

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 mars 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. Hack, Parrone, Segura et Mme Elkaim, juges  
Greffière : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 63 al. 1, 65 CPC ; 1<sup>er</sup> al. 3 LJB, ; 5 al. 1 ch. 30 CDPJ**

Statuant sur l'appel interjeté par **H.\_\_\_\_\_SA**, à [...],  
demanderesse, contre la décision rendue le 23 septembre 2022 par le  
Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **Q.\_\_\_\_\_**, à  
[...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 23 septembre 2022, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a déclaré irrecevable la demande déposée le 2 septembre 2022 par H. \_\_\_\_\_ SA contre Q. \_\_\_\_\_ (I) et a rendu la décision sans frais (II).

En droit, les premiers juges ont constaté que la demande, tendant à l'annulation des résiliations du bail notifiées par le bailleur Q. \_\_\_\_\_ à la locataire H. \_\_\_\_\_ SA, subsidiairement à la prolongation du bail, concernait aussi bien le congé extraordinaire donné sur la base de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) que le congé ordinaire donné pour le cas où la résiliation anticipée serait inefficace, relevant que la compétence pour statuer sur chacun de ces congés n'était pas identique. Le juge de paix était en effet seul compétent, à l'exclusion du tribunal, pour statuer sur l'expulsion du locataire dans les cas où le bail était résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer (art. 1 al. 3 LJB [Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655] et 5 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.01]), cette compétence s'étendant, dans un tel cas, à l'examen de la validité du congé litigieux. En revanche, le tribunal demeurait dans tous les cas matériellement compétent pour statuer sur la validité d'un congé ordinaire, même s'il était motivé par un retard dans le paiement du loyer.

En l'espèce, la locataire H. \_\_\_\_\_ SA avait contesté ces congés auprès de l'autorité de conciliation. De son côté, le bailleur Q. \_\_\_\_\_ avait requis, par la voie du cas clair (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), l'expulsion de H. \_\_\_\_\_ SA auprès du juge de paix, qui n'était pas entré en matière. S'agissant du congé extraordinaire fondé sur l'art. 257d CO, la volonté manifestée par le bailleur Q. \_\_\_\_\_ d'obtenir

l'expulsion de sa locataire sur la base du congé extraordinaire, qui pouvait encore aboutir au moyen d'une action en déguerpissement soumise à la procédure simplifiée, empêchait le tribunal d'admettre sa compétence matérielle en ce qui concernait la contestation de ce congé. Les conclusions de la demande étaient en conséquence irrecevables, pour défaut de compétence matérielle du tribunal, dans la mesure où elles tendaient à l'annulation du congé extraordinaire.

En revanche, les conclusions tendant à l'annulation du congé ordinaire entraient dans la compétence du tribunal. Leur recevabilité présupposait cependant que l'autorisation de procéder délivrée le 17 décembre 2021 par l'autorité de conciliation ne soit pas périmée, la locataire prétendant à cet égard que la réintroduction desdites conclusions devant le tribunal par sa demande du 2 septembre 2022 maintenait la litispendance créée par la saisine de l'autorité de conciliation le 21 octobre 2021. Selon les premiers juges, cette manière de voir ne tenait toutefois pas compte du fait que la locataire avait retiré spontanément ses conclusions le 24 mars 2022, justifiant ce retrait par l'absence de compétence matérielle du tribunal. Elle soutenait désormais le contraire, invoquant à cet égard l'art. 63 al. 1 CPC à l'appui du dépôt de sa demande du 2 septembre 2022. Il s'agissait là d'une attitude contradictoire, constitutive d'un abus du droit. Par conséquent, cette disposition ne devait pas produire d'effet en l'espèce, ce qui impliquait qu'il n'existait plus de litispendance et que l'autorisation de procéder du 17 décembre 2021 était périmée. Partant, la demande du 2 septembre 2022 était également irrecevable s'agissant du congé ordinaire.

**B.** Par acte du 26 octobre 2022, H. \_\_\_\_\_ SA a interjeté appel contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances, à la recevabilité de la demande déposée le 2 septembre 2022 contre Q. \_\_\_\_\_ et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour la reprendre en vertu des considérants.

Le 9 décembre 2022, l'appelante a versé l'avance de frais requise à hauteur de 3'700 francs.

