

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 26 mars 2024

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
M. Pellet et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Cottier

Art. 29 Cst.

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **V.**_____, à [...], intimée, contre la décision rendue le 1^{er} février 2023 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully dans la cause divisant la recourante d'avec **Q.**_____ et **I.**_____, tous deux à [...], requérants, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par proposition de jugement du 1^{er} février 2023, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully (ci-après : la commission de conciliation) a dit que les acomptes de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires perçus pour la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2020, par 3'120 fr., étaient immédiatement restitués à la partie requérante, soit Q._____ et I._____ (I), a annulé les frais d'utilisation des machines à laver et à sécher se trouvant à la buanderie, soit 40 fr. net par mois (II), a dit que les frais mentionnés sous chiffre II ci-dessus perçus indûment pour la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 janvier 2023, par 1'480 fr., devaient être immédiatement restitués à la partie requérante (III), a octroyé un montant de 100 fr. à la partie requérante, au titre des frais d'assistance pour l'audience du 1^{er} février 2023 (IV), a dit que la partie requérante pouvait compenser les créances mentionnées sous chiffres I, III et IV sur les loyers de mars, avril, mai, juin et juillet 2023, à concurrence du montant total de la créance, soit de 4'700 fr. (V), a rejeté toutes ou autres ou plus amples conclusions (VI) et a rendu la décision sans frais ni dépens (VII).

Dite décision est entrée en force le 13 mars 2023.

B. a) Par acte du 22 décembre 2023, V._____ (ci-après : la recourante) a interjeté recours contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que la proposition de jugement rendue le 1^{er} février 2023 par la commission de conciliation et le jugement entré en force le 13 mars 2023 sont nuls et de nul effet et au renvoi du dossier de la cause à la commission de conciliation. Subsidiairement, elle a conclu à son annulation et au renvoi du dossier de la cause à la commission de conciliation pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b) Le même jour, la recourante a déposé une requête auprès de la commission de conciliation, en concluant à la nullité – subsidiairement à l’annulabilité – de la décision du 1^{er} février 2023 ainsi qu’à la fixation d’une nouvelle audience de conciliation.

Par décision du 20 février 2024, le Président de la Commission de conciliation a rejeté la demande de restitution formée par la recourante, dès lors que cette demande avait été formulée plus de six mois après l’entrée en force de la proposition de jugement, intervenue le 13 mars 2023.

c) Par réponse du 21 mars 2024, Q. _____ et I. _____ (ci-après : les intimés) ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

Le 11 avril 2024, les intimés ont déposé des déterminations complémentaires à leur réponse du 21 mars 2024.

Le 15 avril 2024, la recourante s’est spontanément déterminée sur les écritures des 21 mars et 11 avril 2024 précitées.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Le 1^{er} juillet 2016, la recourante, en qualité de bailleuse, représentée par [...] à [...], et les intimés, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces, au [...] étage, n° [...], et une cave de l'immeuble sis avenue de [...], à [...], pour un loyer mensuel net de 1'050 fr., montant auquel s'ajoutaient un acompte de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires, par 130 fr., et une place de parc, par 50 francs.

2. Par courrier du 18 décembre 2020, la recourante, par l'intermédiaire de N._____, a informé les intimés qu'à la suite du décompte de charges pour la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2020, il subsistait un solde de 440 fr. 40 en leur faveur. Elle les a ainsi invités à transmettre leurs coordonnées bancaires au moyen d'un coupon, que les intimés ont signé le 29 décembre 2020.

Le 21 mai 2021, la recourante, par l'intermédiaire de [...], a adressé aux intimés un décompte individuel de chauffage et de frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2020, s'élevant à 3'519 fr. 50, sous déduction des acomptes facturés, par 3'120 fr., de sorte que le nouveau solde en faveur de la recourante se montait à 399 fr. 50.

