

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 mars 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Bendani, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 257d CO ; 5 al. 1 ch. 30 CDPJ

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...], contre la décision rendue le 25 septembre 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **V.**_____, à Rolle, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 25 septembre 2015, le Tribunal des baux a déclaré irrecevables les conclusions III et IX de la demande déposée le 5 mai 2014 par B. _____ contre V. _____.

En droit, les premiers juges ont considéré que les conclusions III et IX de la demande tendant au constat de la nullité, respectivement à l'annulation de la résiliation du contrat de bail du 10 janvier 2014 fondée sur l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) relevaient de la compétence du juge de paix.

B. Par acte du 28 octobre 2015, B. _____ a fait appel de la décision précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions III et IX de sa demande introduite le 5 mai 2014 contre V. _____ soient déclarées recevables et subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants, toute autre ou contraire conclusion étant rejetée.

Par réponse du 7 mars 2016, V. _____ a conclu au rejet de l'appel.

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

1. Le 29 septembre 2011, B. _____ a conclu avec V. _____ un contrat de bail d'une durée de 10 ans portant sur la location de locaux commerciaux, à savoir une halle industrielle d'environ 625 m², sis [...], à [...].

Le contrat de bail a pris effet au 1^{er} janvier 2012 et pourra se terminer au plus tôt le 31 décembre 2021. Il est prévu qu'il soit ensuite tacitement reconduit aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf résiliation de l'une ou l'autre partie intervenue une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

Le loyer annuel (charges non comprises) payé par B. _____ s'élève à 9'000 fr. par mois, soit 27'000 fr. par trimestre ou 108'000 fr. par année.

2. Le 27 août 2013, le bailleur a adressé à la locataire un courrier lui donnant un délai de 20 jours pour supprimer une « installation litigieuse et soumise à des autorisations administratives », à défaut de quoi le bail serait résilié en vertu de l'art. 257f al. 4 CO.

Par courrier recommandé du 25 novembre 2013, la locataire a avisé le bailleur de défauts constatés sur l'installation de chauffage. Se fondant sur l'art. 259g CO, la locataire lui a signifié qu'à défaut de réparation du chauffage dans les cinq prochains jours, le loyer serait consigné, les autres dommages étant réservés.

3. Par courrier recommandé du 27 novembre 2013, le bailleur a résilié le contrat de bail en application de l'art. 266g CO avec effet au 30 juin 2014. Il soutenait en particulier que la locataire avait porté « atteinte à l'intégrité du bâtiment de chauffage ».

Le bailleur a adressé à la locataire une nouvelle formule officielle en date du 3 décembre 2013, après avoir constaté que celle envoyée le 27 novembre 2013 comportait une faute de frappe.

Le 20 décembre 2013, la locataire a informé le bailleur qu'elle considérait la résiliation du contrat de bail du 3 décembre 2013 comme nulle, à défaut de justes motifs valables.

4. Le 23 décembre 2013, la locataire a déposé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon

une requête de conciliation, en concluant, à titre principal, à la constatation de la nullité de la résiliation de bail notifiée le 3 décembre 2013 pour le 30 juin 2014, à la validation de la consignation de loyer, à l'exécution de travaux ainsi qu'à une réduction de loyer de 35% dès le 1^{er} octobre 2013 jusqu'à réparation complète de l'installation. Subsidiairement, elle a demandé l'annulation de la résiliation de bail notifiée le 3 décembre 2013 et, plus subsidiairement, la prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2019.

5. Par courrier recommandé du 10 janvier 2014 adressé à la locataire, le bailleur a résilié le bail en application de l'art. 257d CO au motif que le loyer du mois de décembre n'avait pas été acquitté à ce jour.

Le 13 janvier 2014, la locataire a contesté cette résiliation, considérant celle-ci comme inefficace, le vice étant donc invocable en tout temps.

6. Le 20 janvier 2014, le bailleur s'est déterminé sur la requête de conciliation du 23 décembre 2013, en concluant au rejet des conclusions prises par la locataire. Il a conclu reconventionnellement à la déconsignation de tout montant de loyer consigné par la partie locataire et à la confirmation de la validité de la résiliation de bail notifiée le 3 décembre 2013.

7. Le 10 février 2014, la locataire a déposé une nouvelle requête de conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, en concluant à titre principal à la constatation de la nullité de la résiliation de bail notifiée le 10 janvier 2014 avec effet au 28 février 2014. Subsidiairement, elle a demandé l'annulation de cette résiliation et, plus subsidiairement, la prolongation de bail jusqu'au 28 février 2020.

