

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 13 novembre 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
Mme Courbat et M. Stoudmann, juges  
Greffière : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

**Art. 90, 210 al. 1 let. b, 243 al. 2 let. c 317 al. 1 CPC, 271a al.1 let. a CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **N.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demanderesse, contre le jugement préjudiciel rendu le 28 avril 2015 par le  
Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant l'appelante  
d'avec **C.**\_\_\_\_\_, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal  
cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement préjudiciel du 28 avril 2015, dont la motivation a été communiquée aux parties le 20 juillet 2015, le Tribunal des baux du canton de Vaud a annulé la proposition de jugement rendue par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois le 23 septembre 2014 en tant qu'elle prononce la réduction de l'acompte de chauffage et d'eau chaude ainsi qu'en tant qu'elle constate la nullité de l'article 5.5 F du bail conclu par la demanderesse N.\_\_\_\_\_ et la défenderesse C.\_\_\_\_\_ le 20 février 2014 (I), a invité la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois à délivrer à C.\_\_\_\_\_, dès l'entrée en force de la présente décision, une autorisation de procéder relative aux points sur lesquels la proposition de jugement du 23 septembre 2014 est annulée selon le chiffre I ci-dessus (II), a dit que la procédure pendante devant le Tribunal des baux sous référence XA14.045589 se poursuit au sujet des prétentions en contestation du loyer initial et en modification de l'article 6 du bail conclu par les parties le 20 février 2014 (IV), le jugement étant rendu sans frais judiciaires ni dépens (V).

En droit, les premiers juges ont relevé que le litige porté par la locataire devant l'autorité de conciliation concernait trois objets, à savoir la contestation du loyer initial - pour laquelle la compétence de dite autorité n'a pas été remise en question -, la validité de la clause contractuelle mettant les frais accessoires à la charge de la locataire (clause 5.5 F du contrat de bail) et enfin la validité de la clause relative à la durée du bail (clause 6 du contrat de bail). Ils ont relevé que le texte de l'art. 210 al. 1 let. b CPC - qui vise notamment les cas de protection contre les loyers abusifs - était rigoureusement identique à celui de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, qui définit le champ d'application ratione materiae de la procédure simplifiée, accordant à la partie réputée faible le bénéfice d'une protection accrue, notamment dans l'attribution du fardeau de procéder devant le juge du fond, ce qui justifiait de procéder à une lecture homogène de ces deux dispositions. Les magistrats ont considéré que la

clause 6 du contrat de bail liant les parties, qui prévoit que le contrat est conclu pour une durée limitée commençant le 16 avril 2014 et se terminant le 30 avril 2019, pouvait être assimilée à un « temps d'essai » imposé à la locataire, plaçant cette dernière devant l'alternative de renoncer à la défense de ses intérêts dans l'espoir de la reconduction de son bail ou de faire valoir ses prétentions au risque de devoir quitter son logement à l'échéance fixée. Estimant ce résultat contraire au but poursuivi par l'art. 271a al.1 let. a CO, consacrant la protection du locataire contre les loyers abusifs, les premiers juges ont conclu que l'autorité de conciliation était compétente pour formuler une proposition de jugement sur la prétention de C. \_\_\_\_\_ en transformation du contrat en bail en un contrat de durée indéterminée.

Ils ont en revanche retenu que la prétention de C. \_\_\_\_\_ en constatation de la nullité de la clause 5.5 F du contrat de bail constituait une contestation relative aux charges, sans lien avec la protection du locataire visée à l'art. 271a al.1 let. a CO et que la clause litigieuse ne pouvait être assimilée à aucune catégorie de litige pour lesquels la commission de conciliation était compétente au sens de l'art. 210 al. 1 CPC. La valeur litigieuse de cette prétention excédant en outre le plafond de 5'000 fr. fixé à l'art. 210 al. 1 let. c CPC, l'autorité de conciliation n'était ainsi pas habilitée à rendre une proposition de jugement relative à la problématique des frais accessoires. Au demeurant, même si ce montant n'avait pas dépassé 5'000 fr. et permis ainsi à l'autorité de conciliation de rendre une proposition de jugement, les premiers juges ont considéré que l'autorisation de procéder aurait de toute manière dû être délivrée à la locataire et non à la bailleuse, conformément à l'art. 211 al. 2 let. b CPC. Afin d'empêcher que cet acte vicié ne renaisse et en vue de rétablir le cours régulier que la procédure aurait dû suivre si l'autorité de conciliation n'avait pas outrepassé ses attributions, les premiers juges ont annulé la proposition de jugement de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois en tant qu'elle concernait les frais accessoires dus par la locataire et ils ont invité cette autorité à

