

VD_GERICHTE XZ23.035832 vom 28. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ23.035832

FR: VD_GERICHTE XZ23.035832 du 28 février 2024

IT: VD_GERICHTE XZ23.035832 del 28 febbraio 2024

Erwägungen

E. 1.1

Par contrat de bail à loyer du 18 avril 2018, D. _____, en qualité de locataire, a pris à bail d'un bailleur, dont l'identité n'est pas indiquée dans ledit contrat et qui était représenté par la régie F. _____, un logement de trois pièces et demie sis au rez-de-chaussée de la [...].

E. 1.2

Par requête du 28 décembre 2022 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de l'Ouest lausannois (ci-après : la commission de conciliation), D. _____ a conclu à ce que la partie bailleuse – qu'elle n'a pas désignée nommément – de l'appartement susmentionné soit condamnée à procéder à la remise en l'état de la chose louée (I), à effectuer toute réparation nécessaire concernant notamment la salubrité du bien, l'eau chaude, le chauffage, l'électricité et le changement du four (II), à accorder une réduction de 50% du loyer à partir de la date de la première notification du problème en octobre 2018 (III), à procéder à la réfection de la peinture de l'appartement et à la prise en charge de tous les frais y relatifs notamment les frais d'hôtel et de repas si l'appartement devait être provisoirement libéré durant les travaux, ainsi que les frais de transport et de garde-meubles éventuels (IV) et à accorder à la locataire la possibilité de quitter l'appartement sans préavis (V).

E. 1.3

Après une vaine tentative de conciliation à l'audience du 5 juillet 2023, la commission de conciliation a délivré, le 7 juillet 2023, une autorisation de procéder à D. _____. Sur ladite autorisation était indiquée, en qualité de partie défenderesse, Y. _____. Cette autorisation a été notifiée aux parties par pli recommandé, reçu par D. _____ le 10 juillet 2023. Selon un extrait du registre foncier du 3 février 2023, la part de PPE constituant la parcelle n° [...] de la commune de [...], qui confère le

- 3 - droit exclusif de jouissance sur l'appartement objet du présent litige, appartenait, à cette date, à Y. _____.

E. 1.4

Le 21 août 2023, D. _____ a adressé au Tribunal des baux une lettre, datée du 5 août 2023, à laquelle elle avait annexé l'autorisation de procéder du 7 juillet 2023. Par avis du 24 août 2023, la Présidente du Tribunal des baux a fixé à l'appelante un délai au 7 septembre 2023 pour indiquer contre qui son acte était dirigé, quelles étaient ses conclusions et les allégations de fait qu'elle formulait à l'appui de son écriture, avec, pour chacune d'elles, les moyens de preuve proposés. Le 11 septembre 2023, D. _____ a adressé au Tribunal des baux un acte dans lequel elle a décrit les divers défauts qui affectaient selon elle

l'appartement qu'elle loue et a pris diverses conclusions, dont l'une tendait à faire fixer le loyer à 1'500 fr. par mois. Elle exposait notamment que « [l]e bailleur contre qui la procédure est dirigée est désormais la régie M. _____ (sic) » et que « l'immeuble est désormais la propriété de [...] ». Selon un extrait du registre foncier du 14 décembre 2023, la part de PPE constituant la parcelle n° [...] de la commune de [...] qui confère le droit exclusif de jouissance sur l'appartement litigieux appartient désormais à [...]. Il ressort de son inscription au registre du commerce du canton de Zoug que [...] a repris les actifs et les passifs d' [...] selon contrat de fusion du 5 août 2022.

E. 1.5

Par décision du 6 octobre 2023, le Tribunal des baux a déclaré irrecevable la demande déposée par D. _____ le 21 août 2023 et a rendu la décision sans frais.

- 4 - En droit, le Tribunal des baux a relevé que l'autorisation de procéder annexée à la demande déposée par D. _____ désignait Y. _____ comme partie défenderesse. Or, interpellée conformément à l'art. 132 CPC pour éclaircir sa procédure, D. _____ n'avait pas nommé cette entité comme défenderesse à sa demande mais la société M. _____ voire [...]. Faute d'être dirigée contre la personne morale contre laquelle la commission de conciliation avait autorisé D. _____ à procéder, la demande était irrecevable.

E. 2

Par acte du 5 novembre 2023, posté le 6 novembre 2023, D. _____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel et a pris les conclusions suivantes : « - admettre l'appel et annuler la décision d'irrecevabilité rendue par l'autorité de conciliation le 7 juillet 2023, - renvoyer la cause à l'autorité de conciliation pour suivre en procédure, afin d'obtenir la rectification du nom de la partie défenderesse ».

E. 3.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272.1), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires 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). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Le vice tiré de la tardiveté de l'acte est irréparable et entraîne l'irrecevabilité de celui-ci (ATF 125 V 65 consid. 1 ; TF 5A_403/2017 du 11 septembre 2017 consid. 6.3.1 ; CACI 9 novembre 2023/453). Pour être recevable, l'appel doit également être motivé et comporter des conclusions (art. 311 al. 1 CPC). Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou

- 5 - annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2012 III 23 et réf. cit. ; TF 5A_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2 ; CACI 11 janvier 2024/12), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel. Elles doivent en principe être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. Les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées, sous peine d'irrecevabilité (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3 ; TF 5A_779/2021, 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_207/2019 du 17

août 2020 consid. 3.2, non publié in ATF 146 III 413 ; TF 5A_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3 non publié in ATF 146 III 203 ; CACI 1er février 2024/50). Il ne saurait être remédié à des conclusions déficientes par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5 in SJ 2012 I 31 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 5 ad art. 311 CPC ; CACI 15 mars 2023/123 consid. 3.2).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante conclut à l'annulation de la décision rendue le 7 juillet 2023 par la commission de conciliation. Elle qualifie à tort celle-ci de décision d'irrecevabilité, alors qu'il s'agit d'une autorisation de procéder, mais l'objet de son appel est désigné sans équivoque au second tiret de ses conclusions, qui tend à la rectification du nom de la partie défenderesse sur l'autorisation de procéder. L'argumentation de l'appelante confirme que l'appel est interjeté contre l'autorisation de procéder puisqu'elle expose que « les représentants de la partie défenderesse auraient dû activement informer l'autorité de conciliation de ce changement de propriétaire lors de la phase de conciliation ». Toutefois, exception faite des frais fixés par l'autorité de conciliation, l'autorisation de procéder prévue à l'art. 209 CPC n'est pas une décision sujette à recours (ATF 141 III 159 consid. 2.1 ; ATF 140 III 227 consid. 3.1 ; TF 5A_359/2021, 5A_375/2021 du 5 janvier 2022 consid.

- 6 - 2.3.2 ; CACI 20 novembre 2023/469). Pour ce premier motif, l'appel se révèle dès lors irrecevable. Au demeurant, l'autorité de conciliation ayant délivré l'autorisation querellée le 7 juillet 2023, le délai pour interjeter appel – à supposer cette voie ouverte – aurait expiré le 11 septembre 2023, compte tenu de la suspension des délais du 15 juillet au 15 août (art. 145 al. 1 let. b CPC), soit bien avant le dépôt de l'acte d'appel, qui serait donc en tout état de cause tardif et, comme tel, irrecevable.

E. 4

En définitive, l'appel doit être déclaré irrecevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, réduits en équité à 1'000 fr. (art. 6 al. 3 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que M. _____ n'a pas été invitée à se déterminer.

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