

VD_GERICHTE XZ12.003131 vom 13. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ12.003131

FR: VD_GERICHTE XZ12.003131 du 13 septembre 2012

IT: VD_GERICHTE XZ12.003131 del 13 settembre 2012

Erwägungen

E. 8

mai 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec C. _____, à Montreux, défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : 1102

- 2 - En fait : A. Par décision directement motivée du 8 mai 2012, notifiée le lendemain aux intéressés, le Tribunal des baux a déclaré irrecevable la demande du 23 janvier 2012 de A. _____ et B. _____ et a rayé la cause du rôle, sans frais judiciaires ni dépens. En droit, le tribunal a considéré que la demande était irrecevable, en application de l'art. 90 let. b CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), dès lors que certaines conclusions étaient soumises à la procédure simplifiée, alors que d'autres étaient soumises à la procédure ordinaire et qu'au surplus deux conclusions relevaient de la compétence du juge de paix. B. Par mémoire du 8 juin 2012, A. _____ et B. _____ ont fait appel de cette décision, concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que leur demande du 23 janvier 2012 soit déclarée recevable, la cause étant à nouveau inscrite au rôle, et, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux qui devra instruire et statuer sur les questions de fond, soit les conclusions I à VIII de leur demande. Par acte du 10 septembre 2012, C. _____ s'est déterminé sur l'appel, concluant, avec suite de frais, principalement à son irrecevabilité et, subsidiairement, à son rejet. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants sur la base des pièces du dossier : a) C. _____, bailleur, d'une part, et la société [...], locataire, d'autre part, ont conclu le 30 août 2004 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4,5 pièces situé au 2e étage de l'immeuble sis [...],

- 3 - à Clarens ; le loyer mensuel a été fixé à 2'180 fr., plus 140 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. La locataire a alors constitué une garantie de loyer de 6'540 fr. auprès de la banque [...]. Le 15 novembre 2007, A. _____ et B. _____ (ci-après : les locataires) ont conclu avec le bailleur une « convention d'établissement d'un bail », par laquelle ils se sont engagés à reprendre le bail à leurs noms à compter du 1er mars 2008 pour une durée de cinq ans, reconductible de cinq ans en cinq ans, le loyer étant fixé à 2'500 fr., plus 140 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. La convention prévoyait par ailleurs que divers travaux seraient entrepris dans l'appartement litigieux, la plupart d'entre-eux étant à la charge du bailleur, et que les locataires constitueraient une garantie de loyer de 6'540 francs. Le 11 avril 2008, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement sis à Clarens, pour une durée initiale limitée, du 1er mai 2008 au 30 juin 2013, le bail se renouvelant par la suite aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance ; le loyer a été fixé à 2'500 fr., plus 140 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, les locataires s'étant en outre engagés à constituer une garantie de loyer de

6'540 fr., ce qui a été fait. Le contrat indique au surplus que les RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud) font partie intégrante dudit contrat ; s'agissant de l'exigibilité des loyers, le contrat fait notamment référence aux art. 3 et 7 RULV et précise que le loyer est payable d'avance. Le même jour, les parties ont conclu un second contrat de bail à loyer, lequel porte sur une place de parc dont le loyer mensuel a été fixé à 50 fr. ; la durée et les modalités de résiliation de ce contrat sont identiques à celles du contrat relatif à l'appartement. b) Les locataires ont commencé à s'acquitter de leur loyer à partir du mois d'août 2008. Par courrier du 15 octobre 2008,

