

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 février 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Bendani et Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 204, 206 CPC ; 253 CO ; 8 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **F.**_____, à Yverdon-les-Bains, demandeur, contre le jugement rendu le 10 mai 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.N.**_____, et **B.N.**_____, tous les deux à [...], et **C.**_____, à Lausanne, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 10 mai 2019, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a déclaré irrecevables les conclusions prises contre et par le défendeur C.____ (I), a dit que le loyer mensuel net de l'appartement de 4 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...], que les défendeurs B.N.____ et A.N.____ louent au demandeur F.____, est fixé à 2'000 fr. dès le 1^{er} octobre 2018 (II), a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le tribunal a tout d'abord considéré que C.____, qui était marié et résidait à [...], à Lausanne, depuis le [...] 2005, n'avait jamais occupé l'appartement litigieux, que le domicile principal de B.N.____ et A.N.____ au moment de la conclusion du bail était au Canada et que cette situation expliquait ainsi aisément que C.____ ait été sollicité en qualité de garant. Ce dernier n'ayant ainsi la légitimation ni active ni passive dans le cadre de la procédure, sa non-comparution personnelle lors de l'audience de conciliation était sans influence sur l'issue du litige. Les premiers juges ont ensuite retenu que dans la mesure où A.N.____ pouvait se prévaloir d'un juste motif à l'appui de son absence lors de ladite audience et où elle y avait été de surcroît valablement représentée, elle ne pouvait être considérée comme défaillante à la tentative de conciliation. Il ne pouvait dès lors pas être retenu que la demande de baisse de loyer des défendeurs avait été retirée ensuite de leur défaut à l'audience et que la cause devait être rayée du rôle. Enfin, le tribunal a admis une baisse de loyer de 15.25%, sur la base d'une comparaison entre le taux d'intérêt hypothécaire au moment de la demande et celui en vigueur lors de la conclusion du bail, en précisant que le demandeur avait échoué à apporter la preuve des loyers usuels du quartier où était situé l'appartement en question.

B. Par acte du 11 novembre 2019, F._____ a interjeté un appel contre le jugement précité, en concluant à l'annulation des chiffres I et II de son dispositif et à ce qu'il soit constaté que la requête de conciliation des locataires a été retirée et que la cause est rayée du rôle. Subsidiairement, il a conclu au rejet de la demande.

Par réponse du 16 janvier 2020, B.N._____, A.N._____ et C._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. Le 14 juillet 2010, un contrat de bail a été conclu entre, d'une part, F._____, en qualité de bailleur, et, d'autre part, B.N._____ et A.N._____ (anciennement [...]), domiciliés à Montréal (Canada), ainsi que C._____, domicilié à [...], à Lausanne, dont les noms et adresses sont mentionnés sous la rubrique « locataire colocataire(s) ». Ce contrat, au pied duquel figurent les signatures des parties, porte sur un appartement de quatre pièces au 2^e étage de l'immeuble sis [...]. Prévu pour durer initialement du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011, le bail se renouvelle depuis aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois à l'avance.

Le loyer mensuel net a été fixé à 2'300 fr., auquel s'ajoute un acompte pour les frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que pour les frais accessoires de 130 francs. Ce loyer net est basé sur un taux hypothécaire (ci-après : TIH) de 3% et un indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) de 103.6.

2. Selon une attestation du Service du contrôle des habitants de Lausanne, datée du 10 décembre 2018, C._____ est marié et réside à [...], à Lausanne, depuis le [...] 2005.

3. Par courrier du 23 mars 2018 adressé au demandeur, les défendeurs ont requis une réduction de leur loyer de 350 fr. par mois, motivée par la baisse du TIH de 3 % à 1.5 %. Le demandeur n'a donné aucune suite à ce courrier.

4. a) Le 9 mai 2018, les défendeurs ont adressé une requête de baisse de loyer à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : l'autorité de conciliation).