8. Une audience de conciliation s'est déroulée le 18 mars 2014 devant la Commission de conciliation, en présence des parties, assistées chacune de son conseil.

La conciliation n'ayant pas abouti, l'autorité a délivré à la locataire deux autorisations de procéder, l'une devant le Tribunal des baux portant sur la résiliation du 3 décembre 2013 (en application de l'art. 266g CO) et la consignation des loyers, l'autre devant le juge de paix portant sur la résiliation du 10 janvier 2014 (en application de l'art. 257d CO). Elle a également délivré au bailleur une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux portant sur la déconsignation des loyers et la confirmation de la résiliation du 3 décembre 2013.

9. Le 20 mars 2014, V._____ a déposé une demande d'expulsion en procédure simplifiée devant la Juge de paix du district de Nyon à l'encontre de B._____.

10. Le 5 mai 2014, B._____ a saisi le Tribunal des baux d'une requête dirigée contre V._____, au pied de laquelle il a conclu notamment au constat de la nullité de la résiliation notifiée le 3 décembre 2013 (II), au constat de la nullité de la résiliation notifiée le 10 janvier 2014 (III), à ce qu'il soit dit que les loyers ont été valablement consignés par la requérante (IV), à ce qu'un délai soit imparti au bailleur pour réparer intégralement l'installation de chauffage des locaux (V), à une réduction de loyer de 35% dès le 1^{er} octobre 2013 jusqu'à réparation complète des défauts relatifs au chauffage et aux fuites d'eau de la toiture des locaux qu'occupe la requérante (VI), subsidiairement à l'annulation de la résiliation notifiée le 3 décembre 2013 (VIII), à l'annulation de la résiliation du 10 janvier 2014 (IX) et plus subsidiairement à la prolongation du contrat de bail jusqu'au 31 décembre 2019 (X).

Le 5 mai 2014 également, B._____ a saisi la Juge de paix du district de Nyon d'une requête dirigée contre V._____, au pied de laquelle il a conclu notamment à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la question de la validité de la consignation de loyer (II), au constat de la nullité de la résiliation notifiée le 10 janvier 2014 (III), subsidiairement à l'annulation de la résiliation du 3 décembre (V) et plus

subsidiairement à la prolongation du contrat de bail jusqu'au 31 décembre 2019 (VI).

11. Le 12 mai 2014, soit dans le délai imparti pour se déterminer sur la demande d'expulsion de V._____, l'appelante a conclu à ce que celle-ci soit déclarée irrecevable faute d'autorisation de procéder valable.

Par courrier du 20 mai 2014, la Juge de paix du district de Nyon a octroyé à l'intimé un délai au 2 juin 2014 pour déposer l'autorisation de procéder manquante, à défaut de quoi l'acte ne serait pas pris en considération.

A réception de l'autorisation de procéder manquante, l'intimé a retiré sa demande d'expulsion du 20 mars 2014 et a déposé, par acte du 23 mai 2014, une nouvelle demande d'expulsion, accompagnée de l'autorisation de procéder en question.

12. a) En parallèle, invité à se déterminer sur la requête déposée le 5 mai 2014 devant la Juge de paix, le bailleur a, en date du 26 mai 2014, sollicité de la Juge de paix qu'elle constate l'irrecevabilité de cette requête.

Par décision du 24 juin 2014, la Juge de paix s'est déclarée compétente pour connaître de ce litige, « dès lors que des conclusions reconventionnelles en expulsion [avaient] été prises par la partie bailleuse devant la commission de conciliation ».

V._____ a fait appel de cette décision en temps utile.

b) De son côté, le Tribunal des baux a, par courrier du 10 juin 2014, interpellé B._____ sur la recevabilité des conclusions III et IX de sa requête du 5 mai 2014, l'invitant à retirer ces conclusions, faute de quoi elles seraient déclarées irrecevables.

Par courrier de son conseil du 1^{er} juillet 2014, l'appelante a indiqué qu'elle maintenait les conclusions III et IX de sa requête.

