

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 janvier 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Charif Feller et Crittin Dayen  
Greffier : M. Bregnard

\*\*\*\*\*

**Art. 236 CPC, 5 CDPJ; 1 et 2 LJB**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par la société **Y.\_\_\_\_SÀRL**, à Lausanne, demanderesse, contre le prononcé rendu le 27 août 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec la société **O.\_\_\_\_SÀRL**, à Lausanne, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par prononcé dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 11 septembre 2012, le Tribunal des baux a déclaré irrecevables les conclusions VII a), principale, et VII b), subsidiaire, de la demande introduite le 1<sup>er</sup> juin 2012 par la demanderesse Y.\_\_\_\_Sàrl à l'encontre de la défenderesse O.\_\_\_\_Sàrl (I); arrêté les frais judiciaires à 300 fr., mis à la charge de la demanderesse (II) et rendu la décision sans allouer de dépens (III).

En droit, les premiers juges ont estimé que les conclusions VII a) et VII b) qui tendaient à ce qu'il soit constaté que la résiliation de bail est inefficace, subsidiairement à ce que le bail soit prolongé, étaient irrecevables dès lors qu'elles relevaient de la compétence du Juge de paix même si la partie adverse n'avait pas encore requis l'expulsion de la locataire.

**B.** Par appel du 12 octobre 2012, Y.\_\_\_\_Sàrl a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du prononcé en ce sens que les conclusions VII a) et VII b) subsidiaire de la demande introduite le 1er juin 2012 sont recevables et que les frais judiciaires arrêtés à 300 fr. sont mis à la charge de la défenderesse O.\_\_\_\_Sàrl; subsidiairement à l'annulation du prononcé attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision.

Par courrier du 27 décembre 2012, l'intimée s'en est remise à justice.

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

Par convention du 8 août 2007, la défenderesse O.\_\_\_\_Sàrl a vendu à la demanderesse Y.\_\_\_\_Sàrl le fonds de commerce du café-

restaurant "[...]" dans l'immeuble sis rue de [...]/Avenue de [...] à Lausanne à un prix fixé à 190'000 francs.

Le 18 mars 2008, les parties ont conclu un contrat de sous-location portant sur les locaux du café-restaurant précité avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2008. Le contrat prévoyait un loyer mensuel de 5'430 fr. et la constitution d'une garantie de loyer de 16'290 francs. Il était précisé que le contrat de sous-location demeurerait en vigueur jusqu'au paiement de l'entier du prix de vente du fonds de commerce prévu par la convention du 8 août 2007.

En raison de divers désagréments causés par la défenderesse, la demanderesse a cessé de s'acquitter du loyer à partir du 1<sup>er</sup> juin 2011 et l'a consigné dès le 1<sup>er</sup> octobre 2011. Le 23 septembre 2011, la défenderesse a résilié le contrat de sous-location pour le 31 octobre 2011.

Le 20 octobre 2011, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne et pris notamment les conclusions suivantes:

#### **VII.- a) Principalement**

Le congé signifié le 23 septembre 2011 à Y.\_\_\_\_Sàrl par O.\_\_\_\_Sàrl, portant sur des locaux commerciaux dans l'immeuble sis avenue [...] à l'usage d'un restaurant, est inefficace, respectivement annulé.

#### **b) Subsidiairement**

Le contrat de sous-location liant O.\_\_\_\_Sàrl à Y.\_\_\_\_Sàrl, portant sur des locaux commerciaux dans l'immeuble sis avenue [...] à Lausanne à l'usage d'un restaurant, est prolongé d'une durée de six ans s'étendant jusqu'au 31 octobre 2017."

Les parties n'étant pas parvenues à un accord, la Commission de conciliation a remis le 1<sup>er</sup> mai 2012 une autorisation de procéder à la demanderesse indiquant que l'action devait être portée devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours.

Par mémoire du 1<sup>er</sup> juin 2012, la demanderesse a ouvert action auprès du Tribunal des baux en prenant, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