Le 29 juin 2023, Q.\_\_\_\_\_ a déposé une réponse par laquelle il a conclu au rejet de l'appel formé par H.\_\_\_\_\_SA, avec suite de frais et dépens,

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

**1.** H.\_\_\_\_\_SA (ci-après : l'appelante), en qualité de locataire d'une part, et Q.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé), en qualité de bailleur d'autre part, ont noué il y a plusieurs années des rapports de bail portant sur des locaux à usage commercial à [...].

**2.** Le 22 septembre 2021, l'intimé a notifié deux congés à l'appelante. L'un, motivé par la demeure du locataire dans le paiement du loyer (art. 257d CO), a été signifié de manière anticipée pour le 31 octobre 2021. L'autre, donné pour le cas où le premier congé serait inefficace, a été signifié pour l'échéance du 31 décembre 2022.

**3.** Le 21 octobre 2021, l'appelante a contesté ces congés auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle (ci-après : la commission).

**4.** Le 16 décembre 2021, l'intimé a requis, par la voie du cas clair, l'expulsion de l'appelante auprès de la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la juge de paix).

**5.a)** Le 17 décembre 2021, la commission a délivré une autorisation de procéder à l'appelante, la conciliation n'ayant pas abouti.

**b)** Le 1<sup>er</sup> février 2022, l'appelante a saisi le Tribunal des baux d'une demande contenant de nombreuses prétentions, dont, sous

chiffres XVII et XVIII des conclusions, des actions en annulation des deux congés du 22 septembre 2021 et une action subsidiaire en prolongation du bail.

**6.a)** Le 24 mars 2022, l'appelante, par son conseil, a spontanément adressé au tribunal une déclaration de retrait des conclusions XVII et XVIII de sa demande du 1<sup>er</sup> février 2022, justifiant son acte par le fait que la compétence pour connaître de ces prétentions appartenait à la juge de paix.

**b)** Toujours le 24 mars 2022, l'appelante a introduit reconventionnellement ses conclusions en annulation des congés litigieux et en prolongation du bail dans le procès en cas clair pendant devant la juge de paix.

**7.** Par décision du 12 avril 2022, celle-ci a refusé d'entrer en matière sur la requête d'expulsion déposée par l'intimé, sans se prononcer sur les conclusions reconventionnelles de l'appelante.

Par requête du 2 juin 2022, l'appelante a demandé à la juge de paix qu'elle rectifie sa décision du 12 avril 2022 par l'ajout d'un prononcé sur ses conclusions reconventionnelles.

Cette requête a été admise le 3 août 2022 et le dispositif de la décision du 12 avril 2022 a été complété par un nouveau chiffre II aux termes duquel la juge de paix a refusé d'entrer en matière sur les conclusions reconventionnelles.

**8.** Le 2 septembre 2022, l'appelante a saisi le Tribunal des Baux d'une demande, concluant principalement à l'annulation des congés du 22 septembre 2021 et subsidiairement à la prolongation du bail.

**En droit :**

## **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement en supposant que l'on admette la contestation et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, l'appel est dirigé contre une décision d'irrecevabilité, soit une décision finale mettant fin à l'instance au sens de l'art. 236 CPC. Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui, capitalisées selon l'art. 92 CPC, sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR-CPC], n. 2 ss ad art. 310 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 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4D\_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### **3.**

**3.1** L'appelante soutient qu'étant donné la requête d'expulsion en cas clair déposée par l'intimé, la compétence pour statuer sur la validité des résiliations serait passée du Tribunal des baux à la juge de paix, de sorte que le maintien de ses conclusions XVII et XVIII relatives aux congés ordinaire et extraordinaire aurait de toute façon entraîné une décision d'irrecevabilité. Partant, le retrait desdites conclusions n'équivaudrait pas à un désistement d'action au sens de l'art. 65 CPC, puisque ce serait à bon droit qu'elles auraient été retirées de la procédure conduite devant le Tribunal des baux pour les réintroduire devant la juge de paix.

