

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 novembre 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
M. Perrot et Mme Courbat, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 2 Cst ; 90, 197 et 243 al. 2 let. c CPC ; 1 al. 1 LJB ; 5 al. 1 CDPJ**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T.\_\_\_\_\_ SA**, à Genève, demanderesse, contre la décision rendue le 19 août 2015 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec **H.\_\_\_\_\_**, à Berne, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

## **En fait :**

**A.** Par décision du 19 août 2015, notifiée aux parties le 20 août 2015, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le Juge de paix) a déclaré irrecevable la conclusion II de la demande déposée par T. \_\_\_\_\_ SA contre H. \_\_\_\_\_, la conclusion I de cette même demande étant en revanche déclarée recevable.

En droit, le premier juge a considéré qu'il ne pouvait pas entrer en matière sur la seconde conclusion de la demande car celle-ci était de nature pécuniaire et relative à une contestation dans le domaine du droit du bail, de sorte qu'elle ne pouvait faire l'objet d'un cumul d'actions devant lui. En revanche, il pouvait se saisir de la première conclusion de la demande, vu que la partie bailleuse avait articulé des conclusions en expulsion devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

**B.** Par appel du 22 septembre 2015, remis à la poste le même jour, T. \_\_\_\_\_ SA a conclu principalement à la réforme de cette décision en ce sens que la conclusion II de la demande du 28 mai 2015 soit déclarée recevable et, subsidiairement, à l'annulation de cette décision et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

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

**1.** H. \_\_\_\_\_ est propriétaire de 14 appartements dans les immeubles sis [...], à Lausanne, et de 10 places de parc intérieures qu'elle a remis à bail à T. \_\_\_\_\_ SA.

**2.** Ayant constaté un défaut de paiement de loyer, la baillesse a adressé le 13 juin 2014 une lettre comminatoire à la locataire portant sur l'ensemble des loyers dus pour le mois de juin 2014 sous la menace expresse d'une résiliation des baux au sens de l'article 257d CO (code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). La locataire ne s'étant pas exécutée dans le délai imparti, les baux ont été résiliés pour le 31 août 2014, par formules officielles du 18 juillet 2014.

**3.** Les congés précités ont été contestés par T. \_\_\_\_\_ SA devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. Dans le cadre de cette procédure, la baillesse a pris des conclusions en validation des congés et en évacuation de sa locataire.

Lors de l'audience du 11 mars 2015, la conciliation a été vainement tentée par l'autorité saisie, qui a délivré à T. \_\_\_\_\_ SA, le 24 avril 2015, une autorisation de procéder devant le juge de paix.

**4.** Le 28 mai 2015, la locataire a ouvert action auprès du juge de paix par le dépôt d'une demande simplifiée au sens de l'article 243 CPC (code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), concluant à l'annulation de la résiliation de l'ensemble des contrats de bail passés entre les parties (I) et à ce que sa baillesse lui verse une « indemnité minimale de frs 270'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès jugement définitif et exécutoire, à titre de réparation du préjudice subi » (II). A l'appui de cette conclusion pécuniaire, elle semble alléguer le refus par la baillesse d'un transfert de bail. Il n'est pas établi que cette problématique ait été préalablement soumise à la commission de conciliation.

### **En droit :**

**1. a)** L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art.

308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

**b)** La décision attaquée est une décision "partiellement finale" (Corboz, Commentaire de la LTF, n. 7 ad art. 91 LTF [loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110]), le premier juge ayant statué définitivement sur une des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure (cas de cumul objectif d'actions). Il ne s'agit pas de plusieurs questions matérielles partielles d'une demande mais de prétentions juridiquement distinctes "dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause" (art. 91 let. a LTF). L'appel est recevable contre une telle décision partielle (jugement sur partie) au sens de l'art. 91 let. a et b LTF (CACI 16 décembre 2013/671).