- I.-** Le loyer mensuel des locaux commerciaux loués par Y.\_\_\_\_Sàrl dans l'immeuble sis avenue [...] à Lausanne, à l'usage d'un restaurant sous l'enseigne "[...]" est réduit de 30 % avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> mars 2008, de sorte qu'il s'élève à Fr. 3'801.- (trois mille huit cent-un francs), charges comprises, à partir de cette date.
- II.-** En conséquence, O.\_\_\_\_Sàrl est la débitrice d'Y.\_\_\_\_Sàrl de la somme de Fr. 84'708.--(huitante-quatre mille sept cent-huit francs), avec intérêts à 5 % l'an dès la notification de la présente demande, à titre de fractions de loyer encaissées en trop dès le 1<sup>er</sup> mars 2008, et lui en doit immédiat paiement; il est précisé qu'il s'agit d'une conclusion partielle fondée sur la période contractuelle s'étendant jusqu'au 30 juin 2012, la demanderesse se réservant la faculté de l'augmenter en cours d'instance.
- III.-** O.\_\_\_\_Sàrl est la débitrice d'Y.\_\_\_\_Sàrl de la somme de Fr. 150'000.- (cent cinquante mille francs), avec intérêts à 5 % l'an dès la notification de la présente demande, à titre de dommages-intérêts, et lui en doit immédiat paiement.
- IV.-** Les loyers consignés par Y.\_\_\_\_Sàrl auprès de la Banque Cantonale Vaudoise sur le compte n° [...] sont entièrement libérés en faveur d'Y.\_\_\_\_Sàrl, en paiement partiel des montants alloués sous chiffres II et III ci-dessus.
- V.-** Y.\_\_\_\_Sàrl n'est pas la débitrice O.\_\_\_\_Sàrl d'un quelconque montant.
- VI.-** Les oppositions formées par Y.\_\_\_\_Sàrl aux commandements de payer qui lui ont été notifiés les 31 mai, 23 septembre et 28 octobre 2011 par l'Office des poursuites du district de Lausanne dans le cadre des poursuites [...], [...], [...] et [...] sont définitivement maintenues, lesdites poursuites étant désormais assorties de la confidentialité à l'égard des tiers.
- VII.- a) Principalement**
- Le congé signifié le 23 septembre 2011 à Y.\_\_\_\_Sàrl par O.\_\_\_\_Sàrl, portant sur des locaux commerciaux dans l'immeuble sis avenue [...] à l'usage d'un restaurant, est inefficace, respectivement annulé.

**b) Subsidiirement**

Le contrat de sous-location liant O.\_\_\_\_Sàrl à Y.\_\_\_\_Sàrl, portant sur des locaux commerciaux dans l'immeuble sis avenue [...] à Lausanne à l'usage d'un restaurant, est prolongé d'une durée de six ans s'étendant jusqu'au 31 octobre 2017."

## **En droit :**

**1. a)** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance au sens de l'art. 236 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

**b)** En l'espèce, l'appel est dirigé contre une décision déclarant irrecevables les conclusions VII a) à VII b) de la demande, mettant fin dans cette mesure à l'instance ouverte par l'appelante contre l'intimée. Cette décision statuant définitivement sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause, il s'agit d'une décision partielle équivalant à une décision finale, contre laquelle l'appel est ouvert compte tenu de la valeur litigieuse (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 7 ad art. 236 CPC; Staehelin, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (éd.), Zurich/Bâle/ Genève 2010, n. 13 ad art. 236 CPC; Kriech, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) Dike-Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander (éd.), Zurich/Saint-Gall 2011, n. 10 ad art. 236 CPC; Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 357).

**c)** 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 (JT 2011 III 83; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1, JT 1994 I 205).

En cas de litige relatif à une prolongation du bail, la valeur litigieuse correspond à la totalité du loyer et des charges qui seraient dus

entre le moment où le Tribunal a statué et l'échéance de la prolongation de bail demandée (TF 4A\_552/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 c. 1.1 et les arrêts cités).

En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC et aux principes qui viennent d'être exposés, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**d)** Le prononcé entrepris a été notifié aux parties le 12 septembre 2012. L'appel déposé le 12 octobre 2012 a été formé en temps utile, de sorte qu'il est recevable à la forme.

**2.** 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2; Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

**3. a)** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir violé les art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02), 1 et 2 LJB (Loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail; RSV 173.655) en considérant que les conclusions tendant à l'inefficacité du congé, respectivement à l'annulation de celui-ci, subsidiairement à une prolongation de bail, ne relevaient pas de sa compétence. Selon l'appelante, le Tribunal des baux est compétent dans la mesure où l'intimé n'a pas pris de conclusions reconventionnelles tendant à l'expulsion.

**b)** Les premiers juges ont considéré que les conclusions VII a) et VII b) subsidiaire de la demande déposée le 1er juin 2012 par l'appelante, qui tendaient à ce qu'il soit statué sur la validité d'une résiliation de bail

pour défaut de paiement du loyer et ses conséquences, ne relevaient pas de la compétence du Tribunal des baux, mais du Juge de paix, même si la bailleuse n'avait pas à ce jour déposé de conclusion reconventionnelle en expulsion.