Par décision du 6 août 2014, le Tribunal des baux a, sur requête de B._____, suspendu la procédure pendante devant lui jusqu'à droit connu sur l'appel déposé par V._____ contre la décision de la Juge de paix du 24 juin 2014.

c) Par arrêt du 13 novembre 2014, la Cour de céans a admis partiellement l'appel de V._____ et a réformé la décision du 24 juin 2015 de la Juge de paix en ce sens que les conclusions V et VI de la demande déposée le 5 mai 2014 devant la Juge de paix ont été déclarées irrecevables, la décision étant confirmée pour le surplus.

d) Invitée par le Tribunal des baux à se déterminer sur la recevabilité des conclusions III et IX de sa requête du 5 mai 2014 ensuite de l'arrêt de la Cour de céans du 13 novembre 2014 précité, B._____ a, par courrier de son conseil du 17 août 2015, déclaré que compte tenu des conclusions en irrecevabilité prises devant la Juge de paix concernant la demande d'expulsion de l'intimé, elle ne pouvait pas retirer les conclusions III et IX de sa requête du 5 mai 2014, car elle courrait le risque que l'attraction de compétence de la justice de paix tombe et que, partant, aucune autorité ne soit alors plus compétente pour en connaître.

13. Par décision du 14 septembre 2015, la Juge de paix a déclaré la demande d'expulsion de V._____ du 23 mai 2014 recevable.

14. Le 25 septembre 2015, le Tribunal des baux a rendu la décision dont est appel.

15. Par arrêt du 21 mars 2016, la Cour de céans a admis l'appel de B._____ et a réformé la décision de la Juge de paix du 14 septembre 2015 en ce sens que la demande d'expulsion déposée le 23 mai 2014 par V._____ contre B._____ a été déclarée irrecevable.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC) 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 JdT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

La décision attaquée est une décision "partiellement finale" (Corboz, Commentaire de la LTF, n. 7 ad art. 91 LTF [loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110]), le premier juge ayant statué définitivement sur deux des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure. L'appel est recevable contre une telle décision partielle (jugement sur partie) au sens de l'art. 91 let. a et b LTF (CACI 16 décembre 2013/671).

Pour le surplus, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt et porte sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Partant, il est recevable.

1.2 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. 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).

2.

2.1 L'appelante soutient que si la demande d'expulsion du bailleur devait être déclarée irrecevable par la Cour de céans (ce qui a finalement été le cas), la compétence de la juge de paix pour connaître des autres questions liées à la résiliation du bail pour défaut de paiement devrait tomber et le Tribunal des baux resterait ainsi seul compétent pour en connaître. L'appelante fait donc valoir que le Tribunal des baux ne pouvait, en l'état de la procédure, se déclarer incompétent pour trancher les questions de la nullité ou de l'annulation du congé donné en application de l'art. 257d CO.

2.2

2.2.1 Selon l'art. 1 al. 3 LJB (Loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail, RSV 173.655), cette loi ne s'applique 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 (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RS 211.02) précise qu'en cette matière, le juge de paix est compétent, de même que pour l'expulsion de l'ancien fermier dont le bail a été résilié faute de paiement du fermage.

Comme la Cour de céans l'a relevé dans son précédent arrêt du 13 novembre 2014 (n° 591) concernant la présente affaire, lorsque le locataire conteste le congé donné en application de l'art. 257d CO et que, dans le cadre de la procédure de conciliation, le bailleur choisit de requérir l'expulsion en application de la procédure simplifiée en prenant des conclusions en ce sens devant la commission de conciliation, le juge de paix demeure compétent pour statuer sur l'expulsion lorsque l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder ; il est également l'autorité compétente pour statuer sur la validité du congé lorsqu'il est saisi de la question de l'expulsion. L'autorité de conciliation doit donc indiquer dans son autorisation de procéder le juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire, 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 en effet être introduite devant le juge de paix (JdT 2012 III 126 consid. 4a ; Cahiers du Bail 2012, pp. 97 ss, note approbatrice Sonnenberg).

Se pose toutefois la question de savoir si, dans la mesure où la demande d'expulsion déposée le 23 mai 2014 par le bailleur devant la Juge de paix a été déclarée irrecevable par la Cour de céans dans son arrêt du 21 mars 2016 (n° 188), la Juge de paix reste compétente pour statuer sur les conclusions en nullité, respectivement en annulation prises par la locataire, question qui n'a pas été abordée par la Cour de céans dans son arrêt du 13 novembre 2014 (n° 591) concernant la présente affaire.