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

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

**3.** En premier lieu, l'appelante invoque une violation de son droit d'être entendue en tant que la décision attaquée ne serait pas suffisamment motivée. Elle soutient à cet égard que le premier juge n'aurait pas répondu à la question de savoir si la procédure d'expulsion devait être soumise à la procédure simplifiée ou ordinaire suivant les cas de figure, le Tribunal fédéral ne s'étant pas clairement prononcé sur ce point.

**a)** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en toute connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 133 III 439 consid. 3.3, JdT 2008 I 4; ATF 130 II 530 consid. 4.3; ATF 129 I 232 consid. 3.2, JdT 2004 I 588).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49, SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3 et la jurisprudence citée).

La jurisprudence permet toutefois de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu lorsque l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldey, CPC commenté, n. 20 ad art. 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de

la seule violation du droit d'être entendu conduisant alors uniquement au prolongement de la procédure, en faisant fi de l'intérêt des parties à un règlement rapide du litige (TF 2P\_20/2005 du 13 avril 2005 et les réf. citées; TF 6B\_76/2011 du 31 mai 2011).

**b)** Le grief de l'appelante n'est pas fondé : non seulement la motivation du premier juge est succincte mais néanmoins suffisante pour comprendre la raison l'ayant poussé à rendre son prononcé d'irrecevabilité mais, de surcroît, le vice serait de toute manière guéri en deuxième instance, puisque l'autorité d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen et qu'elle peut répondre à l'ensemble des arguments de l'appelante (cf. consid. 4 à 6 infra).

**4.** Sur le fond, l'appelante soutient en premier lieu que le renvoi de la cause au Juge de paix pour statuer sur la question de la validité des congés serait contraire au principe de la légalité et au droit d'être jugé par un tribunal compétent, cette faculté n'étant pas prévue par la loi, aussi bien sur le plan fédéral que cantonal.

**a)** En vertu de l'art. 1 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655), 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 du loyer (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 CDPJ [code de droit privé judiciaire vaudois du 1<sup>er</sup> janvier 2013 ; RSV 211.02]).

Selon la jurisprudence de la Cour d'appel civile bien établie et maintes fois publiée (CACI 29 mai 2012/250, JdT 2012 III 123 ; CACI 13

septembre 2012/421, JdT 2012 III 167 ; CACI 1<sup>er</sup> avril 2014/167, JdT 2014 III 88), dans le cadre d'un congé donné pour défaut de paiement du loyer en application de l'article 257d CO, le Juge de paix est compétent notamment lorsque des conclusions en expulsion sont prises par le bailleur devant la Commission de conciliation à titre principal ou reconventionnel. Ce principe résulte d'une interprétation du texte clair des art. 1 al. 3 LJB et 5 al. 1 ch. 30 CDPJ, qui reprennent 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 (cf art. 1 al. 1 aLPEBL).

**b)** Ainsi, contrairement à ce que prétend l'appelante, la compétence spéciale du Juge de paix pour connaître des congés signifiés pour défaut de paiement du loyer repose sur une base légale. En outre, il est établi que la bailleresse a articulé des conclusions en expulsion dans le cadre de la procédure préalable de conciliation et c'est d'ailleurs pour cette raison que l'autorisation de procéder indique le Juge de paix comme autorité compétente. C'est donc à bon droit que ce magistrat s'est saisi de la cause en tant qu'elle porte sur la résiliation des baux. De toute manière, l'argumentation de l'appelante apparaît en complète contradiction avec la conclusion principale de son appel, celle-ci ne tendant pas à un déclinatoire mais à une attraction de compétence en faveur du Juge de paix portant sur sa conclusion pécuniaire. Partant, ce premier moyen est manifestement infondé.

**5.** L'appelante avance en outre que la contestation des congés ne peut être soumise qu'à la procédure simplifiée, en vertu de l'article 243 al. 2 let. c CPC, et que l'action de la bailleresse en évacuation est régie par la procédure ordinaire, compte tenu de la valeur litigieuse (art. 243 al. 1 CPC a contrario). Il conviendrait donc, selon elle, de la renvoyer à agir devant le Tribunal des baux et de suspendre la procédure d'expulsion devant le Juge de paix jusqu'à droit connu sur la requête en contestation de la validité des congés.

