

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 septembre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Bendani et Kühnlein
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 90 et 243 al. 2 let. c CPC; 257d CO; 1 al. 3 LJB

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.**_____, à Lausanne, et **B.**_____, à Vevey, demandeurs, contre la décision rendue le 26 avril 2012 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **X.**_____, à Les Monts-de-Corsier, et **Y.**_____, à Vuarrens, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 14 octobre 2011, dont la motivation a été envoyée le 30 décembre 2011 aux parties, le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a dit que la requête d'expulsion en procédure de protection dans les cas clairs déposée le 8 août 2011 par les parties demanderesses A. _____ et B. _____ à l'encontre des parties défenderesses [...] et Y. _____ est irrecevable (I), statué sur les frais et dépens (II à IV) et rayé la cause du rôle (V).

A l'issue de l'audience du 22 février 2012, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a constaté l'échec de la conciliation et autorisé les parties à procéder devant le Tribunal des baux.

Par demande du 30 mars 2012 adressée au Tribunal des baux, A. _____ et B. _____ ont pris les conclusions suivantes :

- « I. Le montant du loyer pour la mise à disposition de locaux commerciaux par les demandeurs en faveur des défendeurs, [...] est fixé à CHF 3'300.- par mois, charges comprises dès le 19 juillet 2008.
- II. X. _____ et Y. _____ sont les débiteurs, solidairement entre eux, de A. _____ et B. _____, solidairement entre eux, et leur doivent immédiat et prompt paiement de la somme de CHF 125'400.-, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2010, à titre de loyers dus du 1^{er} juillet 2008 au 31 juillet 2011, sous déduction des acomptes versés, étant précisé que les demandeurs se réservent de requérir la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer notifiés aux défendeurs à concurrence de ce montant.
- III. Les résiliations anticipées du bail notifiées le 3 juin 2011 aux défendeurs avec effet au 31 juillet 2011 sont valables.
- IV. X. _____ et Y. _____ sont les débiteurs, solidairement entre eux, de A. _____ et B. _____, solidairement entre eux, et leur

doivent immédiat et prompt paiement de la somme de CHF 26'400.-, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2011 à titre d'indemnités pour occupation illicite dues du 1^{er} août 2011 au 30 mars 2012, sous déduction des acomptes versés, étant précisé que les demandeurs se réservent de requérir la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer qui ont été notifiés aux défendeurs à concurrence de ce montant.

- V. Ordre est donné à X._____ et Y._____ de quitter et rendre immédiatement libres de tout objet et de tout occupant les locaux désignés sous chiffre I et dire qu'à défaut X._____ et Y._____ y seront contraints par la voie de l'exécution forcée.

Par décision du 26 avril 2012, le Tribunal des baux a déclaré la demande déposée par A._____ et B._____ irrecevable et rayé la cause du rôle. Elle a considéré que les conclusions I, II et IV de la demande étaient soumises à la procédure ordinaire, que les conclusions III et V - portant par ailleurs sur un congé fondé sur l'art. 257d CO et relevant de la compétence du juge de paix - étaient soumises à la procédure simplifiée et que le cumul d'actions était contraire à l'art. 90 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272)

B. Par acte du 30 mai 2012, A._____ et B._____ ont fait appel de cette décision en concluant à son annulation, la cause étant renvoyée aux premiers juges pour la suite de l'instruction.

Bien qu'interpellés, les intimés n'ont pas déposé de réponse en temps utile.

En droit :

1. Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC, la voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. Une décision est finale selon l'art. 236 CPC si elle met fin au procès soit en tranchant le fond, soit en raison d'un motif de procédure

(Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 119).

L'appel est recevable dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, 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, op. cit., JT 2010 III 126). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC); l'appelant doit justifier d'un intérêt digne de protection à agir (art. 59 al. 2 let. a CPC).