Par courrier du 25 mai 2022 adressé à N._____, les intimés ont contesté le décompte précité. Ils ont en outre requis le détail des postes facturés, le tableau de répartition des charges entre les locataires, le calcul des frais d'électricité de la chaudière, le calcul des frais de surveillance et le calcul des frais administratifs. Ils ont indiqué à la recourante qu'ils ne s'acquitteraient pas de la facture de 399 fr. 50 tant qu'ils n'auraient pas pu vérifier le décompte litigieux.

Par courriel du 27 juin 2022, l'intimé a indiqué à la recourante, par l'intermédiaire de son administrateur L._____, qu'il avait effectué le versement de 440 fr. 20 pour la mise à niveau du loyer de décembre 2021. Il a en outre rappelé qu'il était toujours en attente des documents requis le 25 mai 2022 et que la facture n° [...] de 399 fr. 50 était toujours contestée.

Par courriel du 30 juin 2022, la recourante, par l'intermédiaire de N._____, a indiqué aux intimés que, faute de toute contestation de leur part concernant les charges 2018-2020, la facture restait due. La note de crédit de 440 fr. 20 avait ainsi été remplacée par le nouveau décompte présentant un solde en faveur de la recourante de 399 fr. 50.

3. a) Par requête datée du 25 août 2022 et adressée le 14 décembre 2022 à la commission de conciliation, les intimés ont conclu à ce que la recourante leur rembourse la somme de 3'120 fr. correspondant aux acomptes de charges versés pour les périodes de 2018-2019 et de 2019-2020. Ils ont notamment produit le contrat de bail et les échanges avec la gérance N. _____ (cf. *supra* Let.C/ch.2).

Dite requête ne mentionnait pas l'adresse de la recourante.

b) Par avis du 20 décembre 2022, adressé pour la recourante, à l'adresse de la gérance N. _____ à [...], les parties ont été citées à comparaître à l'audience de conciliation du 1^{er} février 2023. Une copie de la requête de conciliation était annexée au courrier de la recourante.

c) Par courrier du 1^{er} février 2023, les intimés ont notamment conclu à ce que la recourante soit également astreinte à leur rembourser la somme de 1'440 fr., correspondant aux coûts de l'utilisation de la machine à laver et à sécher de la buanderie, par 40 fr. par mois, depuis le 1^{er} janvier 2020 (36 x 40).

d) Une audience de conciliation a été tenue le 1^{er} février 2023, en présence des intimés, assistés par un représentant de l'ASLOCA (Association suisse des locataires). La recourante ne s'est pas présentée ni personne en son nom. A cette occasion, les intimés ont pris une conclusion complémentaire en remboursement de leurs frais d'assistance, par 100 francs.

e) Le 1^{er} février 2023, la commission de conciliation a rendu la proposition de jugement dont est recours. Dite proposition de jugement a été adressée, pour la recourante, à N. _____, [...] à [...].

La proposition de jugement n'ayant pas fait l'objet d'une opposition, le Président de la commission de conciliation a constaté que celle-ci était entrée en force le 13 mars 2023.

4. Le 17 décembre 2023, les intimés ont adressé deux courriers à la recourante, le premier à la gérance S._____ et le second directement à l'adresse de la recourante à [...], dans lesquels ils faisaient part de leur intention de mettre en œuvre la décision de la commission de conciliation. Une copie de cette décision était jointe à chacun de ces deux courriers.

Par courrier du 22 décembre 2023, la recourante s'est adressée à N._____ afin de savoir pour quels motifs la proposition de jugement, de même que la requête de conciliation, ne lui avaient pas été communiquées.

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel, soit notamment, dans les causes patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC *a contrario*).

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

1.2 L'art. 136 let. b CPC prévoit la notification aux personnes concernées des ordonnances et des décisions.

La notification irrégulière d'une décision ne doit pas nuire à la personne qui a le droit de recourir (TF 5A_170/2023 du 13 octobre 2023 consid. 4.1.4), de telle sorte que le délai de recours ne commence à courir qu'au moment où elle a connaissance de cette décision (Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 19 ad art. 52 CPC).

1.3 En l'espèce, la valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr. et le recours interjeté en temps utile, soit dans les 30 jours suivant la connaissance de la décision attaquée (cf. *supra* Let.C/ch.4), il est recevable.

1.4 Le délai de 10 jours de réponse au recours (art. 322 al. 2 CPC) est un délai légal qui n'est par conséquent pas susceptible d'être prolongé (art. 144 al. 1 CPC), de sorte que la motivation doit être présentée avant son échéance (cf. TF 5A_730/2021 du 9 février 2022 consid. 3.3.2 ; TF 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2).

La réponse du 21 mars 2024, intervenue dans le délai légal de 10 jours, est ainsi recevable.

En revanche, l'écriture complémentaire des intimés du 11 avril 2024 est tardive, de sorte qu'elle est irrecevable. Il en va de même du courrier du 15 avril 2024 de la recourante, dès lors qu'elle porte sur l'écriture irrecevable des intimés et sur la réponse du 21 mars 2024, puisqu'elle n'a pas été déposée dans le délai de 10 jours du droit de réplique admis par la jurisprudence fédérale (ATF 138 I 484 consid. 2 ; ATF 133 I 98 consid. 2.1 ; TF 1B_214/2019 du 25 juin 2019 consid. 2.1 ; TF 5A_653/2016 du 13 octobre 2016 consid. 2.1, SJ 2017 I 318 ; TF 5D_81/2015 du 4 avril 2016 consid. 2.3.3 et les réf. citées).

2.

2.1 Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à

l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

2.2

2.2.1 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

Des *nova* doivent pouvoir à tout le moins être articulés en procédure de recours lorsqu'ils résultent de la décision attaquée (ainsi que le formule l'art. 99 al. 1 LTF [loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110]). A défaut, les motifs de recours, respectivement leur présentation au moyen d'allégués de fait devant l'autorité cantonale de recours, seraient plus limités qu'ils ne le sont devant le Tribunal fédéral. Même dans le cadre d'un recours en procédure cantonale, une irrégularité dans la composition du tribunal, qui n'a été connue que lors de la communication de la décision attaquée, peut être invoquée (ATF 145 III 422 consid. 5.2 ; ATF 139 III 466 consid. 3.4 ; TF 4A_421/2016 du 13 décembre 2016 consid. 4). L'exception prévue par l'art. 99 al. 1 LTF vise les faits et moyens de preuve qui ont été rendus pertinents par la décision de l'autorité précédente elle-même (par exemple quant à la régularité de la procédure devant l'instance précédente ou quant à la date de la notification de la décision attaquée) (TF 5A_70/2021 du 18 octobre 2021 consid. 2.2.1 ; TF 4A_421/2016 du 13 décembre 2016 consid. 4).

2.2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites en deuxième instance à l'appui du recours du 22 décembre 2023 et de la réponse du 21 mars 2024 sont recevables, car elles sont de nature à établir une informalité de procédure, soit en l'espèce l'absence de notification à la recourante de la décision entreprise. Il en a été tenu compte dans la mesure utile (cf. *supra* Let.C/ch. 4).

3.

3.1 La recourante se prévaut d'une notification irrégulière de la décision pour conclure à son invalidation. Elle fait valoir qu'elle n'a jamais délivré de procuration à la société N._____ dans le cadre de la procédure de conciliation, de sorte que tant la citation à comparaître que la décision attaquée ont été notifiées à tort à cette dernière.

De leur côté, les intimés se prévalent d'un courriel adressé au conseil de la recourante le 27 juin 2022 et soutiennent que la recourante avait connaissance du litige. Ils font en outre valoir qu'ils n'ont jamais été informés du changement de gérance.