**a)** 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 (CACI 13 décembre 2011/395, JdT 2012 III 17, CdB 1/12 p. 31 avec note approuvée Conod; Conod, Procédure applicable en matière d'expulsion en cas de contestation de la résiliation par le locataire, in Newsletter Bail.ch mai 2012). Saisi d'un recours contre cet arrêt, le Tribunal fédéral s'est dispensé de trancher si cette interprétation de l'art. 243 al. 2 let. c CPC était correcte, dès lors que même si la procédure d'expulsion devait être soumise à la procédure ordinaire, les vices formels invoqués n'entraînaient pas l'irrecevabilité de la requête (TF 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.2.3, in RSPC 2012 p. 306).

**b)** En l'espèce, l'intimée a formellement pris, à titre reconventionnel, des conclusions en évacuation devant la Commission de conciliation, autorité préalablement saisie par l'appelante d'une requête en contestation de congé. Dès lors, conformément à la jurisprudence vaudoise citée ci-dessus et non infirmée par le Tribunal fédéral, les deux problématiques relèvent de la procédure simplifiée, de sorte que ces conclusions reconventionnelles doivent également être traitées par le premier juge dans le cadre de la procédure simplifiée en cours, cela sans égard à la valeur litigieuse. Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'y a pas lieu de renvoyer celle-ci à agir devant le Tribunal des baux. Par surabondance, on l'a vu, l'appelante a conclu principalement en appel à ce que la conclusion pécuniaire de sa demande simplifiée soit déclarée recevable devant le juge de paix, ce qui reviendrait à ce que ce magistrat soit saisi de l'entier des questions litigieuses objets de cette demande. Or, une fois encore, son argumentation tendant à un renvoi partiel de la cause au Tribunal des baux va en sens contraire. On peine donc à saisir la logique de ce moyen.

**6.** Dans un dernier moyen, l'appelante reproche au premier juge de s'être montré excessivement formaliste. Dans la mesure où ce magistrat avait reconnu sa compétence pour statuer, dans le cadre d'une seule et même procédure, aussi bien sur la validité des congés que sur l'expulsion, il aurait été tenu de se saisir également de la conclusion pécuniaire en cause dès lors que celle-ci relevait d'une contestation dans le domaine du droit du bail. Selon elle, cette conclusion en réparation de son préjudice serait en parfaite connexité avec la contestation des congés, vu qu'elle reposerait sur le même fondement matériel, à savoir la résiliation des baux. Il serait donc inéquitable d'admettre un cumul des deux problématiques portant sur les congés et de contraindre en revanche la locataire d'agir devant une autre juridiction pour le reste du litige, ce qui risquerait de conduire à des résultats contradictoires.

**a)** 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), les contestations relatives aux baux à loyer 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, doit être interprété de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure. 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 (JdT 1999 III 2 consid. 2 ; ATF 120 II 112, JdT 1995 I 202 consid. 3b/aa). 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. 97ss CO) fondées sur un rapport de bail ou encore les prétentions fondées

simultanément sur un rapport de bail et sur les dispositions générales du CO (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 145).

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 que ces prétentions soient soumises à la même procédure (let. b). Lorsque la procédure dépend de la valeur litigieuse, les prétentions sont cumulées pour déterminer celle-ci (art. 93 al. 1 CPC) (Bohnet, in CPC commenté, Bâle 2011, n. 8 ad art. 90 CPC ; cf. JdT 2012 III 12 et 167). L'art. 90 CPC interdit en revanche 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 (JdT 2012 III 12 ; Tappy/Novier, La procédure de conciliation et la médiation dans le Code de procédure civile suisse [art. 197 à 218 CPC], cours de formation Codex-OJV, p. 6, note infrapaginale 33 ; Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 90 CPC ; Füllemann, in Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Zurich/St Gall 2011, n. 6 ad art. 90 CPC).