L'appelante fait ensuite valoir que la décision du 3 août 2022 par laquelle la juge de paix a indiqué qu'elle n'entrait pas en matière sur ses conclusions reconventionnelles correspondrait à une décision d'irrecevabilité au sens de l'art. 63 CPC et que la non-entrée en matière sur les conclusions prises au pied de la requête d'expulsion ferait par conséquent revenir la cause dans la compétence du Tribunal des baux. Ce serait donc à bon droit que, pour sauvegarder ses droits à la contestation des congés extraordinaire et ordinaire, elle aurait recouru au moyen de l'art. 63 CPC pour réintroduire dites conclusions devant le tribunal.

L'appelante considère enfin qu'elle n'aurait adopté aucune attitude contradictoire, puisque dans un premier temps la compétence revenait au juge de paix et que, par la suite, en raison de l'irrecevabilité de la requête d'expulsion et des conclusions reconventionnelles, la compétence serait revenue au Tribunal des baux.

## **3.2**

### **3.2.1**

**3.2.1.1** En vertu de l'art. 1<sup>er</sup> LJB, cette loi s'applique aux contestations relatives aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (al. 1<sup>er</sup>), mais non aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer (al. 3).

Les contestations de l'art. 1<sup>er</sup> LJB relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux (art. 2 al. 1<sup>er</sup> LJB), tandis 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 (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ). Ainsi, le Tribunal des baux demeure dans tous les cas matériellement compétent pour statuer notamment sur la validité d'un congé ordinaire.

**3.2.1.2** Dans son arrêt du 29 mai 2012/250, la Cour de céans a considéré que, dans le cadre d'un congé donné pour défaut de paiement du loyer en application de l'art. 257d CO, lorsque des conclusions en expulsion étaient prises par le bailleur devant la commission de conciliation à titre principal ou reconventionnel, cette dernière devait indiquer dans son autorisation de procéder le juge de paix comme autorité devant laquelle devait 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, devait être introduite devant le juge de paix (JT 2012 III 126 ; CdB 2012 p. 97, note Sonnenberg). Cet arrêt laissait 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 n'avait pas pris de conclusion en expulsion devant la commission de conciliation.

Dans son arrêt du 23 janvier 2013/55, la Cour de céans a considéré que la LJB avait repris la répartition des 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 devait considérer qu'il en allait 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 présupposait qu'une conclusion ait été prise en ce sens par le bailleur. Dans les hypothèses – qui devraient rester rares – où le bailleur n'avait 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 (art. 198 let. a CPC), on devait dès lors retenir une compétence du Tribunal des baux, conformément à la règle générale de l'art. 1 al. 1 LJB.

Dans son arrêt du 11 décembre 2013/659, la Cour de céans a cependant considéré que, lorsque le bailleur, qui n'avait pas pris de conclusion formelle en expulsion devant la Commission de conciliation, avait manifesté de manière suffisamment claire, en retirant une requête en expulsion devant le juge de paix, qu'il entendait que la procédure soit poursuivie devant la Commission de conciliation en procédure simplifiée, la Commission devait délivrer une autorisation de procéder devant le juge de paix. S'il subsistait un doute sur les intentions du bailleur, il appartenait à la Commission de conciliation d'interpeller ce dernier en application de l'art. 56 CPC.

Enfin, dans son arrêt du 1<sup>er</sup> avril 2014/167, publié au JT 2014 III 88, la Cour de céans a considéré qu'il devait en aller de même lorsque le bailleur avait poursuivi sa procédure en cas clair jusqu'à obtenir une décision et qu'il avait par ailleurs déposé peu après une nouvelle requête de conciliation devant la Commission de conciliation fondée sur une nouvelle résiliation de bail en vertu de l'art. 257d CO.

**3.2.1.3** Dans sa jurisprudence en matière de droit du bail, le Tribunal fédéral a considéré qu'une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) était admissible même lorsque le locataire avait attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure était pendante (ATF 141 III 262 consid. 3.2, SJ 2016 I 8). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présupposait toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail était une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal devait donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne devait être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquaient également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 précité consid. 3.2 *in fine*).

