

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 juillet 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Crittin Dayen
Greffier : Mme Choukroun

Art. 57, 59 al. 2 let. d CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.T.**_____, et **B.T.**_____, à Clarens, contre la décision rendue le 25 juin 2014 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays d'Enhaut dans la cause divisant les appelants d'avec **F.**_____, à Pully, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 25 juin 2014, la Commission de conciliation du district de la Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : la Commission de conciliation) a déclaré irrecevable la requête de réduction de loyer et de travaux déposée le 16 juin 2014 par B.T._____ et A.T._____.

En droit, la Commission de conciliation a retenu que cette nouvelle requête comportait exactement les mêmes conclusions que celles mentionnées dans la requête déposée par les intéressés le 24 février 2014, déclarée sans objet le 24 avril 2014. Considérant que l'absence d'autorité de la chose jugée, qui est une condition de recevabilité, n'était manifestement pas respectée, la Commission de conciliation a déclaré irrecevable cette nouvelle requête.

B. B.T._____ et A.T._____ ont interjeté « recours » le 30 juin 2014 contre cette décision en concluant à son annulation et au renvoi de la cause auprès de la Commission de conciliation pour nouvelle décision. Ils ont requis le bénéfice de l'assistance judiciaire.

Le 11 juillet 2014, la Juge déléguée de la Cour de céans a dispensé les appelants du paiement de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de la décision complétée par les pièces du dossier :

1. Depuis juillet 2012, B.T._____ et A.T._____ sont locataires d'une villa sise [...], à [...], pour un loyer mensuel de 3'500 francs.

2. Le 21 février 2014, le bailleur F._____ a signifié aux locataires B.T._____ et A.T._____ la résiliation immédiate de leur contrat de bail.

Le 24 février 2014, B.T._____ et A.T._____ ont saisi la Commission de conciliation d'une requête contre le bailleur F._____ tendant à une réduction de loyer de 30 % depuis le mois de juillet 2012, au remboursement des loyers versés alors qu'ils ne pouvaient occuper les locaux et à l'exécution de certains travaux.

B.T._____ et A.T._____ ayant contesté le congé qui leur avait été signifié par F._____ le 21 février 2014, une audience a été fixée devant la Commission de conciliation en date du 15 avril 2014. Pour la partie demanderesse, seule B.T._____ s'est présentée à l'audience, au bénéfice d'une procuration de A.T._____, ainsi que l'intimé F._____ représenté par son conseil. Ce dernier constatant que le congé qu'il avait notifié aux locataires le 21 février 2014 était nul, a retiré celui-ci.

B.T._____ s'étant présentée seule à l'audience de conciliation, alors qu'aucune demande de dispense de comparution personnelle n'avait été requise pour Felipe Martinez, la Commission de conciliation a considéré la partie demanderesse comme défaillante et a déclaré sa requête, en relation avec une demande de travaux, sans objet.

B.T._____ et A.T._____ ont fait appel de cette décision. La Cour de céans a notamment admis l'appel, annulé la décision et renvoyé la cause à la Commission de conciliation pour qu'elle procède dans le sens des considérants (CACI 27 août 2014/454). La procédure est ainsi encore pendante.

3. Par requête du 16 juin 2014, B.T._____ et A.T._____ ont demandé une réduction de 30% de leur loyer avec effet rétroactif au mois de juillet 2012, le remboursement des loyers payés alors que les locaux étaient inoccupés et à ce qu'ordre soit donné au propriétaire de faire tous les travaux nécessaires.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. L'art. 236 CPC dispose qu'une décision est finale si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, Les voies de droit du nouveau CPC, in JT 2010 III 119), fût-ce *in limine litis* (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357).