- 4 - l'administratrice de la société [...] a confirmé à la gérance qu'elle devait utiliser le montant de la garantie de loyer qu'elle avait constituée pour l'affecter aux loyers dus par les locataires pour les mois de mai à juillet 2008. Par courrier du 6 février 2009, la gérance a informé les locataires que, pour la période du 1er mai 2008 au 28 février 2009, le montant global des loyers s'était élevé à 26'900 fr. et qu'elle avait encaissé un montant de 21'656 fr. 95 – soit six loyers de 2'690 fr. et le solde de la garantie constituée par la société [...] par 5'516 fr. 95 –, de sorte qu'un solde de 5'243 fr. 05 restait dû. Par courrier du 11 février 2009, la gérance a relevé qu'elle avait reçu le 10 février 2009 un montant supplémentaire de 2'690 fr., de sorte que le solde alors dû ne s'élevait plus qu'à 2'553 fr. 05. Le 12 mars 2009, la gérance a adressé aux locataires un avis comminatoire les sommant de verser, dans un délai de trente jours, le montant de 5'043 fr. 05, correspondant aux loyers et aux acomptes de charges dus pour les mois de février et mars 2009, sous déduction d'un acompte déjà versé de 236 fr. 95, faute de quoi leur bail pourrait être résilié pour la fin du mois suivant. Une sommation portant sur la place de parc, dont l'arriéré s'élevait à 200 fr. (loyers des mois de décembre 2008 à mars 2009), a également été adressée aux locataires. Par courrier du 31 mars 2009, les locataires ont contesté les arriérés de loyer, demandé à pouvoir consulter les acomptes de chauffage ainsi que les pièces justificatives et imparti au bailleur un délai au 30 avril 2009 pour exécuter et terminer les travaux prévus par la convention du 15 novembre 2007. Par formules officielles datées du 4 juin 2009, adressées sous pli recommandé aux deux locataires, le bailleur a résilié leurs baux pour le 31 juillet 2009 ; les formules indiquent qu'il s'agit de résiliations fondées sur l'art. 257d CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220),

- 5 - l'arriéré de loyer n'ayant pas été versé dans le délai fixé par les avis comminatoires du 12 mars 2009. c) aa) Par requête du 5 août 2009, le bailleur a saisi le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut (ci-après : le juge de paix), concluant à ce que les locataires soient expulsés de leur appartement. Par arrêt du 19 janvier 2010, la Chambre des recours a réformé l'ordonnance d'expulsion rendue le 19 janvier 2010 par le juge de paix en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée. Elle a notamment considéré que les indications sur l'arriéré figurant dans les avis comminatoires apparaissaient contradictoires par rapport à celles données précédemment par le représentant du bailleur et qu'une telle attitude contradictoire du bailleur, que celui-ci n'avait pas même tenté d'expliquer ni en réponse à la lettre du conseil des locataires du 31 mars 2009, ni dans ses écritures devant le premier juge et devant l'autorité de recours, ne saurait être protégée au regard des règles sur la bonne foi. De plus, le bailleur avait attendu plus de deux mois pour signifier le congé aux locataires, non sans accepter dans l'intervalle les loyers de mars à mai 2009, ce qui était également contraire aux règles de la bonne foi. bb) Par mémoire du 31 août 2009, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation en matière de baux à loyer),

concluant en substance à ce que les travaux mentionnés sur la liste annexée au courrier du 31 mars 2009 soient entrepris. A l'audience du 7 juillet 2010, une conciliation judiciaire a abouti en ce sens notamment que le bailleur s'est engagé à faire effectuer divers travaux avant le 10 septembre 2010 et à renoncer à se prévaloir de la menace de résiliation de bail pour non-paiement du loyer, selon courrier du 15 juin 2010 ; les parties sont convenues par ailleurs que les loyers consignés seraient libérés en faveur du bailleur, à raison de 20'000 fr. de suite et le solde une fois que les travaux seraient exécutés.

- 6 - Le 24 janvier 2011, les locataires ont déposé auprès du juge de paix une requête d'exécution forcée relative aux travaux ; la procédure, qui a été suspendue, est toujours pendante. d) aa) Par lettre adressée le 11 février 2011 aux locataires sous pli recommandé, le bailleur a mis ceux-ci en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, le montant de 8'070 fr. – correspondant à l'arriéré de loyer pour la période du 1er février au 30 avril 2011 –, faute de quoi leur bail serait résilié en application de l'art. 257d CO et leur expulsion requise du juge de paix. Le bailleur a précisé au surplus que le loyer était exigible par trimestre d'avance, comme annoncé par courriers des 17 septembre et 5 octobre 2010. Des réquisitions de poursuite ont par ailleurs été adressées par le bailleur à l'Office des poursuites du district de la Riviera – Pays- d'Enhaut. Des pourparlers transactionnels ont alors eu lieu entre les parties ; un projet de convention, établi par le conseil du bailleur, a ainsi été adressé au conseil des locataires le 4 juin 2011. Par formules officielles datées du 6 juin 2011, adressées sous pli recommandé aux deux locataires, le bailleur a résilié leurs baux pour le 31 juillet 2011 ; les formules indiquent qu'il s'agit de résiliations fondées sur l'art. 257d CO, l'arriéré de loyer n'ayant pas été versé dans le délai fixé par les avis comminatoires du 11 février 2011. bb) Par requête du 7 juillet 2011, les locataires ont saisi la commission de conciliation en matière de baux à loyer, concluant à la nullité, subsidiairement à l'annulation, des résiliations de bail du 6 juin 2011 et à la réduction du loyer à 2'180 fr. dès le 1er mai 2008, en raison de la non-exécution des travaux découlant de la convention du 15 novembre 2007, jusqu'au dernier jour du mois où lesdits travaux seront terminés.