Le 21 juin 2018, l'autorité de conciliation a tenu une audience en présence de B.N._____, assisté de Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté, muni d'une procuration établie aux noms d'A.N._____ et de C._____. Bien que valablement cité, F._____ n'a pas comparu, ni personne en son nom. Le tribunal a rendu la proposition de jugement suivante :

- « I. Dès le 1^{er} octobre 2018, le loyer net de l'appartement est fixé à Fr. 2'000.-, selon les paramètres suivants : taux hypothécaire 1.5 %, IPC 103.5, charges arrêtées au 31 décembre 2017.
- II. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- III. La présente décision est rendue sans frais ni dépens. »

Le demandeur ayant fait opposition à cette proposition de jugement, l'autorité de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder le 12 juillet 2018.

b) Le 10 septembre 2018, le demandeur a saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, contre les défendeurs :

- « I. La demande est admise.
- II. Il est constaté que la requête de conciliation des défendeurs a été retirée, suite au défaut des défendeurs à l'audience de conciliation, et que la cause est rayée du rôle.
- III. Subsidiairement, la requête des défendeurs, soit les conclusions prises à l'audience de conciliation, est rejetée. »

Dans leurs déterminations du 14 novembre 2018, les défendeurs ont conclu qu'il convenait de s'en tenir à la proposition de jugement.

En droit :

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). 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).

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui, capitalisées (art. 92 CPC), sont 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 librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait

admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 Invoquant une violation des art. 204 et 206 CPC, l'appelant invoque le défaut des demandeurs A.N. _____ et C. _____ à l'audience de conciliation.

3.2

3.2.1 Les art. 204 et 206 CPC réglementent la comparution à l'audience de conciliation et les conséquences en cas de défaut. En dérogation à la règle générale de l'art. 68 CPC, l'art. 204 al. 1 CPC impose aux parties de comparaître en personne à l'audience de conciliation. Elles sont autorisées à se faire assister (art. 204 al. 2 CPC). L'art. 204 al. 3 CPC indique dans quels cas les parties sont dispensées de comparution personnelle et habilitées à se faire représenter: la partie doit avoir un domicile hors du canton ou à l'étranger (let. a), ou être empêchée pour cause de maladie, d'âge ou autre juste motif (let. b). En outre, dans la procédure simplifiée, l'employeur ou l'assureur peut déléguer un employé; le bailleur peut déléguer le gérant de l'immeuble. Leur représentant doit être habilité par écrit à transiger (let. c). Le Code règle ainsi exhaustivement les cas où une personne peut se faire représenter à l'audience de conciliation. Il ne prévoit pas une telle possibilité pour le locataire, sauf à invoquer un juste motif (art. 204 al. 3 let. a ou b). Au vu de la réglementation expresse en faveur du bailleur, l'omission du locataire ne saurait procéder d'un oubli. Pour le surplus, il faut relever que l'art. 204 CPC ne contient aucune réserve en faveur du droit cantonal (TF 4C_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3).

La comparution personnelle des parties optimise les chances de succès de la conciliation, car il s'agit de la seule possibilité d'engager une véritable discussion. La personne qui assiste une partie doit rester en retrait; les parties doivent avant tout s'exprimer elles-mêmes. Enfin, la représentation n'est autorisée que dans des cas exceptionnels (Message

du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6939). La volonté du législateur fédéral ne prête donc pas à discussion; il ne saurait être question d'une lacune à combler en faveur des locataires (TF 4C_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3).

L'art. 206 CPC règle les conséquences du défaut. Est défaillante la partie qui, bien que régulièrement assignée (art. 147 al. 1 CPC), ne comparaît pas personnellement ou, lorsqu'elle dispose d'un motif de dispense, n'est pas valablement représentée. La partie qui envoie un représentant sans réaliser les prévisions de l'art. 204 al. 3 CPC fait donc défaut. Cette disposition vaut pour toutes les procédures de conciliation, y compris dans les affaires de bail à loyer. L'art. 206 al. 1 CPC s'applique donc en particulier au locataire qui ne respecte pas les prescriptions légales de comparution, au risque de provoquer une déchéance de ses droits, notamment lorsqu'il agit pour contester la résiliation du bail ou une augmentation de loyer (TF 4C_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3).

Le Tribunal fédéral a précisé que l'autorisation de procéder n'est pas une décision, de sorte qu'elle ne peut faire l'objet ni d'un recours, ni d'un appel; la validité de cet acte doit être examinée d'office par le tribunal devant lequel l'action doit être portée (ATF 139 III 273 consid. 2.1 et 2.3). Ce tribunal pourra par exemple être amené à constater qu'une partie n'a pas comparu personnellement à l'audience de conciliation, que l'autorité de conciliation a méconnu cette situation et délivré une autorisation de procéder non valable et qu'en conséquence, une des conditions de recevabilité de la demande fait défaut (ATF 140 III 70 consid. 5).

