

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 novembre 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Abrecht
Greffier : M. Tinguely

Art. 1 al. 1 et 3 et 2 al. 1 LJB ; 5 al. 1 ch. 30 CDPJ

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Q.**_____, à [...], intimé, contre la décision rendue le 24 juin 2014 par la Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant l'appelant d'avec **G.**_____, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Le 24 juin 2014, la Juge de paix du district de Nyon a adressé à Q._____, représenté par Me [...], la décision suivante :

« Je vous fixe un délai au

14 juillet 2014

pour vous déterminer sur les conclusions de la requête déposée par G._____ le 5 mai 2014.

En effet, en réponse au courrier de Me [...] du 26 mai 2014, je m'estime compétente pour connaître de ce litige, dès lors que des conclusions reconventionnelles en expulsion ont été prises par la partie bailleresse devant la commission de conciliation. C'est ainsi à juste titre que cette autorité a délivré une autorisation de procéder devant le juge de paix (JT 2012 III 126).

Un recours au sens des articles 319 ss CPC peut être formé dans un délai de 30 jours dès la notification de la présente décision en déposant au greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé. La décision objet du recours doit être jointe. »

B. Par acte du 8 juillet 2014, Q._____ a formé un recours auprès de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal contre cette décision, concluant avec suite de dépens à sa réforme en ce sens que la requête déposée par G._____ devant la Juge de paix du district de Nyon le 5 mai 2014 dans la cause la divisant d'avec Q._____ soit déclarée irrecevable.

Le 10 novembre 2014, la société G._____, représentée par Me [...], a adressé son mémoire de réponse, par lequel elle a conclu au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants :

1. Le 29 septembre 2011, G._____ a conclu avec Q._____ un contrat de bail d'une durée de 10 ans portant sur la location de locaux commerciaux, à savoir une halle industrielle [...] sis chemin [...], 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 G._____ 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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

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 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, la validation de la consignation de loyer, l'exécution de travaux ainsi qu'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, 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 devant le juge de paix, l'une portant sur la résiliation du 3 décembre 2013 (en application de l'art. 266g CO) et la consignation des loyers, l'autre sur la résiliation du 10 janvier 2014 (en application de l'art. 257d CO).

9. Le 20 mars 2014, Q. _____ a déposé une requête d'expulsion devant la Juge de paix du district de Nyon à l'encontre de G. _____.

10. Le 5 mai 2014, G. _____ a saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud d'une requête dirigée contre Q. _____, au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes :

- « I. ADMET la présente requête.
 - II. CONSTATE la nullité de la résiliation notifiée le 3 décembre 2013 du contrat de bail portant sur une halle industrielle sise [...] à [...] et liant les parties.
 - III. CONSTATE la nullité de la résiliation notifiée le 10 janvier 2014 du contrat de bail portant sur une halle industrielle sise [...] à [...] et liant les parties.
 - IV. DIT que les loyers ont été valablement consignés par la requérante et qu'ils resteront consignés, de même que les futurs loyers, tant et aussi longtemps que les défauts relatifs au chauffage et aux fuites d'eau de la toiture des locaux sis [...] à [...] n'auront pas été intégralement réparés.
 - V. IMPARTIT un délai au bailleur pour réparer intégralement l'installation de chauffage des locaux en question.
 - VI. DIT que le loyer mensuel sera réduit de 35% (trente-cinq pour-cent) 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.
 - VII. REJETTE toutes autres conclusions.
- Subsidiairement au chiffre II :

VIII. ANNULE la résiliation du contrat de bail du 3 décembre 2013 portant sur une halle industrielle sise [...] à [...] et liant les parties.

IX. ANNULE la résiliation du contrat de bail du 10 janvier 2014 portant sur une halle industrielle sise [...] à [...] et liant les parties.

Plus subsidiairement au chiffre II :

X. PROLONGE le contrat de bail portant sur une halle industrielle sise [...] à [...] et liant les parties jusqu'au 31 décembre 2019.

11. Le 5 mai 2014 également, G. _____ a saisi la Juge de paix du district de Nyon d'une requête dirigée contre Q. _____, au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes :

« I. ADMET la présente requête.

II. SUSPEND la présente procédure jusqu'à droit connu sur la question de la validité de la consignation de loyer opérée par la requérante depuis le 13 décembre 2013, c'est-à-dire jusqu'à ce qu'un jugement définitif et exécutoire ait été rendu à cet égard par le Tribunal des baux qui a été saisi d'une telle requête.

Ensuite de suspension ou subsidiairement :

III. CONSTATE la nullité de la résiliation notifiée le 10 janvier 2014 du contrat de bail portant sur une halle industrielle sise [...] à [...] et liant les parties.

IV. REJETTE toutes autres conclusions.

Subsidiairement au chiffre III :

V. ANNULE la résiliation du contrat de bail du 3 décembre 2013 portant une halle industrielle sise [...] à [...] et liant les parties.

Plus subsidiairement au chiffre III :

VI. PROLONGE le contrat de bail portant sur une halle industrielle sise [...] à [...] et liant les parties jusqu'au 31 décembre 2019. »

Invité à se déterminer sur la requête déposée le 5 mai 2014, le bailleur a, en date du 26 mai 2014, sollicité de la Juge de paix du district de Nyon qu'elle constate l'irrecevabilité de cette requête.