- 7 - Saisi par le bailleur d'une requête d'expulsion en cas clair du

E. 10

août 2011, le juge de paix l'a déclarée irrecevable par décision du 14 octobre 2011. Par requête du 20 octobre 2011, le bailleur a ensuite saisi la commission de conciliation en matière de baux à loyer, concluant à ce que la conciliation soit tentée sur ses conclusions tendant à l'expulsion des locataires. Les deux audiences se sont tenues le même jour à la même heure, soit le 14 décembre 2011 à 16 h. 30. L'autorité de conciliation a constaté l'échec de la conciliation et a délivré une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux tant au bailleur, pour la procédure d'expulsion pour défaut de paiement du loyer, qu'aux locataires, pour la procédure de contestation du congé. e) Par demande du 23 janvier 2012, A. _____ et B. _____ ont saisi le Tribunal des baux, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : « A. Principalement : I. Les résiliations de bail du 6 juin 2011 de C. _____ concernant l'appartement sis [...] à Clarens, appartement de 4,5 pièces au 2ème étage ainsi que la place de parc extérieure n° 3 au rez extérieur sont nulles de plein droit et de nul effet. II. Le loyer mensuel net de l'appartement sis [...] à 1815 Clarens concernant A. _____ et B. _____ est réduit à fr. 2'180.-- [...] dès le 1er mai 2008 en raison de la non-exécution des travaux découlant de la convention du 15 novembre 2007 et de la transaction du 7.7.2010 et ce jusqu'au dernier jour du mois où lesdits travaux

seront terminés, soit au 1.1.2012 fr. 20'700.-- [...], dont le défendeur est reconnu débiteur des demandeurs et leur doit prompt paiement.

- 8 - III. A défaut d'exécution des travaux découlant de la convention et de la transaction précitées dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire, les demandeurs seront autorisés à faire entreprendre les travaux aux frais du défendeur par les entrepreneurs qualifiés de leur choix. IV. Le défendeur C._____ est reconnu débiteur des demandeurs de fr. 18'147.45 [...] à titre d'indemnité. B. Subsidiairement : V. Les résiliations de bail du 6 juin 2011 de C._____ concernant l'appartement sis [...] à Clarens, appartement de 4,5 pièces au 2ème étage ainsi que la place de parc extérieure n° 3 au rez extérieur sont annulées. VI. Le loyer mensuel net de l'appartement sis [...] à 1815 Clarens concernant A._____ et B._____ est réduit à fr. 2'180.-- [...] dès le 1er mai 2008 en raison de la non-exécution des travaux découlant de la convention du 15 novembre 2007 et de la transaction du 7.7.2010 et ce jusqu'au dernier jour du mois où lesdits travaux seront terminés, soit au 1.1.2012 fr. 20'700.-- [...], dont le défendeur est reconnu débiteur des demandeurs et leur doit prompt paiement. VII. A défaut d'exécution des travaux découlant de la convention et de la transaction précitées dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire, les demandeurs seront autorisés à faire entreprendre les travaux aux frais du défendeur par les entrepreneurs qualifiés de leur choix. VIII. Le défendeur C._____ est reconnu débiteur des demandeurs de fr. 18'147.45 [...] à titre d'indemnité. » Par requête du même jour, le bailleur a saisi le juge de paix, concluant en substance à l'expulsion des locataires. Par courrier du 27 février 2012, le Président du Tribunal des baux a informé les demandeurs que le tribunal envisageait de déclarer la