3.2.2 Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobaiïleresses ou colocataires. Il s'agit alors d'un bail commun; lorsqu'un tel contrat est conclu entre un bailleur et plusieurs colocataires, le terme utilisé est location commune ou colocation. Si l'on se réfère à la définition du bail à loyer résultant de l'art. 253 CO, le contrat commun implique la cession de

l'usage d'une chose à plusieurs locataires. C'est dire qu'il n'y a pas bail commun, mais reprise cumulative de dette - en général, simultanée - lorsqu'une personne s'engage, à côté du locataire, uniquement comme débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux (ATF 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1).

Comme tout contrat, le bail commun s'interprète d'abord selon la volonté commune et réelle des parties (interprétation subjective). Si cette volonté ne peut être établie en fait, le juge interprétera les déclarations et les comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1).

L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323; ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; ATF 126 III 189 consid. 2b ; ATF 126 III 315 consid. 4a). On déduit également de l'art. 8 CC un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités). En particulier, le juge enfreint cette disposition s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par la partie adverse, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (ATF 130 III 591 consid. 5.4 p. 601/602 et l'arrêt cité). Il viole également le droit fédéral s'il se contente de la simple vraisemblance d'un fait allégué lorsqu'il n'a pas pu acquérir une conviction quant à l'existence de ce fait (cf. ATF 118 II 235 consid. 3c et les références).

3.3 En l'espèce, le Tribunal des baux a relevé que, selon une attestation du Service du contrôle des habitants de Lausanne, datée du 10 décembre 2018, C. _____ était marié et résidait à [...], à Lausanne,

depuis le [...] 2005, qu'il n'avait ainsi jamais occupé l'appartement litigieux, que le domicile principal de B.N._____ et A.N._____ au moment de la conclusion du bail était au Canada, ce qui rendait difficile d'attester de revenus stables en Suisse, et que cette situation expliquait ainsi aisément que C._____ ait été sollicité en qualité de garant.

On ne peut suivre ce raisonnement. En effet, la volonté commune et réelle des parties ne peut être établie, de sorte que le contrat doit être interprété selon le principe de la confiance. Or, le nom et l'adresse de C._____ sont indiqués sous la rubrique « locataire colocataire(s) » et le prénommé a donc signé ce document en cette qualité. On ne distingue aucun élément qui permettrait de conclure qu'il aurait en réalité agi en qualité de garant. Les intimés ne démontrent d'ailleurs pas que l'appelant savait, au moment de la conclusion du contrat, que C._____ n'entendait agir qu'en qualité de garant. Le domicile antérieur des époux B.N._____ à Montréal, au Canada, élément qui était connu de toutes les parties lors de la conclusion du bail, est insuffisant à admettre que C._____ n'aurait agi qu'en qualité de garant, une telle mention n'étant nulle part indiquée et donc convenue entre les parties. Il n'est pas possible d'interpréter le contrat dans un tel sens alors que la qualité des colocataires est clairement indiquée. Enfin, le fait que C._____ n'ait jamais occupé le logement constitue un élément postérieur à la conclusion du contrat, qui n'a pas à être pris en considération dans le cadre d'une interprétation objective.

Au vu de ce qui précède, force est de constater qu'à défaut de comparution personnelle de C._____ à l'audience de conciliation et ce sans juste motif de dispense, les intimés doivent être considérés comme défailants à la tentative de conciliation. Partant, leur requête est irrecevable.

4. En conclusion, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la requête de baisse de loyer adressée le 9 mai 2018 par B.N._____, A.N._____ et C._____ à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron est irrecevable.

Le jugement du Tribunal des baux a été rendu sans frais judiciaires ni dépens, conformément à l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail ; BLV 173.655), ce qui doit être confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'720 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

B.N._____, A.N._____, et C._____, solidairement entre eux, verseront ainsi à F._____ la somme de 1'720 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

B.N._____, A.N._____, et C._____, solidairement entre eux, verseront en outre à F._____ de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 2'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. La requête de baisse de loyer adressée le 9 mai 2018 par B.N._____, A.N._____, et C._____ à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron est irrecevable.

II. Le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'720 fr. (mille sept cent vingt francs), sont mis à la charge de B.N._____, A.N._____, et C._____, solidairement entre eux.

IV. Les intimés B.N._____, F._____ et C._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelant F._____ la somme de 3'720 fr. (trois mille sept cent vingt francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Dan Bally (pour F._____),
- M. Jean-Daniel Nicaty (pour B.N._____, A.N._____ et C._____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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).

Le greffier :