2.2.2 Les conditions de recevabilité doivent être réunies en principe au moment du jugement (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 60 CPC et n. 8 ad art. 64 CPC) et peuvent ainsi intervenir comme disparaître jusqu'à ce moment (Zürcher, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2^e éd., n. 10 ad art. 60 CPC pp. 499-500). Il y a certes des exceptions. Ainsi, selon l'art. 64 al. 1 let. b CPC, la litispendance a pour effet de fixer la compétence locale du tribunal saisi. Si les conditions de la compétence sont réunies au moment de l'introduction de l'instance, elles le demeurent en cas de modification des circonstances en cours de procédure, en vertu du principe de la *perpetuatio fori* (Bohnet, op. cit., n. 4 ad art. 64 CPC; TF 5A_259/2013 du 2 juillet 2013 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 457; pour les exceptions en matière internationale: ATF 132 III 586 consid. 2.3.1; ATF 123 III 411 consid. 2a). La *perpetuatio fori* protège le demandeur et constitue - pour des motifs d'économie de la procédure - une exception au principe selon lequel les conditions de recevabilité doivent être réunies au moment du jugement (Sutter-Somm/Hedinger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, op. cit., n. 15 ad art. 64 CPC).

Une partie de la doctrine tend à considérer que le principe de la *perpetuatio fori* vaut également en ce qui concerne la compétence matérielle (Zürcher, op. cit., n. 11 ad art. 60 CPC; Berger-Steiner, Berner Kommentar, 2012, n. 30 ad art. 64 CPC p. 726). D'autres auteurs sont plus nuancés et relèvent que si l'art. 208 al. 1 let. b de l'avant-projet de CPC prévoyait encore expressément que la compétence matérielle était fixée au moment de la litispendance, le renvoi général à la compétence matérielle a disparu déjà dans le projet (art. 62 al. 1 let. b), ainsi que dans le texte légal. Ils considèrent que c'est à raison, car il n'existe pas de nécessité de conserver dans tous les cas la compétence matérielle du juge initialement saisi. Plus la procédure est avancée, plus il est conforme à l'économie de la procédure de ne pas prendre en considération la modification d'un élément fondant la compétence matérielle (Müller-Chen, in: Brunner/Gasser/Schwander, Dike-Kommentar ZPO, n. 50 ad art. 64 CPC). Au vu des travaux préparatoires et du texte légal, qui ne vise que la compétence locale, cette dernière opinion mérite la préférence (cf. CACI 26 mars 2015/152 consid. 5.3.1).

2.3 En l'espèce, l'application du principe de la *perpetuatio fori* ne se justifie pas. En effet, le principe d'économie de la procédure postule que l'entier des conclusions prises par B._____ soit jugé par le Tribunal des baux. D'ailleurs, tant l'intimé que l'appelante elle-même semblent considérer que si la demande d'expulsion devait être déclarée irrecevable, ce qui est le cas en l'occurrence, la juge de paix ne serait plus compétente pour connaître des conclusions de l'appelante relatives au congé donné le 10 janvier 2014 pour défaut de paiement du loyer. A cela s'ajoute que la procédure ouverte devant le Tribunal des baux n'est pas plus avancée que celle menée devant la Juge de paix, ouverte parallèlement. De ce point de vue également, l'économie de la procédure n'impose pas le maintien de la compétence de la Juge de paix, d'autant que celle-ci n'est pas compétente pour statuer sur les autres conclusions, à savoir celles relatives à l'annulation du congé donné pour justes motifs (art. 266g CO) le 3 décembre 2013 et à la prolongation du bail, pour le cas où le congé donné le 3 décembre 2013 devait être considéré comme valable (CACI 13 novembre 2014/591 précité consid. 2d).

3. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que les conclusions III et IX de la demande déposée le 5 mai 2014 par B. _____ devant le Tribunal des baux sont recevables.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5] par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC), seront mis à la charge de l'intimé V. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera ainsi à l'appelante la somme de 400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance.

Compte tenu des difficultés de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat (art. 3 al. 2 TDC), les dépens - fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC) conformément au tarif des dépens en matière civile - doivent être arrêtés à 1'200 fr (art. 7 TDC). Il s'ensuit que l'intimé versera à l'appelante la somme de 1'600 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
prononce :

- I.** L'appel est admis.
- II.** La décision est réformée en ce sens que les conclusions III et IX de la demande introduite le 5 mai 2014 par B. _____ contre V. _____ devant le Tribunal des baux sont recevables.
- III.** Les frais de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé V. _____.

IV. L'intimé doit verser à l'appelante B._____ la somme de 1'600 fr. (mille six cents 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 29 mars 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

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

- Me Gilles Davoine, avocat (pour B._____),
- Me Yves Hofstetter, avocat (pour V._____),

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

- Tribunal des baux,
- Mme la Juge de paix du district de Nyon.

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 :