En l'espèce, le litige porte sur le bien-fondé d'une décision d'irrecevabilité rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyer, s'agissant notamment d'une requête de réduction de loyer, en application de l'art. 59 al. 2 let. e CPC. Cette décision revêt un caractère final. Le loyer du logement en cause s'élevant à 3'500 fr. par mois, la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC) et l'acte de B.T._____ et A.T._____ doit être traité comme tel (ATF 134 III 379 c. 1.2).

Interjeté en temps utile par des personnes y ayant un intérêt, 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 (Tappy, op. cit., JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135).

3. Les appelants soutiennent que leur requête du 16 juin 2014 n'est pas identique à celle du 24 février 2014. Ils considèrent que la procédure pendante auprès de la Cour de céans, relative à leur requête du 24 février 2014, n'empêche pas de renouveler leur demande tant que les travaux demandés n'ont pas été exécutés.

a) L'art. 59 CPC dispose que le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1). L'une de ces conditions est notamment que le litige ne fasse pas l'objet d'une litispendance préexistante (al. 2 let. d).

Une litispendance préexistante existe lorsque le même objet du litige oppose les mêmes parties devant un tribunal saisi au préalable (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 46 ad art. 59 CPC). Le but de la litispendance est de prévenir des jugements contradictoires, de sorte qu'il ne faut pas s'attacher à l'aspect formel des procédures, mais déterminer le « centre de gravité des litiges ». Il y a dès lors identité de l'objet du litige lorsque les parties soumettent au juge la même prétention en se fondant sur les mêmes causes juridiques et les mêmes faits, étant précisé que cette condition doit s'analyser dans un sens matériel, et non d'après la teneur formelle des conclusions (ATF 138 III 570 c. 4.1 ; ATF 128 III 284). Le Tribunal fédéral a ainsi retenu que deux demandes sont identiques lorsqu'elles portent sur la même question juridique (cf. RSPC 2012, p. 490, note de Heinzmann, qui commente l'ATF 138 III 570). L'identité d'objet du litige engendre ainsi un risque de jugement contradictoire ou un procès inutile (Bohnet, CPC commenté, op. cit., n. 48 ad art. 59 CPC).

b) En l'espèce, et contrairement à ce que soutiennent les appelants, les requêtes qu'ils ont formulées en première instance,

respectivement les 24 février et 16 juin 2014, s'agissant des travaux extraordinaires conduisant notamment à une réduction de loyer, sont quasiment identiques. Les appelants ont certes indiqué en sus dans leur seconde requête, à titre de motivation, que « le sol de la terrasse s'affaisse gravement. Idem pour le sol de l'entrée ». Force est toutefois de constater que leurs conclusions sont les mêmes, à savoir une réduction de loyer de 30% et ce rétroactivement depuis juillet 2012, le remboursement des loyers payés alors que les locaux étaient inoccupés et à ce qu'ordre soit donné au propriétaire de faire tous les travaux nécessaires.

On ne saurait cependant conclure - comme l'a fait l'autorité de première instance - à l'irrecevabilité de la requête des appelants au motif que la décision rendue le 15 avril 2014, s'agissant de la requête déposée le 24 février 2014, bénéficie de l'autorité de la chose jugée, la cause étant encore pendante à la suite de son renvoi à la Commission de conciliation.

Compte tenu de l'identité des parties et de l'objet du litige, l'irrecevabilité de la requête des appelants peut en revanche être déclarée sur la base de la litispendance préexistante (art. 59 al. 2 let. d CPC).

Il y a dès lors lieu de confirmer, par substitution de motifs, l'irrecevabilité de la requête déposée par les appelants le 16 juin 2014, conformément à l'art. 59 al. 2 let. d CPC.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel de B.T. _____ et A.T. _____ doit être rejeté et la décision rendue par la Commission de conciliation confirmée.

Les parties n'ont pas agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel et le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 10 TFJC [tarif des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), de sorte que la requête d'assistance judiciaire devient sans objet.

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est sans objet.

IV. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Mme B.T. _____ et M. A.T. _____,
- M. F. _____.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays d'Enhaut.

La greffière :