- 9 - demande irrecevable. Par acte du 5 mars 2012, les demandeurs se sont déterminés sur ce courrier ; ils ont déposé une détermination supplémentaire le 23 mars 2012, dans laquelle ils ont notamment relevé que la consignation des loyers ne s'était pas poursuivie au-delà du 7 juillet 2010. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce, la décision attaquée étant une décision d'irrecevabilité, soit une décision finale mettant fin à l'instance au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, et la valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 francs. Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), pour autant que la décision n'ait pas été rendue en procédure sommaire, auquel cas ce délai n'est que de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme. 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in

- 10 - Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). 3. a) Les appelants soutiennent qu'en déclarant irrecevable leur demande, le tribunal a violé les art. 90 let. b et 243 CPC. Ils font valoir que les

conclusions principale I et subsidiaire V prises dans leur demande tendent à faire constater que les résiliations de bail du 6 juin 2011 sont nulles de plein droit et de nul effet, respectivement à annuler ces résiliations, de sorte qu'elles sont soumises, l'une et l'autre, à la procédure simplifiée ; à cet égard, ils précisent que ces conclusions portent sur la contestation d'un congé et qu'elles n'ont dès lors rien à voir avec une requête d'expulsion pour défaut du paiement du loyer qui, elle seule, relèverait du juge de paix. Les appelants soutiennent en outre que leurs conclusions principales II, III et IV, ainsi que leurs conclusions subsidiaires VI, VII et VIII ont un lien évident avec les conclusions principale I et subsidiaire V, de sorte qu'elles seraient également soumises à la procédure simplifiée. b) aa) 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. Selon la jurisprudence récente de la Cour de céans, 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

- 11 - 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 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 (JT 2012 III 126 c. 4a = Cahiers du Bail 2012, pp. 97 ss, note approbatrice Sonnenberg). Comme l'a relevé la Cour de céans, l'obligation de restituer la chose découle directement de la fin du bail, qui est l'effet du congé lorsqu'il est reconnu valable, de sorte que l'examen préalable de la validité du congé devra intervenir dans tous les cas avant de statuer sur l'obligation de restitution (JT 2012 III 17, spéc. pp. 21-22 et la réf. citée) ; rien ne justifie par conséquent de traiter différemment le cas où le locataire conteste la validité du congé dans le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO ou agit en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé et celui où le bailleur prend l'initiative de la procédure en évacuation, d'autant moins que cette solution évite le risque de jugements contradictoires et simplifie la procédure, élément qui a une importance particulière en cas de congé extraordinaire. Ces motifs, qui ont fondé l'introduction de l'art. 274g aCO (ATF 118 II 302 c. 4a, résumé in JT 1993 I 566) gardent toute leur pertinence sous le régime du nouveau droit, malgré l'abrogation de cette disposition. Saisi par l'action du locataire en contestation de la validité du congé ou par l'action du bailleur en évacuation, le juge de paix devra appliquer la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (CACI

E. 13

décembre 2011/395, JT 2012 III 17, Cahiers du Bail 2012, p. 31 et la note approbatrice de Conod ; cf. Conod, Procédure applicable en matière d'expulsion en cas de contestation de la résiliation par le locataire, in Newsletter Bail.ch, mai 2012 ; dans le cadre du recours contre

cet arrêt, le Tribunal fédéral s'est dispensé de trancher si cette interprétation de l'art. 243 al. 2 let. c CPC était correcte, dès lors que même si la procédure