En droit :

1. a) Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable 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 115, spéc. p. 119). Est une décision incidente selon l'art. 237 CPC celle qui ne met pas fin au procès, mais tranche une question qui pourrait entraîner cette fin s'il était statué en sens inverse (Tappy, CPC commenté, n. 3 ad art. 237 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En présence d'un litige portant sur la validité de la résiliation d'un contrat de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ;SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1).

b) En l'espèce, la décision entreprise est une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC, dès lors qu'elle tranche une question qui pourrait entraîner la fin du procès s'il était statué en sens contraire.

Le loyer mensuel du bail objet du présent litige s'élève à 9'000 fr. Calculée conformément à l'art. 271a let. e CO, la valeur litigieuse s'élève à 324'000 fr. (36 x 9'000 fr.), si bien que le recours du 8 juillet 2014 doit être traité comme un appel, dont il remplit les conditions de recevabilité.

2. **a)** A l'appui de son appel, Q._____ soutient que la requête du 5 mai 2014 de G._____ doit être soumise à la compétence exclusive du Tribunal des baux, dès lors qu'elle porte sur d'autres conclusions

qu'une expulsion ou une procédure qui relève des autorités chargées de l'application de la LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1), ceci en application de l'art. 2 al. 1 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655).

L'appelant soutient encore avoir déposé, en ce qui le concerne, une requête d'expulsion, qui contrairement à ce que reitent la décision attaquée ne l'a pas été sous la forme de conclusions reconventionnelles mais bien sous la forme d'une requête positive sur laquelle l'intimée a été invitée à se déterminer.

b) En vertu de l'art. 1 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), mais pas aux procédures d'expulsion, dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement des loyers (al. 3).

Les contestations de l'art. 1 al. 1 LJB relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux (art. 2 al. 1 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 CDJP [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]).

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 sont prises par le bailleur devant la Commission de conciliation à titre principal ou reconventionnel, cette dernière devra indiquer dans son autorisation de procéder le juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire en procédure simplifiée, que l'autorisation de procéder soit délivrée au bailleur ou au locataire et qu'elle soit délivrée immédiatement après l'échec de la conciliation ou ensuite d'opposition après proposition de jugement (CACI 29 mai 2012/250). L'action au fond, qu'elle soit intentée par le bailleur en expulsion ou par le locataire en contestation du congé, devra être

introduite devant le juge de paix (JT 2012 III 126 ; CdB 2012 p. 97, note Sonnenberg).

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 était toutefois laissée ouverte.

Dans un arrêt CACI 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 CDJP, 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 un arrêt récent, 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 (CACI 1^{er} avril 2014/164 c. 3b, JT 2014 III 88 ; CACI 11 décembre 2013/659).

c) En l'espèce, même s'il n'a pas pris de conclusions reconventionnelles formelles, il ressort du dossier que l'appelant a déclaré vouloir requérir l'expulsion lors de l'audience de conciliation qui s'est tenue devant la Commission de conciliation le 18 mars 2014. Les parties s'accordent en outre sur le fait que l'appelant a par la suite effectivement déposé une requête en expulsion devant la Juge de paix du district de Nyon, dont on ignore toutefois les circonstances exactes de la saisine, à défaut de pièces versées au dossier.

Par conséquent, la Juge de paix du district de Nyon, saisie à la fois d'une requête du bailleur demandant l'expulsion de la locataire et d'une requête de la locataire portant sur la nullité du congé donné le 10 janvier 2014 pour défaut de paiement du loyer, est compétente pour les deux requêtes.

d) Toutefois, conformément à l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDJP, seules les conclusions relatives au congé donné pour défaut de paiement de loyer le 10 janvier 2014 relèvent de la compétence de la Juge de paix du district de Nyon.

Celle-ci n'est en revanche pas compétente pour statuer sur les conclusions subsidiaires qui ont trait à l'annulation du congé donné pour justes motifs (art. 266g CO) le 3 décembre 2013 (requête du 5 mai 2014, conclusion V) et à la prolongation du bail, pour le cas où le juge de paix devrait considérer comme valable le congé donné le 3 décembre 2013 (requête du 5 mai 2014, conclusion VI).

3. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être partiellement admis et la décision incidente du 24 juin 2014 réformée en ce sens que les conclusions V et VI de la requête déposée le 5 mai 2014 par G. _____ devant la Juge de paix sont irrecevables.

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, lesquels doivent être fixés à 4'240 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront répartis à parts égales entre les parties (art. 106 al. 1 et 2 CPC). L'intimée versera ainsi à l'appelant un montant de 2'120 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Les dépens de deuxième instance seront compensés.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est admis.
- II. La décision est réformée en ce sens que les conclusions V et VI de la demande déposée le 5 mai 2014 sont irrecevables.

Elle est confirmée pour le surplus.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'240 fr. (quatre mille deux cent quarante francs), sont mis pour moitié à la charge de l'appelant et pour moitié à la charge de l'intimée.
- IV. L'intimée G._____ versera à l'appelant Q._____ un montant de 2'120 fr. (deux mille cent vingt francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.
- V. Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 17 novembre 2014

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

Le greffier :

Du

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

- Me [...].r, (pour Q. _____)
- Me [...].e, (pour G. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 324'000 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 :

- Mme la Juge de paix du district de Nyon

Le greffier :