délivrer à C.\_\_\_\_\_ une autorisation de procéder concernant sa prétention en constatation de la nullité de la clause 5.5 F du bail.

**B.** Par acte du 24 août 2015, N.\_\_\_\_\_ a formé un appel, subsidiairement un recours, contre le jugement préjudiciel. Elle a sollicité l'octroi de l'effet suspensif et a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du chiffre IV du dispositif du jugement entrepris dans le sens suivant :

« IV. La conclusion en requalification du bail conclu par N.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ le 20 février 2014 en un contrat de durée indéterminée, prise le 8 juillet 2014 par C.\_\_\_\_\_ devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois, est irrecevable.

IVbis. La Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois n'était pas compétente pour formuler une proposition de jugement requalifiant le bail conclu par N.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ le 20 février 2014 en un contrat de durée indéterminée.

IVter. Le ch. IV de la proposition de jugement rendue par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois le 23 septembre 2014 est nul, subsidiairement annulé.

IVquater. L'autorisation de procéder délivrée le 10 octobre 2014 à N.\_\_\_\_\_ est nulle, subsidiairement annulée en tant qu'elle concerne la requalification du contrat de bail conclu par N.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ le 20 février 2014 en un contrat de durée indéterminée.

IVquinquies. La Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois est invitée à délivrer à C.\_\_\_\_\_ une autorisation de procéder relative à la conclusion en requalification du bail conclu par N.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ le 20 février 2014 en un contrat de durée indéterminée.

IV sexies. La conclusion VI prise le 27 janvier 2015 par C.\_\_\_\_\_ auprès du Tribunal des baux du canton de Vaud est irrecevable. »

Par courrier du 1<sup>er</sup> septembre 2015, les parties ont été informées que le litige serait tranché par la Cour d'appel civile, de sorte que la demande d'effet suspensif présentée par N.\_\_\_\_\_ était sans objet.

Dans sa réponse du 26 octobre 2015, C.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par N.\_\_\_\_\_ le 24 août 2015.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement préjudiciel complété par les pièces du dossier :

**1.** N.\_\_\_\_\_, en tant que bailleresse, et C.\_\_\_\_\_, en tant que locataire, ont conclu le 20 février 2014 un contrat de bail à loyer portant sur un logement dans l'immeuble sis rue [...] à [...].

Le contrat stipule un loyer initial mensuel net de 1'460 fr., auquel s'ajoutent un acompte mensuel de frais de chauffage et eau chaude de 110 fr. et un acompte mensuel de frais d'exploitation de 130 francs. Sa clause 5.5 F contient des explications relatives aux frais visés par ces acomptes. Sa clause 6 prévoit qu'il est conclu pour une durée limitée commençant le 16 avril 2014 et se terminant le 30 avril 2019.

**2. a)** Par requête du 6 mai 2014, C.\_\_\_\_\_ a contesté son loyer initial auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois.

**b)** À l'audience qui s'est tenue devant l'autorité de conciliation le 8 juillet 2014, C.\_\_\_\_\_ a complété ses conclusions. Elle a requis la modification de la clause 6 de son bail en ce sens que celui-ci se renouvellerait, à son échéance contractuelle, d'année en année, sauf résiliation donnée et reçue au moins trois mois à l'avance. Elle a également conclu à la nullité de la clause 5.5 F du bail.