3.2 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; TF 5A_391/2023 du 7 août 2023 consid. 4.1).

Une décision rendue sans que le défendeur ait valablement été cité est nulle (ATF 136 III 571 consid. 4 à 6, JdT 2014 II 108, SJ 2011 I p. 5 ; ATF 129 I 361 consid. 2, JdT 2004 II 47 ; TF 5A_170/2023 du 13 octobre 2023 consid. 4.1.4 ; TF 6B_1246/2022 du 11 octobre 2023 consid. 3.2 ; Chabloz et al., *op. cit.*, n. 9 ad art. 133 CPC et les réf. citées). Le non-respect des règles en matière de citation, en particulier le non-respect d'un délai, constitue une violation du droit d'être entendu (cf. ATF 131 I 185 consid. 2.1). Si la citation irrégulière ne parvient pas à temps au plaideur ou à son représentant, l'audience est invalide et doit être refaite,

de même qu'une décision prononcée par défaut immédiatement après cette audience doit être annulée (Bastons Bulletti, Invocation d'un vice de la citation : exigences et conséquences, newsletter CPC Online 2019-N7, n. 6, en relation avec l'arrêt TF 5A_75/2018 du 18 décembre 2018 ; ATF 122 I 97 consid. 3a ; CREC 7 décembre 2022/282 ; Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 4 et 34 ad art. 133 CPC, n. 31 ad art. 133 CPC).

3.3 En l'espèce, la requête des intimés datée du 15 août 2022 et déposée le 14 décembre 2022 auprès de la commission de conciliation tendant à la restitution de divers acomptes de frais de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires ne comportait pas l'adresse de notification de la partie adverse et il apparaît que l'autorité de première instance l'a déterminée sur la base des pièces produites en annexe à dite requête. Elle a ainsi notifié la citation à comparaître à la société apparaissant comme représentante de la bailleuse. Toutefois, personne n'a comparu à l'audience de conciliation, si bien que le jugement a été rendu par défaut. Or, une recherche au Registre du commerce aurait permis de citer valablement la bailleuse à son siège à [...] et non à [...], de sorte qu'il faut admettre qu'à défaut de procuration en faveur de N._____ au dossier, c'est bien au siège et à l'adresse de la recourante que celle-ci aurait dû être citée et que la proposition de jugement aurait dû être notifiée. Il en résulte que l'audience est invalide et doit être répétée, de même que la décision prononcée par défaut après cette audience doit être annulée. Les circonstances invoquées par les intimés, à savoir que la recourante avait connaissance du litige qui les opposait en lien avec le paiement des frais accessoires (cf. courriel du 17 juin 2022 adressé à son administrateur), n'y changent rien, car elles sont sans influence sur la validité des actes de procédure de l'autorité de première instance.

4. En définitive, le recours doit être admis, la proposition de jugement annulée et la cause renvoyée à l'autorité de première instance pour qu'elle procède dans le sens des considérants.

Les frais judiciaires de deuxième instance, par 300 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés, solidairement entre eux, devront par ailleurs verser à la recourante des dépens qu'il convient d'arrêter à 600 fr. compte tenu du travail fourni et de la valeur litigieuse (art. 8 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Partant, les intimés, solidairement entre eux, verseront à la recourante la somme de 900 fr. à titre de remboursement d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
prononce :

- I. Le recours est admis.
- II. La proposition de jugement est annulée et la cause renvoyée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully pour qu'elle procède dans le sens des considérants.
- III. Les frais de deuxième instance, par 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge des intimés Q._____ et I._____, solidairement entre eux.
- IV. Les intimés Q._____ et I._____, solidairement entre eux, doivent verser 900 fr. (neuf cents francs) à la recourante V._____ à titre de remboursement d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Christophe Piguet (pour V. _____),
- M. I. _____ (personnellement),
- Mme Q. _____ (personnellement).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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 :

- M. le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully.

La greffière :