- 12 - d'expulsion devait être soumise à la procédure ordinaire, les vices formels invoqués n'entraînaient pas l'irrecevabilité de la requête [TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 3.2.3]).
bb) A l'exception des procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer (art. 1 al. 3 LJB), les contestations relatives aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse, relèvent de la compétence du Tribunal des baux (art. 1 al. 1 et 2 al. 1 LJB). L'art. 1 LJB – comme auparavant l'art. 1 aLTB – doit être interprété de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure (JT 1999 III 2 c. 2 ; ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 c. 3b/aa). La notion de « litiges relatifs aux baux à loyer » comprend non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail, mais également les prétentions quasi contractuelles, voire extra-contractuelles. Ce qui importe, ce n'est pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il repose, qui doit pouvoir être soumis au droit du bail (mêmes arrêts). Sont notamment des litiges relatifs aux baux à loyer les prétentions liées à un rapport quasi contractuel analogue au bail, par exemple les demandes d'indemnité pour occupation illicite des locaux lorsque le locataire reste dans les locaux après la fin de son bail, les demandes de dommages- intérêts (art. 97ss CO) fondées sur un rapport de bail ou encore les prétentions fondées simultanément sur un rapport de bail et sur les dispositions générales du CO (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 145). cc) Selon l'art. 90 CPC, le demandeur peut réunir dans la même action plusieurs prétentions contre le même défendeur pour autant que le même tribunal soit compétent à raison de la matière (let. a) et que ces prétentions soient soumises à la même procédure (let. b). Lorsque la procédure dépend de la valeur litigieuse, les prétentions sont cumulées pour déterminer celle-ci (art. 93 al. 1 CPC). Ainsi, lorsque le demandeur prétend au remboursement d'une somme de 28'000 fr. et à la restitution d'un véhicule d'une valeur objective de 8'000 fr., la valeur litigieuse

- 13 - s'élève à 36'000 fr., si bien que la procédure ordinaire s'applique (Bohnet, in CPC commenté, Bâle 2011, n. 8 ad art. 90 CPC ; cf. JT 2012 III 12). L'art. 90 CPC interdit en revanche de réunir des prétentions relevant de juridictions ou de procédures différentes pour d'autres raisons que la valeur litigieuse, en prohibant par exemple la réunion de conclusions relevant d'une juridiction cantonale unique selon l'art. 5 CPC avec des conclusions relevant des tribunaux inférieurs ou des conclusions relevant de la procédure ordinaire avec des conclusions soumises, selon l'art. 243 CPC, à la procédure simplifiée indépendamment de ladite valeur (JT 2012 III 12 ; Tappy/Novier, *La procédure de conciliation et la médiation dans le Code procédure civile suisse* [art. 197 à 218 CPC], cours de formation Codex-OJV, p. 6, note infrapaginale 33 ; Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 90 CPC ; Füllemann, in *Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO)*, Zurich/St Gall 2011, n. 6 ad art. 90 CPC). c)
aa) En l'espèce, s'agissant des conclusions principale I et subsidiaire V de la demande du 23 janvier 2012, le bailleur a agi en expulsion devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer en déposant sa requête du 20 octobre 2011, se prévalant du congé donné le 6 juin 2011 et fondé sur l'art. 257d CO. Les locataires avaient pour leur part saisi cette même commission de conciliation le 7 juillet 2011 par une requête en nullité de la résiliation signifiée le 6 juin 2011, respectivement en annulation. Si la commission de conciliation n'a pas formellement joint les deux causes, elle a statué à leur sujet lors de la même audience du 14 décembre 2011, à 16h30. On doit ainsi considérer que des conclusions en expulsion ont bien été prises par le bailleur dans le cadre de la procédure et

que, conformément à la jurisprudence précitée (cf. supra c. 3b/aa), l'action au fond devait être introduite en procédure simplifiée devant le juge de paix, y compris dans l'hypothèse où elle était intentée par les locataires en contestation du congé, comme en l'espèce. Le fait que la commission de conciliation ait indiqué par erreur le Tribunal des baux comme autorité compétente n'y change rien, le principe de la bonne foi n'étant pas susceptible de créer une voie de droit inexistante (ATF 129 III 88 c. 2.1 ; ATF 117 la 297 c. 2 et les réf. citées, JT 1995 I 61).