**c)** Le 23 septembre 2014, l'autorité de conciliation a rendu la proposition de jugement suivante :

« I. Le loyer initial de l'appartement est fixé à CHF 931.- net par mois ; il est fondé sur la base de l'IPC 98.6 (base 2010 - janvier 2014).

II. Un acompte de CHF 100.00 est perçu pour le chauffage et l'eau chaude.

III. La bailleresse remboursera sans délai à la locataire les montants versés en sus du loyer et de l'acompte figurant sous chiffres I et II ci-dessus.

IV. La garantie de loyer sera réduite à CHF 2'793.00, le surplus étant libéré en faveur de la locataire.

- V. L'article 5.5 F est nul.
- VI. L'article 6 du bail est modifié en ce sens que le bail se renouvelle tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée et reçue au moins trois mois à l'avance avec une première échéance au 30 septembre 2015.
- VII. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- VIII. La présente décision est rendue sans frais ni dépens. »

**d)** N.\_\_\_\_\_ a fait opposition à cette proposition de jugement le 6 octobre 2014. L'autorité de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder le 10 octobre 2014.

**3. a)** Le 11 novembre 2014, N.\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux d'une demande contenant les conclusions suivantes :

« I. Les chiffres I, II, III, IV et V de la proposition de jugement rendue par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois le 23 septembre 2014 sont annulées.

II. Le loyer initial net de l'appartement de 3,5 pièces sis rue [...] à [...], loué par la défenderesse C.\_\_\_\_\_, est fixé à fr. 1'460.- (mille quatre cent soixante francs) avec effet au 16 avril 2014, plus acompte frais de chauffage et eau chaude de fr. 110.- (cent dix francs) et acompte frais exploitation de fr. 130 (cent trente francs).

III. Constater et dire l'incompétence de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois pour formuler une proposition de jugement requalifiant le contrat de bail d'une durée déterminée en un contrat d'une durée indéterminée.

IV. Constater la nullité, subsidiairement annuler le chiffre VI de la proposition de jugement rendue par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois le 23 septembre 2014.

V. Constater la nullité, subsidiairement annuler l'autorisation de procéder délivrée le 10 octobre 2014 à N.\_\_\_\_\_, en ce qu'elle concerne la requalification du contrat de bail d'une durée déterminée en un bail d'une durée indéterminée et la déclaration de nullité de l'article 5.5 F du contrat de bail du 20 février 2014. »

**b)** Par ordonnance du 22 décembre 2014, le président du Tribunal des baux a décidé de limiter la procédure, dans un premier temps, à l'examen des conclusions I, III, IV et V de la demande de N.\_\_\_\_\_.

**c)** C.\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations le 27 janvier 2015, au pied desquelles elle a pris les conclusions suivantes :

« A : principalement au rejet des conclusions de la demande du 11 novembre 2014 ;

B : reconventionnellement :

I. Le loyer mensuel net de l'appartement loué par C.\_\_\_\_\_ à la requérante est fixé à 931 francs par mois dès le 16 avril 2014 ;

II. L'acompte de chauffage et d'eau chaude est fixé à 100 francs par mois ;

III. N.\_\_\_\_\_ remboursera immédiatement à C.\_\_\_\_\_ le trop payé de loyer et frais accessoires ;

IV. La garantie de loyer est réduite à 2'793 francs ;

V. L'article 5.5 du bail à loyer du 20 février 2014 est nul ;

VI. L'article 6 du bail à loyer du 20 février 2014 est modifié en ce sens que le bail se renouvelle tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée et reçue au moins trois mois à l'avance, avec une première échéance au 30 septembre 2015. »

**d)** Par avis du 25 février 2015, le président du Tribunal des baux a informé les parties que la procédure restait limitée dans un premier temps aux conclusions I, III, IV et V de la demande, si bien que les conclusions reconventionnelles de C.\_\_\_\_\_ ne seraient instruites et jugées qu'après décision définitive sur celles-là.