**c)** En vertu de l'art. 1 al. 1 LJB, cette loi s'applique aux contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse. L'art. 1 al. 2 LJB prévoit que ces contestations relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux. Selon l'art. 1 al. 3 LJB, cette loi ne s'applique cependant pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer.

L'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ précise que le Juge de paix est compétent pour expulser l'ancien locataire ou fermier dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer ou du fermage.

Dans un arrêt du 29 mai 2012, la Cour de céans a considéré que, dans le cadre d'un congé donné en application de l'art. 257d CO, lorsque des conclusions en expulsion sont prises par le bailleur devant la Commission de conciliation à titre principal ou reconventionnel, cette dernière devra indiquer dans son autorisation de procéder le Juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire en procédure simplifiée, que l'autorisation de procéder soit délivrée au bailleur ou au locataire et qu'elle soit délivrée immédiatement après l'échec de la conciliation ou ensuite d'opposition après proposition de jugement. L'action au fond, qu'elle soit intentée par le bailleur en expulsion ou par le locataire en contestation du congé, devra être introduite devant le Juge de paix (JT 2012 III 126; CdB 2012 p. 97, note Sonnenberg).

Cet arrêt laisse ouverte la question de la compétence du Juge de paix dans les litiges portant sur un congé donné en application de l'art. 257d CO lorsque le bailleur, comme en l'espèce, n'a pas pris de conclusions en expulsion devant la Commission de conciliation.

La LJB a repris la répartition de compétences entre le Tribunal des baux et le Juge de paix qui existait déjà sous le régime de l'ancien droit cantonal. Sous l'empire de l'art. 1 al. 1 aLPEBL (Loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010), la compétence du Juge de paix présupposait que des conclusions en expulsion aient été prises par le bailleur (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 1 LPEBL). On doit considérer qu'il en va de même dans le nouveau droit, au regard du texte clair des art. 1 al. 3 LJB et 5 al. 1 ch. 30 CDPJ, qui parlent de "procédure d'expulsion", ce qui présuppose qu'une conclusion ait été prise en ce sens par le bailleur. Dans les hypothèses — qui devraient rester rares — où le bailleur n'a pas pris de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion devant la Commission de conciliation, ni agi en expulsion par la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC directement devant le Juge de paix, on doit dès lors retenir une compétence du Tribunal des baux, conformément à la règle générale de l'art. 1 al. 1 LJB.

**d)** En l'espèce, l'intimée n'ayant pris aucune conclusion tendant à l'expulsion de l'appelante que ce soit devant la Commission de conciliation ou devant une autre autorité, le Tribunal des baux est compétent pour traiter des conclusions VII a) et VII b) de la demande du 1<sup>er</sup> juin 2012.

Dès lors, l'appel est bien fondé.

**4.** En définitive, l'appel est admis et le prononcé attaqué doit être réformé en ce sens que les conclusions VII a) et VII b) de la demande du 1<sup>er</sup> juin 2012 sont recevables et les frais judiciaires arrêtés à 300 fr. mis à la charge de l'intimée.

Cette dernière s'en est remise à justice, sans cependant adhérer aux conclusions de l'appelante. Elle doit être considérée comme partie succombante (cf. Corboz, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 38

ad art. 66 LTF). En conséquence, les frais judiciaires, arrêtés à 2'954 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC).

Au vu du travail fourni par le conseil de l'appelante, à savoir principalement un mémoire d'appel de cinq pages, les dépens de deuxième instance dus par l'intimée sont arrêtés à 1'800 fr. (art. 9 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]). Cette dernière devra donc verser à l'appelante le montant total de 4'754 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais 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 admis.
- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
  - I. Déclare recevables les conclusions VIIa) et VIIb) subsidiaire de la demande introduite le 1er juin 2012 par la demanderesse Y.\_\_\_\_Sàrl à l'encontre de la défenderesse O.\_\_\_\_Sàrl.
  - II. Arrête les frais judiciaires à 300 fr. (trois cents francs) et les met à la charge de la défenderesse.
  - III. Rend la présente décision sans allocation de dépens.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'954 fr. (deux mille neuf cent cinquante-quatre francs), sont mis à la charge de l'intimée.

**IV.** L'intimée O.\_\_\_\_Sàrl doit verser à l'appelante Y.\_\_\_\_Sàrl la somme de fr. 4'754 fr. (quatre mille sept cent cinquante-quatre francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 25 janvier 2013

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

Le greffier :

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 Carole Wahlen (pour Y.\_\_\_\_Sàrl),
- M. Jean-Daniel Nicaty, aab (pour O.\_\_\_\_Sàrl).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 195'480 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, au :

- Tribunal des baux.

Le greffier :