

VD_GERICHTE XZ22.011634 vom 20. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ22.011634

FR: VD_GERICHTE XZ22.011634 du 20 décembre 2022

IT: VD_GERICHTE XZ22.011634 del 20 dicembre 2022

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 7 juin 2018, puis par avenant provisoire du 2 septembre 2020, S. _____ (ci-après : l'intimée), en qualité de bailleuse, et l'appelante, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail commercial portant sur des locaux et des places de parc situés à [...], pour un loyer mensuel net de 6'500 fr., charges par 400 fr. non comprises. Le contrat de bail a débuté le 1er septembre 2018 et prévoit de se terminer le 31 août 2028. Les parties sont en litige au sujet de défauts allégués par la locataire. Après avoir mis l'intimée en demeure de corriger ces défauts, l'appelante a consigné le loyer depuis le mois de décembre 2021.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Une décision est finale au sens de l'art. 236 CPC lorsqu'elle met fin au procès (au sens procédural), que ce soit par une décision d'irrecevabilité – pour un motif de procédure – ou par une décision au fond – pour un motif tiré du droit matériel (ATF 134 III 426 consid. 1.1 ; TF 4A_545/2014 du 10 avril 2015 consid. 2.1 ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2e éd., Berne 2016, n. 2245, p. 374). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, interjeté en temps utile et dans les formes prescrites par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait

- 7 - admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

E. 2

Le 13 décembre 2021, l'appelante a déposé une requête de conciliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de la Broye-Vully (ci-après : la commission de conciliation). Elle a en substance demandé la validation de la consignation du loyer pour défauts de la chose louée, ainsi que la réduction du loyer à partir du 21 janvier 2021 et jusqu'à l'élimination complète des défauts. Le 15 décembre 2021, la commission de conciliation a adressé aux parties une citation à l'audience du 9 février 2022. Celle-ci contient la remarque suivante : « [e]n cas de défaut du demandeur, la requête est considérée comme retirée ».

- 4 - Le 1er février 2022, elle a complété sa requête, en concluant en outre à la restitution des parts de loyer versées en trop. Le 7 février 2022, l'intimée a conclu au rejet de la requête de conciliation et de son complément, ainsi qu'à la libération des loyers consignés. Le 9 février 2022, la commission de conciliation a tenu audience. Selon le procès-verbal, l'appelante ne s'y est pas présentée, seul son conseil ayant comparu. L'intimée s'est présentée à l'audience par l'intermédiaire de son administrateur [...], assisté d'un conseil. La commission de conciliation a vainement tenté la conciliation, puis a délivré l'autorisation de procéder. Par courrier du 10 février 2022, l'intimée a demandé à la commission de conciliation qu'elle constate le défaut de l'appelante à l'audience et qu'elle prononce que la requête du 13 décembre 2021 soit considérée comme retirée et que la cause soit rayée du rôle, les loyers consignés devant être immédiatement libérés. Subsidiairement, elle a requis la rectification de l'autorisation de procéder établie le 9 février 2022 en ce sens qu'elle mentionne également sa conclusion reconventionnelle en libération des loyers consignés et lui permette également d'agir devant l'autorité de jugement. Le 11 février 2022, le président de la commission de conciliation a admis la demande de rectification de l'autorisation de procéder dans le sens requis par l'intimée. Il a en revanche refusé de considérer que la requête du 13 décembre 2021 et son complément du 1er février 2022 étaient retirés.

E. 3

L'appelante estime qu'elle aurait été valablement dispensée de comparaître personnellement à l'audience du 9 février 2022 et donc que l'autorisation de procéder qui a été délivrée le 9, respectivement le 11 février 2022, serait valable. Elle conteste tout d'abord qu'il puisse lui être reproché de ne pas avoir réagi au courrier adressé le 10 février 2022 par l'intimée, dans lequel celle-ci a demandé à la commission de conciliation de constater le retrait de la requête de conciliation. Elle fait valoir qu'elle n'avait pas besoin d'intervenir, dans la mesure où cette autorité a répondu à l'intimée très rapidement, à savoir le lendemain, en rejetant la requête de celle-ci. L'appelante relève ensuite la position ambiguë de [...], représentant de l'intimée, qui serait également l'administrateur unique de la société [...] Sàrl, laquelle serait, selon elle, à l'origine des nuisances faisant l'objet de la procédure divisant les parties. Elle fait enfin valoir que les attitudes contradictoires du représentant de l'intimée seraient constitutives d'un abus de droit manifeste, dès lors que l'intimée n'aurait pas contesté la demande de dispense de comparution personnelle formulée à l'audience de conciliation, qu'elle y aurait même donné son assentiment et qu'elle serait revenue sur sa position par courrier du lendemain.