**e)** Le 28 avril 2015, une audience s'est tenue devant le Tribunal des baux au sujet des conclusions I, III, IV et V de la demande.

Le dispositif du jugement préjudiciel a été rendu à l'issue de cette audience et adressé aux parties le 1<sup>er</sup> juin 2015.

**f)** C.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ en ont demandé la motivation respectivement les 9 et 10 juin 2015.

Le jugement préjudiciel motivé du Tribunal des baux a été communiqué aux parties le 20 juillet 2015.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) 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). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 126). Les prestations périodiques doivent être capitalisées suivant la règle posée par l'art. 92 al. 2 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 126).

Une décision est finale au sens de l'art. 236 CPC si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure (Tappy, op. cit.), fût-ce in limine litis (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, les Grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357).

Contrairement à la LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le Code de procédure civile ne définit pas la décision partielle par laquelle le juge statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause (art. 91 let. a LTF) ou rend une décision mettant fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts (art. 91 let. b LTF). La décision partielle s'assimile à une décision finale dans la mesure où elle tranche définitivement une partie du litige, pour laquelle le procès prend fin ; elle s'en distancie toutefois puisqu'elle ne met pas fin à la procédure, dès lors que l'instance perdure à raison de la partie non tranchée du litige. La décision partielle est en réalité une décision "partiellement finale" (Corboz, Commentaire de la LTF, n. 7 ad art. 91 LTF). Elle statue définitivement sur une ou plusieurs des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure (cas de cumul objectif et cumul

subjectif d'actions). Il ne s'agit pas de plusieurs questions matérielles partielles d'une demande, mais de prétentions juridiquement distinctes "dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause" (art. 91 let. a LTF) (CACI 28 janvier 2013/59). Selon la doctrine, même si elle n'est pas mentionnée à l'art. 308 al. 1 CPC, la décision partielle, prise à des fins de "simplification du procès" au sens de l'art. 125 CPC – qui permet de limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC) –, est attaquable immédiatement, sous peine de péremption du droit d'appel ou de recours, au même titre qu'une décision finale (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 8 ad art. 308 CPC).

Il convient encore de distinguer la décision partielle de la décision incidente, au sens de l'art. 237 al. 1 CPC. Entre dans cette notion la décision rendue à titre incident ou préjudiciel lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable. A titre d'exemple, on peut citer la question de la prescription du droit allégué ou celle du principe de la responsabilité de la partie défenderesse (cf. Message relatif au CPC, FF 2006 p. 6951 ; Staehelin, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsrg, 2<sup>e</sup> éd., 2013 [ci-après : ZPO Komm.], n. 9 ss. ad art. 237 ; Oberhammer, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 2 ss. ad art. 237 CPC, pp. 1086 ss. ; Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 308 CPC ; voir également les exemples cités par Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., 2002, n. 1 ad art. 285 CPC-VD).

Ne constitue pas une décision partielle susceptible d'appel celle par laquelle l'autorité de première instance a tranché une question préalable, en examinant si l'une des conditions nécessaires et cumulatives à l'obtention des prestations d'assurance (couverture d'assurance à telle date) était réalisée ; elle n'a en effet pas statué sur un objet « dont le sort est indépendant » de celui qui reste en cause (CACI 24 février 2012/96). Il en va de même du jugement préjudiciel rendu dans le cadre d'une action

en partage, par lequel le premier juge a dit qu'un codicille constituait une règle de partage et que certains terrains pouvaient faire l'objet d'un partage en nature (CACI 21 mai 2012/233) ou encore du jugement préjudiciel admettant que la créance était prescrite dans l'hypothèse où il s'agissait d'un prêt, tout en relevant que cette décision ne mettait pas fin au procès car la prétention pourrait reposer sur d'autres fondements que le prêt (CACI 28 janvier 2013/59).

