août 2022 et le juge de paix ayant confirmé, par envoi du 20 décembre 2022, l'absence de dépôt d'une nouvelle requête d'expulsion par l'intimée, c'est à raison que l'appelante a procédé devant le tribunal, compétent en vertu de l'art. 1 al. 1 LJB. Le moyen de l'appelante se révèle ainsi fondé sans besoin d'examiner l'argumentation subsidiaire développée à l'appui du grief. 5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis, la décision étant réformée en ce sens que les conclusions IV, X, XIV et XVII de la demande du 2 décembre 2022 sont recevables. La question des frais judiciaires de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC) ne se pose pas, la décision entreprise ayant été rendue sans frais en application de l'art. 11 TFJC (tarif des frais judiciaires en

- 14 - matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5). Par ailleurs, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de première instance (cf. art. 13 LJB), faute de conclusion en ce sens au pied des déterminations du 23 janvier 2023 (cf. TF 4A_376/2020 du 28 décembre 2020 consid. 6.2.2). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 10'000 fr. (art. 4 al. 2, 6 al. 3 et 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'intimée J. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC ; cf. TF 4A_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 4, non publié in ATF 140 III 227 ; CACI 1er avril 2021/172 consid. 2.1 et les autres arrêts cités), ce montant étant compensé avec l'avance effectuée par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC). Compte tenu de la difficulté de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat (art. 3 al. 2 TDC) de l'appelante, l'intimée lui versera de pleins dépens de deuxième instance – fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC) conformément au tarif cantonal – arrêtés à 6'000 fr. (art. 7 TDC). L'intimée devra ainsi verser à l'appelante la somme de 16'000 fr., à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

E. 9

novembre 2010 ; BLV 173.655) dispose que les contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux (al. 1), la tentative de

- 12 - conciliation ayant lieu devant les commissions préfectorales de conciliation ou les commissions de conciliation et commissions paritaires instituées ou reconnues par le droit fédéral ou cantonal (al. 2). Selon l'art. 1 al. 3 LJB, cette loi ne s'applique toutefois pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer (cf. art. 257d CO), l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ disposant que le juge de paix est compétent en la matière.

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