### **3.2.2**

**3.2.2.1** Aux termes de l'art. 65 CPC, le demandeur qui retire son action devant le tribunal compétent ne peut la réintroduire contre la même partie et sur le même objet que si le tribunal n'a pas notifié sa demande au défendeur ou si celui-ci en a accepté le retrait. Bien que la loi ne fasse pas de distinction terminologique entre le désistement d'action et le désistement d'instance, il ne faut pas confondre les deux institutions. Le désistement d'action à proprement parler, qui constitue l'une des formes

du passé-expédient, est l'acte par lequel le demandeur abandonne les conclusions qu'il a prises au procès. Il suppose que le demandeur retire son action devant un tribunal compétent. Il a les mêmes effets que le jugement passé en force et bénéficie dès lors de l'autorité de chose jugée. Le désistement d'instance ou retrait de la demande, en revanche, qui n'en est pas revêtu, est un acte qui met exclusivement fin à l'instance et qui ne fait pas obstacle à la réintroduction de l'action à certaines conditions (TF 4A\_374/2014 du 26 février 2015 consid. 4.3.2.2 et les références citées).

**3.2.2.2** Selon l'art. 63 al. 1 CPC, si l'acte introductif d'instance retiré ou déclaré irrecevable pour cause d'incompétence est réintroduit dans le mois qui suit le retrait ou la déclaration d'irrecevabilité devant le tribunal ou l'autorité de conciliation compétent, l'instance est réputée introduite à la date du premier dépôt de l'acte. Il en va de même lorsque la demande n'a pas été introduite selon la procédure prescrite (art. 63 al. 2 CPC). L'art. 63 CPC est applicable à tous les cas d'incompétence régis par le CPC, qu'il s'agisse de règles de compétence *ratione loci* ou *ratione materiae* (TF 4A\_592/2013 du 4 mars 2014 consid. 3.2, RSPC 2014 p. 322 ; ATF 141 III 481 consid. 3.2.4). L'effet rétroactif de la litispendance selon l'art. 63 CPC peut se produire plusieurs fois de suite, les cas d'abus de droit étant réservés (ATF 141 III 481 consid. 3).

Cette disposition s'applique également en cas de vice de forme, soit lorsque la demande n'a pas été introduite selon la procédure prescrite (art. 63 al. 2 CPC). C'est en particulier le cas si le demandeur agit par la voie de la procédure sommaire alors que s'applique la procédure ordinaire ou simplifiée. La question est controversée de savoir si l'art. 63 al. 2 CPC s'applique lorsque les conditions du cas clair ne sont pas remplies et que le tribunal rend un jugement d'irrecevabilité. La Cour de céans a jugé que, dans une telle hypothèse, le plaideur ne peut déposer par la suite une demande en procédure ordinaire, en se prévalant de l'art. 63 al. 2 CPC pour bénéficier de la date du premier dépôt de l'acte en cas clair (CACI 16 juin 2016 consid. 3.3, JdT 2016 III 192).

Pour que le délai soit sauvegardé, l'acte introductif d'instance doit être redéposé dans le mois qui suit le retrait ou la notification de la décision d'irrecevabilité. La computation se fait conformément à l'art. 142 al. 2 CPC, de quantième en quantième et débute le premier jour où il commence à courir. Le délai est suspendu durant les fêtes judiciaires (art. 145 al. 1 CPC).

**3.3** En l'espèce, il convient de distinguer, comme l'on fait les premiers juges, les conclusions tendant à l'annulation du congé extraordinaire donné sur la base de l'art. 257d CO et celles tendant à l'annulation du congé ordinaire donné pour le cas où la résiliation anticipée serait inefficace.

**3.3.1** S'agissant tout d'abord des conclusions tendant à l'annulation du congé ordinaire, la compétence matérielle pour statuer sur de telles conclusions appartient clairement au Tribunal des baux, même si le bail a par ailleurs été résilié de manière anticipée pour retard dans le paiement du loyer. Il s'ensuit que le dépôt par l'intimée d'une requête d'expulsion devant la Juge de paix en date du 16 décembre 2021 n'a pas eu pour effet de transférer la compétence matérielle de juger la contestation de la résiliation ordinaire du bail et la demande de prolongation de ce même bail à la juge de paix.