**1.2** En l'espèce, la bailleresse a déposé un appel, subsidiairement un recours auprès du Tribunal cantonal, qu'elle a restreint au chiffre IV du dispositif du jugement entrepris. Par conséquent, le présent litige se limite à la contestation du loyer initial et à la requalification du contrat de bail liant les parties en contrat de durée indéterminée. Ces questions peuvent être tranchées de manière séparée des éléments non contestés du jugement préjudiciel. Dès lors que l'appelante a pris en appel des conclusions en irrecevabilité de la demande susceptibles en soi de mettre fin à l'instance, on doit retenir que la décision attaquée constitue une décision (partielle) incidente au sens de l'art. 237 CPC, qui peut faire l'objet d'un appel.

La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la Cour d'appel civile est compétente pour statuer (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

## **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 (Jeandin, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et réf.).

L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

Les conclusions ne peuvent être modifiées en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et, cumulativement, que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Jeandin, CPC commenté, op. cit., n. 10 ad art. 317 CPC ; Seiler, Die Berufung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, no 1385 p. 598 ; Stauber, ZPO-Rechtmittel, n. 36 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, l'appelante conclut notamment à l'irrecevabilité des conclusions prises par l'intimée, respectivement le 8 juillet 2014 devant l'autorité de conciliation et le 27 janvier 2015 devant le Tribunal des baux, relatives à la requalification du contrat de bail qui lie les parties. Dans sa demande du 11 novembre 2014 déposée auprès du tribunal de première instance, l'appelante n'avait toutefois requis que l'annulation du chiffre VI de la proposition de jugement rendue par l'autorité de conciliation le 23 septembre 2014, relatif à cette conclusion de la locataire, et non que soit constatée son irrecevabilité. Cette conclusion en irrecevabilité prise par l'appelante devant la Cour de céans est par conséquent nouvelle. Dès lors qu'elle ne repose pas sur des faits ou de moyens de preuve nouveaux, elle est irrecevable.

L'appel a, au surplus, été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt. Il est dès lors recevable sous réserve des conclusions tendant au constat de l'irrecevabilité de la proposition de jugement sur la question de la requalification du contrat et de la modification du ch. 6 du contrat (Tappy, op. cit., in JT 2010 III 115 ss, p. 126).

À supposer que cette conclusion de l'appelante ait été considérée comme recevable, la Cour d'appel relève qu'il apparaît extrêmement douteux que la conclusion en constatation présentée par la

locataire à l'audience de conciliation du 8 juillet 2014 soit recevable, faute d'intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit au sens de art. 59 al. 2 let. a CPC et tel que retenu par la jurisprudence fédérale et la doctrine (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; ATF 84 II 685 consid. 2 ; TF 5A\_881/2012 du 26 avril 2013 consid. 3.1, in RSPC 2013 p. 382 ; Bohnet, CPC Commenté, op. cit., n. 5 ad art. 88 CPC). Le Tribunal fédéral a récemment jugé que n'a pas un intérêt digne de protection le locataire qui entend faire constater que le bailleur l'a autorisé à sous-louer l'appartement pour une durée indéterminée. Il ne s'agit là que d'une question préjudicielle du différend qui pourrait le cas échéant opposer les parties, c'est-à-dire la question de savoir si une éventuelle résiliation du bail, au motif que le recourant n'occupe pas et n'entend pas occuper l'appartement, contreviendrait aux règles de la bonne foi (TF 4A\_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 1.2).

L'intimée a certes allégué – pour la première fois dans sa réponse – avoir un intérêt « au vu de l'effet dissuasif découlant de l'incertitude relative à la durée du contrat (..). Manifestement, la locataire ne se comportera pas et n'investira pas l'objet de la même manière, selon que le bail est de durée déterminée ou indéterminée ». On relève toutefois que la requête de conciliation de l'intimée date du 6 mai 2014, soit immédiatement après la conclusion du bail et cinq ans avant l'échéance fixe, et que la prétendue incertitude n'a pas dissuadé la locataire de contester le loyer initial. L'intimée bénéficie par ailleurs du droit de résilier le contrat après un an et deux fois par année. Cela étant, la question ne doit pas être définitivement tranchée.