E. 3.1

Le CPC a adopté le système de la conciliation préalable obligatoire devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC), sous réserve des exceptions prévues aux art. 198 et 199 CPC.

Le demandeur ne peut déposer valablement sa demande en justice sans avoir au préalable requis la conciliation devant cette autorité de conciliation et obtenu la délivrance d'une autorisation de procéder (art. 209, 221 al. 2 let. b et 244 al. 3 let. b CPC). Cette obligation de la tentative de conciliation préalable a notamment été introduite dans le but de décharger les tribunaux des affaires qui sont susceptibles d'être conciliées (ATF 146 III 265 consid. 5.2 ; TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5).

- 8 - Ce but ne peut être atteint que si les parties comparaissent personnellement à l'audience de conciliation, ce à quoi l'art. 204 al. 1 CPC les oblige, et, s'il s'agit de personnes morales, que si les personnes physiques qui comparaissent pour elles ont qualité pour les représenter (ATF 141 III 159 consid. 1.2.2 ; ATF 140 III 70 consid. 4.3 et 4.4 ; TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5). La seule présence d'un avocat n'est pas suffisante pour réaliser la condition de comparution personnelle (ATF 140 III 70 consid. 4.3 ; TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5). L'art. 204 al. 3 CPC prévoit une exception à l'obligation de comparution personnelle uniquement dans certains cas, réglés de manière exhaustive (TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5 et l'arrêt cité). Selon l'art. 204 al. 3 CPC, sont dispensées de comparaître personnellement et peuvent se faire représenter la personne qui a son domicile en dehors du canton ou à l'étranger ; dans le cas d'une personne morale, il s'agit du siège de cette dernière, et non du domicile des personnes physiques qui comparaissent pour elle (let. a) (TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5 et l'auteur cité) ; la personne empêchée de comparaître pour cause de maladie, d'âge ou en raison d'autres justes motifs (let. b). Selon l'art. 204 al. 4 CPC, la partie adverse est informée à l'avance de la représentation. L'autorité de conciliation doit examiner d'office, lors de l'audience de conciliation, si la condition de comparution personnelle au sens de l'art. 204 al. 1 CPC est réalisée (ATF 141 III 159 consid. 2.4 ; TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5 et l'arrêt cité). La partie qui, bien que régulièrement assignée (art. 147 al. 1 CPC), ne comparaît pas personnellement, alors même qu'elle ne peut se prévaloir d'un des motifs de dispense prévu à l'art. 204 al. 3 CPC, ou, lorsqu'elle dispose d'un motif de dispense, n'est pas valablement représentée, est considérée comme défaillante (TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5 et les arrêts cités). La partie qui envoie un représentant sans réaliser les prévisions de l'art. 204 al. 3 CPC fait donc défaut (TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5 et l'arrêt cité).

- 9 - Les conséquences du défaut de comparution sont réglées à l'art. 206 CPC. En cas de défaut du demandeur, la requête est considérée comme retirée ; la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle (art. 206 al. 1 CPC ; TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5).

E. 3.2

L'argumentation de l'appelante concernant son absence de réaction au courrier de l'intimée du 10 février 2022, par lequel cette dernière demandait à l'autorité de conciliation de constater son défaut de comparution personnelle à l'audience de conciliation, respectivement le retrait de sa requête de conciliation, est dénuée de portée, dans la mesure où la problématique à résoudre est uniquement de savoir si l'appelante a été dispensée de comparution personnelle à l'audience en question. L'absence de réaction de l'appelante à ce courrier ne saurait valoir adhésion à la requête formulée par sa partie adverse ni acceptation du défaut de comparution que cette dernière entendait faire constater. Le procès-verbal de l'audience de conciliation du 9 février 2022, rectifié le 11 février 2022 (pièce 22), mentionne expressément que l'appelante n'était pas représentée par l'un de ses organes,

seul son mandataire ayant comparu. Avec l'autorité de première instance, il y a en outre lieu de constater que ce procès-verbal ne relève pas que l'appelante aurait formulé une demande de dispense de comparution personnelle et que l'intimée y aurait consenti, ni que l'autorité de conciliation l'aurait accordée. Il n'existe par ailleurs au dossier aucune demande formelle de dispense de comparution personnelle de la part de l'appelante. Dans ces conditions, force est de constater que l'appelante, qui a envoyé son conseil à l'audience sans avoir fait le nécessaire pour lui permettre d'être dispensée de comparution personnelle, doit, selon la jurisprudence susmentionnée, être considérée comme défaillante. Afin de pouvoir valablement être dispensée, l'appelante devait en effet agir conformément à l'art. 204 al. 3 CPC, ce qu'elle n'a pas fait, dès lors que, selon les éléments au dossier, elle s'est contentée d'invoquer, comme cela ressort de ses déterminations du 17 mai 2022, une erreur d'agenda. En outre, la commission de conciliation était tenue d'examiner d'office cette