Comme on l'a vu, le demandeur qui retire son action devant le tribunal compétent ne peut la réintroduire contre la même partie et sur le même objet que si le tribunal n'a pas notifié sa demande au défendeur ou si celui-ci en a accepté le retrait (art. 65 CPC). En d'autres termes, si la demande a déjà été notifiée à la partie adverse, le demandeur ne peut plus retirer unilatéralement et de manière injustifiée sa demande, sans que cela soit considéré comme un désistement d'action. En l'espèce, on ignore si le retrait de la demande, intervenu le 24 mars 2022, a eu lieu avant que le Tribunal des baux ne la notifie à l'intimé. La question peut cependant souffrir de demeurer indéterminée, dès lors qu'en toute hypothèse, le désistement de l'appelante a eu pour effet de la priver de son droit s'agissant de ses conclusions tendant à l'annulation du congé ordinaire. En

effet, à supposer que la demande n'ait pas été notifiée à l'intimé, l'appelante était potentiellement en droit de retirer sa demande devant le Tribunal des baux et de la réintroduire auprès de la juge de paix, sans que cela n'ait de conséquences sur le droit matériel invoqué, à condition toutefois que le délai de 30 jours à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder le 17 décembre 2021 soit respecté (art. 209 al. 4 CPC). Or, ses conclusions reconventionnelles ont été déposées devant la juge de paix le 24 mars 2022, de sorte que l'autorisation de procéder était périmée. Pour ce motif déjà, ses conclusions reconventionnelles étaient irrecevables, le fait que l'appelante ait noué une nouvelle instance devant cette autorité ne faisant pas courir un nouveau délai de 30 jours pour procéder. Au demeurant, le retrait des conclusions XVII et XVIII de la demande devant le Tribunal des baux était injustifié, puisque ce dernier était compétent, de sorte que l'appelante ne pouvait bénéficier de la protection de l'art. 63 al. 1 CPC lorsqu'elle a déposé ses conclusions reconventionnelles devant la juge de paix, ni *a fortiori* lorsqu'elle a réintroduit sa demande le 2 septembre 2022 devant le Tribunal des baux. Enfin, à supposer que la demande ait été retirée après qu'elle a été notifiée à l'intimé, le désistement de l'appelante aurait dans une telle hypothèse le même effet qu'un jugement passé en force, si bien qu'il interdisait à l'appelante – forclosé dans ses droits s'agissant de la contestation de la résiliation ordinaire – de saisir la juge de paix de conclusions reconventionnelles, respectivement le Tribunal des baux d'une nouvelle demande, portant sur le même objet.

### **3.3.2**

**3.3.2.1** S'agissant ensuite des conclusions tendant à l'annulation du congé extraordinaire pour demeure du débiteur (art. 257d CO), l'appelante les a retirées de la demande qu'elle a déposée devant le Tribunal des baux en se fondant sur la jurisprudence de la Cour de céans selon laquelle lorsque le locataire conteste le congé donné en application de l'art. 257d CO devant la commission de conciliation et que, dans le cadre de cette procédure ou d'une procédure en cas clair, le bailleur requiert l'expulsion en prenant des conclusions en ce sens devant respectivement l'autorité de conciliation ou le juge de paix, l'action au fond, qu'elle soit intentée par le

bailleur en expulsion ou par le locataire en contestation du congé, doit être introduite devant la juge de paix et non devant le Tribunal des baux (CACI 29 mai 2012/250, JT 2012 III 123).

Or, le législateur vaudois a clairement distingué les contestations relatives aux baux à loyer, dont font évidemment partie les contestations relatives aux congés, et la procédure d'expulsion. La compétence pour statuer sur la validité du congé appartient au Tribunal des baux (art. 2 al. 1 LJB), celle pour statuer sur l'expulsion appartient au juge de paix (art. 1 al. 3 LJB et 5 al. 1 ch. 30 CDPJ). La solution consacrée par la jurisprudence vaudoise est donc contraire au texte clair de la loi. Elle enfreint également le droit fédéral, en soustrayant de tels litiges à la procédure simplifiée (art. 247 CPC), ainsi qu'à l'obligation de conciliation (art. 197 et 200 al. 1 CPC).