**3.** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une mauvaise application des art. 90 CPC et 210 al. 1 let. b CPC en faisant un parallèle entre cette dernière disposition et l'art. 243 al. 2 let. c CPC, qui définit le champ d'application *ratione materiae* de la procédure simplifiée. À l'appui de ce moyen, l'appelante explique que dans sa première requête, déposée le 6 mai 2014, l'intimée avait pris des conclusions soumises à la procédure simplifiée alors que la conclusion

reconventionnelle - relative à la durée du contrat de bail - qu'elle avait prise le 8 juillet 2014, relèverait de la procédure ordinaire. L'appelante fait valoir que l'autorité de conciliation n'était dès lors pas compétente pour faire une proposition de jugement relative à la transformation du contrat de bail à durée déterminée en durée indéterminée, cela d'autant plus que la valeur litigieuse serait supérieure à 5'000 francs. Elle soutient dès lors qu'une autorisation de procéder sur ce point aurait dû être délivrée à la locataire.

### **3.1**

**3.1.1** 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) ou qu'elles soient soumises à la même procédure (let. b).

L'art. 90 CPC interdit seulement 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, CPC commenté, op. cit., n. 9 ad art. 90 CPC; Füllemann, Schweizerischen Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 6 ad art. 90 CPC).

L'art. 224 al. 1 CPC prévoit que la demande reconventionnelle n'est admissible que si la procédure de la demande principale lui est applicable. Ainsi, si la demande principale est soumise à la procédure simplifiée, une demande reconventionnelle soumise à la procédure ordinaire ne peut être introduite (Message relatif au Code de procédure

civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 VII p. 6947). Cette règle est destinée à éviter des difficultés pouvant résulter de l'application simultanée de deux procédures distinctes dans un même procès, ou d'une attraction qui pourrait faire perdre à un plaideur le bénéfice d'une procédure simple ou destinée à sauvegarder les intérêts d'une partie réputée faible (JT 2013 III 73). En vertu de l'art. 219 CPC, cette disposition est également applicable à la procédure simplifiée.

**3.1.2** Aux termes de l'art. 210 al. 1 let. b CPC, l'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme.

Il s'agit d'une proposition de règlement à l'amiable, qui devient une décision définitive et exécutoire si aucune des parties ne forme opposition dans le délai de 20 jours prévu à l'art. 211 al. 1 CPC (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6941). En cas d'opposition, l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder à son auteur (art. 211 al. 2 let. a CPC), et celui-ci dispose de 30 jours pour déposer une demande devant le tribunal (art. 209 al. 4 CPC). S'il n'agit pas en temps utile, la proposition de jugement est considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force (art. 211 al. 3 CPC).

**3.1.3** L'art. 243 al. 2 let. c CPC dispose que la procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, notamment aux litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs ou la prolongation du bail à loyer.

La notion de protection en matière de congés figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC doit recevoir une acceptation large et englober non seulement les procédures en annulation, mais également celles en

constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé, respectivement en constatation de la validité de ce dernier et en expulsion, que cette procédure ait été entamée par le locataire ou par le bailleur. La procédure en constatation de la validité du congé et en évacuation de la bailleuse doit ainsi être soumise à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (JT 2012 III 17 = CdB 2012 p. 31 ss avec note approuvée Conod). La question de la requalification d'un contrat de durée déterminée en un contrat de durée indéterminée ne saurait toutefois être automatiquement être incluse dans la protection contre un congé représailles (CREC 18 août 2015/296 consid 3).

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 30'000 fr. sont soumises à la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CPC 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 selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, indépendamment de leur valeur litigieuse, que lorsqu'elles complètent ou justifient la consignation du loyer (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 153).