- 10 - question et, si les conditions n'étaient pas réalisées, de constater d'office que l'audience de conciliation ne pouvait être valablement tenue, la requête de conciliation, en l'occurrence celle du 13 décembre 2021 ainsi que son complément du 1er février 2022, devant être considérés comme retirés. Il s'ensuit que la procédure est devenue sans objet à partir de l'audience du 9 février 2022 et que la cause devait être rayée du rôle (art. 206 al. 1 CPC). L'argument de l'appelante selon lequel le représentant de l'intimée serait également l'administrateur unique d'une autre société directement impliquée dans le litige opposant les parties est dénué de toute pertinence. Quant au comportement adopté par le conseil de l'intimée lors de l'audience de conciliation, l'appelante ne démontre pas en quoi il serait contradictoire ni de quelle manière il aurait influé sur son devoir de requérir formellement sa dispense de comparution personnelle. On rappelle à cet égard que les conditions du défaut doivent être examinées d'office par l'autorité de conciliation et que l'intimée ne saurait assumer une quelconque responsabilité vis-à-vis du défaut de comparution personnelle de sa partie adverse. L'appelante se contente de surcroît d'affirmer que l'intimée aurait consenti à la dispense de comparution qu'elle aurait requise lors de l'audience de conciliation, alors que le procès-verbal de l'audience de conciliation ne fait pas mention de tels éléments et ne permet donc pas de les établir. La simple déclaration de l'appelante à ce sujet n'est pas suffisante pour constituer un indice à même de soutenir sa thèse. En d'autres termes, l'intéressée échoue à démontrer qu'elle aurait sollicité sa dispense de comparution personnelle et que l'intimée y aurait consenti, et doit donc assumer seule les conséquences de son défaut de comparution à l'audience de conciliation du 9 février 2022. Le moyen tiré d'un abus de droit est infondé et doit être rejeté. En définitive, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'autorisation de procéder délivrée à la suite de l'audience du 9 février 2022 n'était pas valable et que, partant, la demande déposée le 15 mars 2022 par l'appelante devait être déclarée irrecevable.

- 11 -

E. 4

L'appelante considère que les frais judiciaires de première instance auraient dû être fixés à 1'533 fr. 50. Elle expose que ces frais auraient été calculés sur la base d'une valeur litigieuse de plus de 100'000 fr., alors que, selon elle, la valeur litigieuse devrait être estimée à 66'191 fr. 65. Pour le même motif, elle estime que les dépens devraient être réduits. Dans sa demande du 15 mars 2022, l'appelante a principalement requis la réduction du loyer depuis le mois de janvier 2021 pour défauts de la chose louée jusqu'à l'élimination de ces défauts. Dans ce cadre, la valeur litigieuse correspond au montant de la diminution

de loyer sollicitée pour la période nécessaire à la suppression des défauts, si elle est connue et estimable, majorée des coûts des réparations demandées (cf. Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 172). En l'espèce, l'appelante a demandé la réduction du loyer concerné de 50%, à savoir de 3'250 francs. Au vu de la nature des défauts allégués (troubles liés à l'exploitation d'une entreprise occupant des locaux limitrophes), on peut admettre que la date de l'élimination des défauts correspond à celle de la fin du contrat de bail, prévue en 2028. Dans ces circonstances, la valeur litigieuse dépasse largement 100'000 fr. (3'250 fr. x 12 mois x 7,5 ans environ [19 janvier 2021 - 31 août 2018] = 292'500 fr.). Ainsi, le fait pour le premier juge d'avoir fixé les frais sur la base de la fourchette prévue par le TFJC (tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5) pour une valeur litigieuse comprise entre 100'001 fr. et 250'000 fr. (art. 25 al. 1 TFJC) ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmé. Pour les mêmes motifs, le montant des dépens, par 4'200 fr., est conforme, selon la fourchette précitée, à l'art. 5 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) et sera également confirmé.

E. 5

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé.

- 12 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'925 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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