Par ailleurs, cette jurisprudence crée une compétence qui va à l'encontre de la jurisprudence fédérale en matière d'expulsion, lorsque le locataire a parallèlement introduit une procédure en annulation du congé. En effet, le Tribunal fédéral a précisé à de multiples reprises que si le locataire a contesté la résiliation du bail, le juge de l'expulsion devra examiner la validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies, les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquant également à cette question préjudicielle lorsque l'expulsion est requise dans la procédure de protection des cas clairs (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 ; TF 4A\_523/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.3). Ainsi, le juge de l'expulsion ne statue pas formellement sur la question de la validité du congé, cette compétence étant réservée au juge du fond, soit en l'occurrence le Tribunal des baux.

Il est à cet égard faux d'affirmer, comme le fait l'arrêt cantonal précité (CACI 29 mai 2012/250), que si l'expulsion est prononcée, la procédure introduite devant la commission de conciliation n'a plus d'objet. En effet, une procédure en expulsion et une demande en annulation du congé, respectivement en constatation de la validité du congé, n'ont pas

le même objet (art. 64 al. 1 CPC) et les deux procédures peuvent coexister. Si le juge de paix prononce l'expulsion, qu'elle soit requise dans la procédure applicable au cas clair ou en procédure simplifiée dans le cas - qui devrait rester rare - où le bailleur choisit de faire valoir son droit dans une procédure complète, cela ne doit pas empêcher le locataire de contester la validité du congé et s'il obtient gain de cause devant le Tribunal des baux d'obtenir la restitution de l'objet loué, ou plus vraisemblablement des dommages-intérêts si l'exécution n'est plus possible.

Aussi, la Cour de céans, dans une composition à cinq juges (art. 12 al. 3 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; BLV 173.31.1]), décide que la jurisprudence ressortant de l'arrêt qu'elle a rendu le 29 mai 2012 (n° 250), précisée par les arrêts rendus les 23 janvier 2013 (n° 55), 11 décembre 2013 (n° 659) et 1<sup>er</sup> avril 2014 (n° 167 ; JT 2014 III 88), doit être modifiée en ce sens que le juge de paix n'est pas l'autorité compétente pour statuer sur la validité du congé extraordinaire lorsqu'il est saisi de la question de l'expulsion, l'action au fond, qu'elle soit intentée par le bailleur ou le locataire, devant être introduite auprès du Tribunal des baux.

**3.3.2.2** Ce changement de jurisprudence ne doit pas préteriter les droits de l'appelante, dès lors que jusqu'à ce jour, la juge de paix était effectivement compétente *ratione loci* et *ratione materiae* pour statuer sur les conclusions en annulation et en prolongation de bail prises par l'appelante s'agissant du congé extraordinaire de l'art. 257d CO, vu la requête d'expulsion en cas clair déposée par l'intimé auprès de cette autorité. Dès lors que le retrait desdites conclusions devant le Tribunal des baux était justifié au sens de l'art. 63 CPC et que l'appelante a réintroduit ses conclusions reconventionnelles devant la juge de paix dans le mois qui a suivi le retrait, l'instance est réputée avoir été introduite à la date du dépôt de la demande, soit le 1<sup>er</sup> février 2022.

La juge de paix a ensuite rendu une décision de non-entrée en matière, ce qui a conduit l'appelante à redéposer – dans le délai précité d'un mois – ses conclusions en annulation et en prolongation de bail devant le Tribunal des baux. Relevant que même si l'on ignorait si la décision d'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles de l'appelante se fondait sur l'art. 59 al. 2 let. b CPC ou sur le défaut de clarté du cas, les premiers juges ont retenu qu'en toute hypothèse, la volonté manifestée par l'intimé d'obtenir l'expulsion de l'appelante sur la base du congé extraordinaire les empêchait d'admettre la compétence du Tribunal des baux en ce qui concernait la contestation de ce congé. Dans le traitement de l'appel, la Cour de céans a modifié sa jurisprudence en ce sens que le Tribunal de baux et non la juge de paix est désormais compétent pour statuer sur l'action au fond en contestation de la validité du congé extraordinaire, respectivement en constatation de la validité dudit congé. En déposant ses conclusions reconventionnelles auprès de la juge de paix, l'appelante a ainsi saisi la mauvaise instance. Cette faute ne saurait lui être imputée vu le changement de jurisprudence introduit par le présent arrêt, peu importe finalement que la juge de paix ait rendu une décision d'irrecevabilité parce qu'elle s'estimait incompétente *ratione materiae* ou parce que les conditions de l'art. 257 CPC n'étaient pas remplies. L'appelante peut donc se prévaloir à nouveau de l'effet rétroactif de la litispendance selon l'art. 63 CPC, la jurisprudence fédérale admettant que cet effet puisse se produire plusieurs fois de suite. Dès lors qu'elle a redéposé sa demande dans le délai d'un mois suivant la décision d'irrecevabilité de la juge de paix et que les conclusions prises sont exactement les mêmes que les conclusions XVII et XVIII retirées le 24 mars 2022, les conclusions de la demande du 2 septembre 2022 sont réputées avoir été introduites à la date du dépôt des conclusions reconventionnelles devant la juge de paix, soit – vu le cumul dudit effet rétroactif – à la date du dépôt de la première demande devant le Tribunal des baux le 1<sup>er</sup> février 2022. Elles sont de ce point de vue recevables, dès lors que la demande a été déposée dans le délai de 30 jours qui a suivi la délivrance de l'autorisation de procéder le 17 décembre 2021 (art. 209 al. 4 CPC), compte tenu des fêtes judiciaires qui ont commencé à courir dès le lendemain (art. 145 al. 1 let. c CPC). Au surplus, on ne discerne aucun