**3.2** En l'espèce, les premiers juges ont considéré que l'usage d'un contrat de durée déterminée pouvait constituer un artifice destiné uniquement à dissuader la locataire d'exercer ses droits, en particulier celui de contester le loyer initial. Fondés sur cette prémisse, ils ont considéré que cette question tombait sous le mécanisme de l'art. 210 al 1 let b CPC. Les magistrats ont en particulier relevé que le texte de l'art. 210 al. 1 let b CPC était rigoureusement identique à celui de l'art. 243 al. 2 let c CPC qui définit le champ d'application *ratione materiae* de la procédure simplifiée, de sorte qu'il convenait de procéder à une lecture homogène de ces deux textes.

Un tel raisonnement ne peut être suivi. La présente affaire concerne en effet deux problèmes distincts : d'une part la contestation du

loyer initial, soumise à la procédure simplifiée selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC et d'autre part la requalification de la nature du contrat.

S'agissant du litige relatif à la requalification de la durée du contrat, il n'est pas possible de déduire automatiquement du cas d'espèce - sans même que cela ait été allégué par l'intimée en première instance - que le nœud du problème se situe dans la protection contre un congé de représailles en cas d'exercice légitime des autres droits de l'intimée, en particulier celui de contester le loyer initial. Cela vaut d'autant plus qu'on ne se trouve pas en présence de contrats de durée déterminée « à la chaîne », mais bien dans le cas où un seul contrat de durée déterminée a été conclu, excluant tout renouvellement. Partant, il n'est pas possible de retenir qu'un tel litige relève de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et il faut au contraire admettre que la demande en requalification du contrat est régie par la procédure ordinaire. Dès lors que la valeur litigieuse dépasse 5'000 fr., le grief de l'appelante, tiré de l'incompétence de la commission de conciliation pour formuler une proposition de jugement en ce qui concerne la transformation d'un bail à durée déterminée en indéterminée, doit être admis. Il en va de même s'agissant des conclusions de l'appelante tendant respectivement à l'annulation de l'autorisation de procéder qui lui a été délivrée par l'autorité de conciliation le 10 octobre 2014 en ce qui concerne la modification de l'article 6 du contrat de bail et à inviter l'autorité de conciliation à délivrer une autorisation de procéder à l'intimée relative à sa conclusion en requalification du bail liant les parties.

**4.** En définitive, l'appel doit être admis, dans la mesure de sa recevabilité et le jugement réformé dans le sens des considérants qui précèdent.

Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'612 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée C.\_\_\_\_\_ qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Cette dernière

versera ainsi à l'appelante N.\_\_\_\_\_ le montant de 1'612 fr. à titre de restitution d'avance de frais (art. 122 al. 1 let. c CPC).

L'intimée C.\_\_\_\_\_ versera en outre à l'appelante N.\_\_\_\_\_ des dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 3'000 fr., compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps nécessaire pour la conduite de la procédure (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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

**I.** L'appel est admis dans la mesure de sa recevabilité.

**II.** Le jugement est réformé comme suit au chiffre IV de son dispositif et complété par les chiffres IV bis et IV ter :

IV. La proposition de jugement rendue par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois le 23 septembre 2014 est annulée en tant qu'elle modifie l'article 6 du contrat de bail en ce sens qu'il est renouvelé tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée et reçue au moins trois mois à l'avance avec une première échéance le 30 septembre 2015.

IV bis. L'autorisation de procéder délivrée à N.\_\_\_\_\_ AG est annulée en ce qui concerne la modification de l'article 6 du contrat de bail.

IV ter. La Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois est invitée à délivrer à C.\_\_\_\_\_ une autorisation de procéder relative à la modification de l'article 6 du contrat de bail.

Il est confirmé pour le surplus.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'612 fr. (mille six cent douze francs), sont mis à la charge de l'intimée C.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'intimée C.\_\_\_\_\_ versera à l'appelante N.\_\_\_\_\_ AG la somme de 4'612 fr. (quatre mille six cent douze francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 16 novembre 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Philippe Conod (pour N.\_\_\_\_\_),
- Me Carole Wahlen, (pour C.\_\_\_\_\_).

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 :

- M. le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud.

La greffière :