En l'espèce, la décision déclarant la demande des appelants irrecevable met fin au procès. Il s'agit dès lors d'une décision finale susceptible d'appel. Celui-ci a été formé en temps utile par des parties qui y ont intérêt et les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portent sur un montant supérieur à 10'000 francs. L'appel est par conséquent recevable.

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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 134-135).

Les faits et moyens de preuve ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et

motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137).

3. Invoquant une violation de leur droit d'être entendu, les appelants reprochent au Tribunal des baux d'avoir rendu une décision d'irrecevabilité, sans avoir interpellé les parties au préalable.

Au regard du pouvoir de cognition de la Cour céans tel qu'exposé au considérant précédent, l'éventuel vice de procédure allégué par les appelants peut être réparé en deuxième instance (cf. ATF 124 II 132).

4. Invoquant une violation de l'art. 90 CPC, les appelants soutiennent que les conclusions III à V sont connexes aux conclusions I et II et qu'elles relèvent d'un même état de fait et du même bail commercial. Ils estiment que le Tribunal des baux doit statuer sur l'ensemble des conclusions afin d'éviter des résultats absurdes et contradictoires et par respect du principe d'économie de procédure.

a) Dans le cadre d'un congé donné en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), lorsque des conclusions en expulsion sont prises devant la commission de conciliation, cette dernière devra 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 être introduite devant le juge de paix (JT 2012 III 126 c. 4a = Cahiers du bail [CdB] 2012 pp. 97 ss, note approbatrice Sonnenberg). Ce dernier devra appliquer la procédure simplifiée. En effet, la notion de protection en matière de congés figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC doit recevoir une acception large et englober non seulement les procédures en annulation, mais également celles en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé, respectivement en

constatation de la validité de ce dernier et en expulsion, que cette procédure ait été entamée par le locataire ou par le bailleur. La procédure en constatation de la validité du congé et en évacuation de la bailleuse doit dès lors être soumise à la procédure simplifiée quelle que soit la valeur litigieuse (JT 2012 III 17 = CdB 2012 pp. 31 ss, note approbatrice Conod; cf. Conod, Procédure applicable en matière d'expulsion en cas de contestation de la résiliation par le locataire, Newsletter Bail.ch mai 2012).

La sanction de l'incompétence *ratione loci et materiae* est en principe l'irrecevabilité et non la transmission de la cause au juge compétent, sauf cas non réalisé en l'espèce s'il s'agit du choix de l'autorité collégiale ou du juge unique (CACI 5 septembre 2011/236).

Sur le vu de ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont estimé que les conclusions III et V - relatives à la constatation de la validité du congé et à l'expulsion des locataires - étaient irrecevables, celles-ci étant soumises à la procédure simplifiée et relevant de la compétence du juge de paix. Certes, il est vrai que les appelants, par requête déposée le 8 août 2011, ont déjà sollicité du juge de paix l'expulsion des locataires et que leur requête a été déclarée irrecevable. Toutefois, celle-ci ne l'a pas été en raison de l'incompétence de l'autorité saisie, mais au motif que la procédure choisie, à savoir la procédure sommaire, était inadéquate, les conditions d'application de la procédure en protection dans les cas clairs au sens de l'art. 257 CPC n'étant à l'évidence pas réalisées.

b) A l'exception des procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer (art. 1 al. 3 LJB [loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail; RSV 173.655]), les contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse, relèvent de la compétence du Tribunal des baux (art. 1 al. 1 et 2 al. 1 LJB).

L'art. 1 LJB - comme auparavant l'art. 1 aLTB (loi du 13 décembre 19821 sur le Tribunal des baux) - doit être interprété de

manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure (JT 1999 III 2 c. 2; ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 c. 3b/aa). La notion de « litiges relatifs aux baux à loyer » comprend non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail, mais également les prétentions quasi contractuelles, voire extra-contractuelles. Ce qui importe, ce n'est pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il repose, qui doit pouvoir être soumis au droit du bail (mêmes arrêts). Sont notamment des litiges relatifs aux baux à loyer les prétentions liées à un rapport quasi contractuel analogue au bail, par exemple les demandes d'indemnité pour occupation illicite des locaux lorsque le locataire reste dans les locaux après la fin de son bail, les demandes de dommages intérêts (art. 97 ss CO) fondées sur un rapport de bail ou les prétentions fondées simultanément sur un rapport de bail et sur les dispositions générales du Code des obligations (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, p. 145).