Selon l'art. 197 CPC, la procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation. L'art. 198 CPC énumère, de manière exhaustive (Bohnet, op. cit., n. 1 ad art. 198 CPC), les cas dans lesquels la procédure de première instance n'est pas précédée d'une tentative de conciliation. La procédure de conciliation n'a ainsi pas lieu dans la procédure sommaire (let. a), dans les procès civils (let. b), dans la procédure de divorce (let. c), dans les procédures concernant la dissolution du partenariat enregistré (let. d), dans certaines actions relevant de la LP (let. e), dans les litiges qui sont de la compétence d'un instance cantonale unique vertu des art. 5 et 6 (let. f), en cas d'intervention principale, de demande reconventionnelle ou d'appel en cause (let. g) et lorsque le tribunal a fixé un délai pour le dépôt de la

demande (let. h). La tentative de conciliation doit intervenir avant le dépôt de la demande et représente une condition de recevabilité de celle-ci (CPC commenté-Bohnet, n. 66 ad 59 et n. 7 ad art. 197 CPC).

**b)** En l'espèce, comme on l'a vu plus haut, le Juge de paix est compétent pour statuer, en procédure simplifiée, sur la conclusion en contestation de congé prise par l'appelante dans sa requête de conciliation et sur la conclusion en expulsion articulée à titre reconventionnel par l'intimée dans le cadre de la même procédure de conciliation. S'agissant de la conclusion en allocation de dommages-intérêts prise par l'appelante dans sa demande simplifiée, qui porte sur un montant de 270'000 fr., elle relève de la compétence *ratione materiae* du Tribunal des baux (art. 1 al. 1 et 2 al. 1 LJB et, a contrario, art. 1 al. 3 LJB) et doit être instruite selon les règles de la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CO a contrario). C'est donc à bon droit que le premier juge l'a déclarée irrecevable, les deux conditions cumulatives posées par l'art. 90 CPC, à savoir l'identité de juridiction et l'identité de procédure, n'étant pas réalisées. On ne saurait donc reprocher au premier juge un formalisme excessif, celui-ci s'étant conformé au texte légal particulièrement clair sur les conditions qui doivent être réunies pour admettre un cumul objectif d'actions.

De surcroît, l'appelante n'allègue pas avoir invoqué la compensation dans le délai comminatoire imparti par l'intimée, ce qui aurait éventuellement été de nature à imposer au Juge de paix de se prononcer également sur la contre-créance invoquée à ce titre, le Tribunal fédéral n'ayant cependant à ce jour pas tranché la question de la procédure applicable dans un tel cas de figure (ATF 139 III 457 consid. 5.3 ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014), mais néanmoins relevé que si une procédure relative à la contre-créance était pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente.

Enfin, par surabondance, il y a encore lieu d'observer que l'appelante n'établit pas avoir articulé sa conclusion pécuniaire au stade de la procédure de conciliation. Elle n'a en effet produit aucune pièce en ce sens avec sa demande simplifiée et l'autorisation de procéder délivrée par la Commission de conciliation ne porte que sur la résiliation des baux. On peut donc en déduire que la tentative de conciliation n'a pas porté sur cet aspect du litige. Or, comme exposé plus haut, il s'agit d'un préalable obligatoire, à défaut de quoi la prétention en question doit être déclarée irrecevable. En conséquence, pour ce motif également, le premier juge ne pouvait pas entrer en matière sur cette conclusion pécuniaire.

**7.** Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Les frais judiciaires, fixés à 3'700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'700 fr. (trois mille sept cents francs), sont mis à la charge de l'appelante T. \_\_\_\_\_ SA.

**IV. L'arrêt motivé est exécutoire.**

Le président :

La greffière :

Du 17 novembre 2015

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 Elie Elkaim (pour T. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Philippe Conod (pour H. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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 Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :