

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 mars 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Bendani et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 70 al. 1 CPC ; 271 à 273 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.G.**_____, à [...], et par **B.G.**_____, à [...], requérants, contre la décision rendue le 8 septembre 2017 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 **S.**_____, à [...], **L.**_____, à [...], et **D.**_____, à [...], intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 8 septembre 2017, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation ou les premiers juges) a déclaré que la requête déposée le 6 juillet 2017 par A.G._____ et B.G._____ était irrecevable, n'ayant pas été introduite par tous les colocataires au sens de l'art. 70 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

Les premiers juges ont considéré que le droit d'agir seul du locataire et d'assigner les colocataires aux côtés du bailleur ne s'appliquait pas aux locaux commerciaux, de sorte que les colocataires auraient dû agir ensemble pour que leur requête soit recevable. Les premiers juges ont indiqué que leur décision pouvait faire l'objet d'un recours.

B. Par acte du 6 octobre 2017, A.G._____ et B.G._____ ont interjeté recours contre la décision du 8 septembre 2017, en concluant, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision, au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision et à la constatation de la recevabilité de la requête. L'acte de recours a été déposé par Me Stève Kalbermatten. A.G._____ et B.G._____ ont produit un onglet de 21 pièces sous bordereau, soit des pièces de forme (cf. pièces 1 à 4), des pièces figurant au dossier de première instance (cf. pièces 5 à 7, 9 à 14, 16, 19 et 20) et des pièces nouvelles (cf. pièces 8, 15, 17, 18 et 21).

Par réponse du 23 novembre 2017, S._____ a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise.

Les deux autres colocataires, D._____ et L._____, ne se sont pas déterminés.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants :

1. Le 30 septembre 2005, S._____, en qualité de bailleur et par l'intermédiaire de [...] a conclu avec A.G._____, B.G._____, L._____ et D._____, en qualité de locataires, un contrat portant sur la location d'un local commercial sis à [...], à [...]

2. Par formules officielles adressées le 14 juin 2017 à A.G._____, B.G._____, L._____ et D._____, S._____ a résilié le bail portant sur le local commercial sis à [...], [...], avec effet au 31 mars 2019.

3. Le 27 juin 2017, A.G._____ a demandé à S._____ les motifs de la résiliation.

4. Par courrier du 6 juillet 2017 adressé à la commission de conciliation, A.G._____ et B.G._____ ont indiqué qu'ils contestaient le congé et que la contestation était également dirigée contre L._____ et D._____. Ils ont demandé une prolongation du bail, ainsi que la possibilité de se départir du contrat en tout temps, moyennant un préavis de trente jours.

5. Par courrier du 24 août 2017, S._____ a communiqué les motifs du congé à A.G._____ et B.G._____.

6. Par procédé écrit du 29 août 2017 adressé à la commission de conciliation, S._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la requête de conciliation. Subsidiairement, elle a conclu à ce qu'il soit constaté que le bail litigieux a été valablement résilié pour le 31 mars 2019, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée aux locataires et à ce qu'ordre soit donné aux locataires de rendre libre les locaux au plus tard le 31 mars 2017 (*recte* : 2019), sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP (Code pénal

suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité.

En droit :

1.

1.1 Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; SJ 2001 117 consid. la ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

1.2 En principe, l'acte mal intitulé peut être traité comme l'écriture qui aurait dû être déposée pour autant qu'il contienne les éléments nécessaires de celle-ci. Ce principe, qui découle de la prohibition du formalisme excessif, s'applique ainsi de manière générale et donc également devant la deuxième instance cantonale (TF 5A_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.5). La pratique des cours de deuxième instance du Tribunal cantonal vaudois admet relativement largement la conversion d'un appel en recours ou inversement, après consultation entre les cours concernées. Toutefois, lorsque la partie, assistée d'un avocat, dépose sciemment un appel et non un recours, nonobstant l'indication correcte des voies de droit, il n'y a pas lieu de convertir son acte en recours et

l'appel doit être déclaré irrecevable (CACI 29 août 2014/457 ; CACI 19 novembre 2014/599).

1.3 En l'espèce, la décision querellée est une décision finale et la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est dès lors ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Il convient d'admettre la conversion du recours en appel – bien qu'il ait été déposé par une partie assistée d'un avocat – puisque la décision indiquait à tort la voie du recours et que la voie de l'appel ne ressort pas de la seule lecture du texte légal. L'acte déposé en temps utile par A.G. _____ et B.G. _____ (ci-après : les appelants), lesquels disposent d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43).

2.2 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées). Les

conditions de l'art. 317 CPC s'appliquent même lorsque la partie concernée n'était pas assistée d'un avocat en première instance (TF 4D_8/2015 du 25 avril 2015 consid. 2.3).

En l'espèce, les pièces 1 à 4 sont recevables, s'agissant de pièces de forme. Il en va de même des pièces 5 à 7, 9 à 14, 16, 19 et 20, puisqu'elles figuraient déjà au dossier de première instance. Quant aux pièces 8, 15, 17, 18 et 21, elles sont irrecevables, dès lors qu'elles auraient dû être produites devant l'autorité de première instance.

3.

3.1 Les appelants se plaignent d'une violation de l'art. 70 CPC et des art. 253 ss CO.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 70 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement (al. 1). Les actes de procédure accomplis en temps utile par l'un des consorts valent pour ceux qui n'ont pas agi, à l'exception des déclarations de recours (al. 2).

Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5).

Selon la jurisprudence, l'action en annulation de la résiliation du bail est une action formatrice : en contestant la résiliation que lui a notifiée le bailleur, le locataire cherche à maintenir le rapport de droit qui les lie. Lorsque plusieurs parties sont titulaires d'un bail, il y a bail commun, soit un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. Ainsi, les colocataires forment une consorité matérielle nécessaire et doivent, en principe, ouvrir action

en annulation de la résiliation ensemble (art. 70 al. 1 CPC). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. La consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n. 501). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (Luscher/Kinzer, note in Cahiers du bail, 2006, p. 119). Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2).

3.2.2 Les dispositions sur la protection contre les congés des art. 271 à 273c CO s'appliquent aussi bien aux baux d'habitations qu'aux baux de locaux commerciaux (ATF 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1).

3.3 En l'espèce, les colocataires du bail sont les deux appelants ainsi que D._____ et L._____, de sorte qu'il y a consorité nécessaire entre eux. Or, dès lors que seuls A.G._____ et B.G._____ ont fait appel de la décision litigieuse, les deux autres colocataires doivent être considérés comme étant des intimés à la présente procédure. Les appelants ont dirigé leur requête en contestation du congé non seulement contre le bailleur, mais également contre les deux autres colocataires, agissant ainsi de manière conforme à la jurisprudence précitée. Or dans sa décision du 8 septembre 2017, la commission de conciliation a considéré que cette jurisprudence ne s'appliquait qu'aux baux d'habitation, que, dans le cas présent, il s'agissait d'un local commercial et que de ce fait les colocataires devaient tous agir ensemble, de sorte que la requête déposée était irrecevable. Ce raisonnement ne saurait être suivi, la protection contre les congés valant également pour les locaux commerciaux, conformément à ce qui a été exposé ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.2.2). On

relèvera au surplus qu'un défaut de légitimation active aurait dû entraîner le rejet de la requête, et non son irrecevabilité.

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis, la décision attaquée annulée et la cause renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision.

4. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'505 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée S._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui est seule à avoir conclu au rejet de l'appel, les autres intimés ayant renoncé à se déterminer.

L'intimée S._____ versera aux appelants A.G._____ et B.G._____, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de seconde instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

En définitive, l'intimée S._____ versera aux appelants A.G._____ et B.G._____, créanciers solidaires, la somme de 3'505 fr. (2'000 fr. + 1'505 fr.) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est admis.

- II.** La décision est annulée et le dossier de la cause est renvoyé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer pour nouvelle décision.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'505 fr. (mille cinq cent cinq francs), sont mis à la charge de l'intimée S._____.

IV. L'intimée S._____ doit verser aux appelants A.G._____ et B.G._____, créanciers solidaires, la somme de 3'505 fr. (trois mille cinq cent cinq francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Stève Kalbermatten (pour A.G._____ et B.G._____),
- D._____, personnellement,
- L._____, personnellement,
- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour S._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Rivera – Pays-d'Enhaut.

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), le 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).

La greffière :