Il s'ensuit que les conclusions I, II et IV - relatives à des prétentions à titre de loyers dus et d'indemnités pour occupation illicite - de la demande du 30 mars 2012 relèvent bel et bien de la compétence du Tribunal des baux.

c) Selon l'art. 90 CPC, le demandeur peut réunir dans la même action plusieurs prétentions contre le même défendeur pour autant que le même tribunal soit compétent à raison de la matière (let. a) et qu'elles soient soumises à la même procédure (let. b). Ainsi, l'art. 90 CPC interdit de réunir des prétentions relevant de juridictions ou de procédures différentes pour d'autres raisons que la valeur litigieuse, en prohibant par exemple la réunion de conclusions relevant d'une juridiction cantonale unique selon l'art. 5 CPC avec des conclusions relevant des tribunaux inférieurs ou des conclusions relevant de la procédure ordinaire avec des conclusions soumises selon l'art. 243 CPC à la procédure simplifiée indépendamment de ladite valeur (JT 2012 III 12; Tappy/Novier, La procédure de conciliation et la médiation dans le Code procédure civile suisse [art. 197 à 218 CPC], cours de formation Codex-OJV, p. 6 note infrapaginale 33; Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 90 CPC;

Füllemann, Schweizerischen Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 6 ad art. 90 CPC).

En l'espèce, les prétentions litigieuses relevant d'un autre juge *ratione materiae*, un cumul paraît d'emblée exclu en application de l'art. 90 let. a CPC, sans qu'il soit nécessaire d'examiner ce qu'il en est sous l'angle de l'art. 90 let. b CPC. Reste que la jurisprudence admet le déclinatoire partiel, ce qui est d'ailleurs conforme au principe d'économie de procédure (CACI 13 septembre 2012/421 c. 3c/bb). Partant, le Tribunal des baux ne pouvait déclarer la requête irrecevable en ce qui concerne les conclusions I, II et IV. Il devait se saisir immédiatement de la partie des conclusions valablement prises devant lui, l'épuration des faits pouvant intervenir à une audience d'instruction, voire à l'audience de premières plaidoiries.

5. En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et la décision réformée en ce sens que la demande est irrecevable s'agissant des conclusions III et V, la décision étant annulée pour le reste et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'139 fr. (art. 62 al. 1 et al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis pour moitié (569 fr. 50) à la charge des appelants et pour moitié (569 fr. 50) à la charge des intimés (art. 106 al. 2 CPC).

Les intimés, solidairement entre eux, verseront aux appelants la somme de 1'800 fr. à titre de dépens réduits de moitié et de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC et art. 16 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

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 partiellement admis.
- II. Le jugement est modifié comme suit :
 - I. Les conclusions III et V sont irrecevables.
 - II. Pour le reste, le jugement est annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.
- III. Les frais judiciaires, arrêtés à 1'139 fr. (mille cent trente-neuf francs), sont mis à la charge des appelants par 569 fr. 50 (cinq cent soixante-neuf francs et cinquante centimes) et des intimés par 569 fr. 50 (cinq cent soixante-neuf francs et cinquante centimes).
- IV. Les intimés X._____ et Y._____, solidairement entre eux, doivent verser aux appelants A._____ et B._____ la somme de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 21 septembre 2012

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

La greffière :

Du

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

- Me Anne-Rebecca Bula (pour A. _____ et B. _____)
- Me Ali Baris Kökden (pour X. _____ et Y. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 139'550 francs.

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

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux

La greffière :