- 14 - En revanche, au vu de la jurisprudence précitée (cf. supra c. 3b/bb), les conclusions principales II, III et IV, ainsi que les conclusions subsidiaires VI, VII et VIII relèvent pour leur part de la compétence du Tribunal des baux. Les conclusions en nullité, respectivement en annulation de congé fondé sur l'art. 257d CO (conclusions principale I et subsidiaire V) et les conclusions pécuniaires (conclusions principales III, IV et V et subsidiaires VI, VII et VIII) ne pouvaient être cumulées. D'une part, les conclusions pécuniaires et les conclusions en contestation du congé relèvent *ratione materiae* de deux juges différents, à savoir le juge de paix et le Tribunal des baux, de sorte qu'un cumul apparaît d'emblée exclu (art. 90 let. a CPC). D'autre part, ces conclusions ne sont pas soumises à la même procédure, certaines étant soumises à la procédure ordinaire et d'autres à la procédure simplifiée, ce qui exclut également un tel cumul (art. 90 let. b CPC). En effet, les conclusions relatives à la nullité ou à l'annulation du congé sont soumises à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), tandis que les conclusions pécuniaires, dont la valeur litigieuse dépasse en tout état de cause 30'000 fr. – dès lors que les prétentions sont cumulées pour la déterminer (cf. supra c. 3b/cc) –, sont soumises à la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CO *a contrario*) ; on précisera à ce propos que les conclusions en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) ne relèvent de la procédure simplifiée quelle que soit leur valeur litigieuse, selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, que si elles complètent ou justifient la consignation du loyer (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 153), ce qui n'est pas le cas en l'espèce, la consignation ne s'étant pas poursuivie au-delà du 7 juillet 2010 selon le courrier adressé le 23 mars 2012 par les appelants au Président du Tribunal des baux. La sanction de l'incompétence *ratione loci* et *materiae* est en principe l'irrecevabilité et non la transmission de la cause au juge compétent, sauf cas non réalisé en l'espèce du choix de l'autorité collégiale ou du juge unique (CACI 5 septembre 2011/236). C'est ainsi à

- 15 - juste titre que les premiers juges ont estimé que les conclusions principale I et subsidiaire V étaient irrecevables. Point n'est ici besoin d'examiner si les appelants pourront se prévaloir de l'art. 63 CPC pour déposer une nouvelle procédure devant le juge de paix. bb) Reste à déterminer si le Tribunal des baux n'aurait pas dû prononcer une irrecevabilité partielle, dès lors qu'une partie des conclusions relevait de sa compétence. A cet égard, il y a lieu de relever que la doctrine et la jurisprudence rendue sous l'empire du droit cantonal admettaient qu'un déclinatoire partiel était possible (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., Lausanne 2002, n. 4 ad art. 61 CPC-VD ; Bonard, Les sanctions des règles de compétence, thèse Lausanne 1985, p. 169 ; JT 1967 III 119, JT 1973 III 74). Ce principe découlant de l'économie de procédure, il reste applicable sous l'empire du CPC fédéral (cf. Gehri, in Basler Kommentar, Bâle 2010, n. 13 ad art. 60 CPC, qui admet le principe du prononcé d'une irrecevabilité partielle). En l'espèce, dans la mesure où les conclusions pécuniaires relèvent de la compétence du Tribunal des baux, qui devra appliquer la procédure ordinaire, celui-ci ne pouvait déclarer la requête irrecevable en ce

qui concerne ces conclusions. Le principe d'économie de la procédure imposait en effet aux premiers juges de se saisir immédiatement des conclusions valablement prises devant eux, la demande satisfaisant au demeurant aux règles de l'art. 221 CPC. cc) Au vu de ce qui précède, il y a lieu de considérer que, si les conclusions principale I et subsidiaire V étaient bien irrecevables, les conclusions principales II, III et IV, ainsi que les conclusions subsidiaires VI, VII et VIII, étaient recevables, contrairement à ce qu'ont considéré les premiers juges. En partie bien fondé, le moyen de l'appelant doit être admis.

- 16 - 4. En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et la décision réformée en ce sens que la demande est recevable s'agissant des conclusions principales II, III et IV, ainsi que des conclusions subsidiaires VI, VII et VIII, et qu'elle est irrecevable s'agissant des conclusions principale I et subsidiaire V. Partant, la cause doit être renvoyée au Tribunal des baux pour qu'il instruisse et statue sur les conclusions recevables. Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'700 fr. (art. 62 al. 1 et al. 3 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis pour moitié à la charge des appelants, solidairement entre eux, et pour moitié à la charge de l'intimé (art. 106 al. 2 CPC). L'intimé versera ainsi aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 850 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ceux-ci (art. 111 al. 2 CPC). Vu le sort de l'appel, les dépens de deuxième instance seront compensés.

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