abus de droit de l'appelante à invoquer la protection de l'art. 63 CPC à deux reprises, puisqu'en retirant la première fois ses conclusions en annulation du congé, respectivement en prolongation du bail, l'appelante s'est conformée à la jurisprudence de l'époque s'agissant du congé extraordinaire.

#### **4.**

**4.1** En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la demande déposée le 2 septembre 2022 par l'appelante auprès du Tribunal des baux est recevable en tant qu'elle tend à l'annulation de la résiliation extraordinaire du contrat de bail fondée sur l'art. 257d CO. En revanche, elle est irrecevable en tant qu'elle tend à l'annulation de la résiliation ordinaire de ce contrat. La cause sera en conséquence renvoyée au Tribunal des baux pour qu'il instruisse et statue sur la demande déposée le 2 septembre 2022 par l'appelante, dans la mesure de sa recevabilité.

**4.2** Vu l'issue de la procédure d'appel, l'appelante perdant sur la question de la résiliation ordinaire du bail mais obtenant gain de cause sur la question de sa résiliation extraordinaire ensuite du changement de jurisprudence consacré par le présent arrêt, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), seront mis pour moitié (1'850 fr.) à la charge de l'appelante et laissés pour le surplus à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC). Il y a dès lors lieu de restituer à l'appelante un montant de 1'850 fr. (3'700 - 1'850) à titre de remboursement partiel de l'avance de frais dont elle s'est acquittée dans le cadre de la procédure d'appel (art. 111 al. 1 CPC).

Eu égard à la clé de répartition qui précède, les dépens de deuxième instance seront compensés.

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

- I.** L'appel est partiellement admis.
- II.** Il est statué à nouveau comme il suit :
  - I.** La demande déposée le 2 septembre 2022 par la demanderesse H. \_\_\_\_\_ SA est recevable en tant qu'elle tend à l'annulation du congé extraordinaire fondé sur l'art. 257d CO, signifié par le défendeur Q. \_\_\_\_\_ en date du 22 septembre 2021. Elle est pour le surplus irrecevable.
  - II.** La présente décision est rendue sans frais.
- III.** La cause est renvoyée au Tribunal des baux pour instruire et statuer sur la demande déposée le 2 septembre 2022 par l'appelante H. \_\_\_\_\_ SA, dans la mesure de sa recevabilité.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'700 fr. (trois mille sept cents francs), sont mis à la charge de l'appelante H. \_\_\_\_\_ SA à raison de 1'850 fr. (mille huit cent cinquante francs) et laissés pour le surplus à la charge de l'Etat.
- V.** Le solde de l'avance de frais effectuée par l'appelante H. \_\_\_\_\_ SA lui est restituée à hauteur de 1'850 fr. (mille huit cent cinquante francs) par la caisse du Tribunal cantonal.
- VI.** Les dépens sont compensés.
- VII.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Christian Dénériaz (pour H. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Jean-Christophe Diserens (pour Q. \_\_\_\_\_),

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 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :