

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 27 novembre 2013

Présidence de M. WINZAP, président
Juges : M. Pellet et Mme Crittin Dayen
Greffier : M. Elsig

Art. 127 CPC ; 1 al. 3 LJB ; 5 al. 1 ch. 30 CDPJ

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B._____ AG**,
à Zurich, contre la décision rendue le 30 juillet 2013 par la Juge de paix du
district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant la recourante d'avec
Z._____ SA, à Crissier, la Chambre des recours civile du Tribunal
cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 30 juillet 2013, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a transmis les procédures BC13.023119 et JL13.023116 au Tribunal des baux.

En droit, le premier juge a fait application de l'art. 127 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) en relevant que le Tribunal des baux avait été saisi en premier et qu'il avait donné son accord au transfert.

B. B._____ AG a recouru le 23 août 2013 contre cette décision en concluant, avec dépens, à son annulation, ordre étant donné au Tribunal des baux de restituer les dossiers en cause au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois comme objet de sa compétence. Elle a produit un bordereau de pièces.

L'intimée Z._____ SA a conclu, le 18 octobre 2013, avec dépens, au rejet du recours. Elle a produit un bordereau de pièces.

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

1. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 24 juin 2009, la recourante B._____ AG a remis en location à l'intimée Z._____ SA des locaux d'une surface approximative de 220 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Crissier. Conclu pour durer initialement du 1^{er} septembre 2009 au 1^{er} septembre 2011, le bail devait se renouveler d'année en année sauf avis de résiliation donné six mois avant l'échéance. Le loyer, payable par trimestre d'avance, mais recevable à bien plaie par mois d'avance s'il était acquitté

ponctuellement, a été fixé à 4'020 fr. par mois, plus 440 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, 220 fr. d'acompte de frais d'électricité et 300 fr. de loyer pour trois place de parc extérieures.

Les parties ont été en litige au sujet de dégâts d'eau et de la délimitation de l'objet du bail.

2. Par lettre recommandée du 7 juin 2012, la recourante a résilié le bail en cause avec effet au 31 juillet 2012 pour défaut de paiement du loyer. L'intimée a contesté le 6 juillet 2012 ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Commission de conciliation) en invoquant une créance en compensation. Le 3 août 2012, la recourante a requis du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois l'expulsion de l'intimée en application de la règle sur les cas clair, requête retirée à l'audience du 2 octobre 2012. A l'issue de la procédure de conciliation, la Commission de conciliation a délivré le 14 mars 2013 à l'intimée une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux dans un délai d'un mois.

Par lettre recommandée du 31 août 2012, la recourante a résilié une nouvelle fois le bail en cause avec effet au 31 octobre 2012 pour défaut de paiement du loyer. Le 26 septembre 2012, l'intimée a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en faisant valoir que le paiement de l'arriéré était intervenu durant le délai comminatoire. A l'issue de la procédure, la Commission de conciliation a délivré le 14 mars 2013 à l'intimée une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux dans un délai d'un mois.

Le 29 novembre 2012, l'intimée a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant à une réduction du loyer de 100 % en raison de défauts de la chose louée et à l'attribution en sa faveur des loyers consignés. A l'issue de la procédure, la Commission de conciliation a délivré le 14 mars 2013 à l'intimée une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux dans un délai d'un mois.

L'intimée a saisi le 17 avril 2013 le Tribunal des baux d'une demande concluant notamment à ce qu'il soit constaté que les congés des 7 juin et 31 août 2012 sont inefficaces, nuls et de nul effet (II et III). Dans sa réponse du 8 juillet 2013, la recourante s'en est remise à justice sur ces conclusions

3. Par courrier recommandé du 21 décembre 2012, la recourante a résilié le bail en cause pour le 31 janvier 2013 en application de l'art. 257d al. 2 CO, pour autant que les précédentes résiliations soient invalidées. Elle s'est fondée sur un vice de la consignation des loyers. L'intimée a contesté ce congé devant la Commission de conciliation le 21 janvier 2013. Dans ses déterminations du 15 avril 2013, la recourante a notamment conclu, reconventionnellement, à l'expulsion de l'intimée des locaux en cause. Le 17 avril 2013, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation et délivré aux parties une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours.

Le 13 mai 2013, l'intimée a saisi le Tribunal des baux d'une demande tendant à ce qu'il soit constaté que le congé du 21 décembre 2012 est inefficace, nul et de nul effet, subsidiairement, à ce que le congé soit annulé.

Le 17 mai 2013, la recourante a saisi le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une requête en procédure simplifiée tendant à l'expulsion de l'intimée des locaux en cause. Cette procédure a été enregistrée sous le n° JL13.023116.

Le 24 mai 2013, l'intimée a saisi le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois d'une demande tendant à ce qu'il soit constaté que le congé du 21 décembre 2012 est inefficace, nul et de nul effet, subsidiairement, à ce que le congé soit annulé. Elle a sollicité l'octroi d'une restitution du délai pour déposer la demande en se prévalant de l'éventuelle erreur dans la désignation de l'autorité compétente dans l'autorisation de procéder du 17 avril 2013. Cette procédure a été enregistrée sous le n° BC13.023119.

Par courrier du 30 mai 2013, la recourante s'est opposée à la restitution du délai pour déposer la demande.

Par courrier du 18 juin 2013, la Présidente du Tribunal des baux a informé l'intimée que, dès lors que la recourante avait conclu à l'expulsion devant la Commission de conciliation, le litige entrainait dans la compétence du juge de paix, nonobstant l'indication erronée de l'autorisation de procéder, ce qui devait entraîner l'irrecevabilité de la demande, et lui a imparti un délai au 2 juillet 2013 pour la retirer, en vue, le cas échéant, de la redéposer devant le juge de paix après avoir sollicité de la Commission de conciliation qu'elle rectifie l'autorisation de procéder. Le 1^{er} juillet 2013, l'intimée a déclaré retirer sa demande, ayant sollicité de la Commission de conciliation la remise d'une autorisation de procéder rectifiée.

Le 26 juin 2013, la Commission de conciliation a délivré aux parties une nouvelle autorisation de procéder devant la Justice de paix dans un délai de trente jours, annulant et remplaçant celle du 17 mai 2013. La recourante a recouru le 12 juillet 2013 devant la Chambre des recours civile contre cette autorisation de procéder en concluant, avec dépens à son annulation.

Le 1^{er} juillet 2013, l'intimée a déposé devant le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois une demande tendant à ce qu'il soit constaté que le congé du 21 décembre 2012 est nul, de nul effet, subsidiairement, à ce que le congé soit annulé.

Par courrier du 4 juillet 2013, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a informé les parties qu'au vu de l'acte du 1^{er} juillet 2013, elle considérait que la demande de restitution de délai était sans objet et qu'elle entendait joindre les cause BC13.023119 et JL13.023116 en application de l'art. 125 let. c CPC, un délai au 12 juillet 2013 étant imparti aux parties pour s'opposer à ce mode de faire.

Par courrier du 11 juillet 2013, l'intimée a informé ce magistrat que tant qu'elle n'avait pas de certitude quant à la validité de l'une des deux demandes, elle n'entendait pas renoncer à l'une d'entre elles, mais qu'elle ne s'opposait pas à ce que l'instruction de la demande en restitution de délai soit suspendue jusqu'à ce qu'il soit prononcé définitivement sur la question de la recevabilité de la demande.

Le 12 juillet 2013, la recourante a déposé une nouvelle demande en procédure simplifiée tendant à l'expulsion de l'intimée des locaux en cause fondée sur le congé du 21 décembre 2012.

Par courrier du 16 juillet 2013, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a invité la recourante à se déterminer sur la demande de suspension susmentionnée dans un délai échéant au 16 août 2013.

En droit :

1. L'art. 127 al. 2 CPC ouvre la voie du recours des art. 319 ss CPC contre les ordonnances de renvoi en raison d'une connexité des actions (Haldy, CPC commenté, 2011, n. 7 ad art. 127 CPC, p. 514).

La décision de renvoi de l'art. 127 CPC étant une décision d'instruction (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 18 let. h ad art. 319 CPC), le délai de recours est de dix jours conformément à l'art. 321 al. 2 CPC. Toutefois, ce délai est soumis aux suspension de la procédure au fond (Jeandin, op. cit., n. 10 ad art. 321 CPC, p. 1279).

Interjeté en temps utile compte tenu de la suspension des délais de l'art. 145 al. 1 let. b CPC par une personne qui y a intérêt, le recours est recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et 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 (Spühler, Basler Kommentar, 2^e éd., 2013, n. 26 ad art. 319 CPC, p. 1811). 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010. n° 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2009, n° 19 ad art. 97, p. 941).

Dès lors qu'aucune disposition spéciale de la loi ne la prévoit, la production de pièces nouvelles en deuxième instance est prohibée (art. 326 CPC).

En l'espèce, les pièces produites par les parties en deuxième instance sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas déjà au dossier de première instance.

3. La recourante fait valoir que le Tribunal des baux n'est plus saisi en ce qui concerne la résiliation du 21 décembre 2012, que la décision attaquée viole la répartition des compétences entre le Tribunal des baux et les juges de paix en ce qui concerne les expulsions pour défaut de paiement du loyer et que le premier juge n'a pas statué sur la recevabilité des demande en contestation de congé de l'intimée, alors qu'il avait fixé un délai de détermination à ce sujet.

a) Selon l'art. 127 al. 1 CPC, lorsque des actions connexes sont pendantes devant des tribunaux différents, tout tribunal saisi ultérieurement peut transmettre l'action au tribunal saisi en premier lieu avec l'accord de celui-ci.

Par action connexes, une partie de la doctrine entend, en se référant à l'art. 6 al. 1 LFors (loi fédérale du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile), les actions qui ont le même fondement matériel ou juridique, notamment lorsqu'elles reposent sur un même contrat ou un même état de fait, l'objectif étant d'éviter les jugements contradictoires et de favoriser une résolution rapide et économique des litiges (Haldey, CPC commenté, 2011, n. 7 ad art. 14 CPC, p. 37 et références et 2 ad art. 127 CPC, p. 513 ; Affentranger, Schweizerische Zivilprozessordnung, Baker/Mc Kenzie Hrsg, 2010, n. 1 ad art. 127 CPC, p. 525). Pour un autre courant, qui reprend la définition de l'art. 28 al. 2 ClrèV (Convention révisée de Lugano concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile, du 30 octobre 2007 ; RS 0.275.12), sont connexes les actions dont le lien est si étroit qu'une instruction et une décision commune s'impose afin d'éviter les jugements contradictoires, ce qui signifie que les actions doivent avoir le même fondement matériel et juridique. (Stahelin, Kommentar zur

Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2^e éd., 2012, n. 4 ad art 127 CPC, pp. 953-954 ; Gschwend/Bonatico, Basler Kommentar, 2^e éd., 2013, n. 9 ad art. 127 CPC et références, p. 704 ; Frei, Berner Kommentar, 2012, n. 13 ad art. 127 CPC, pp. 1450-1451).

La doctrine est également divisée sur le point de savoir si le tribunal saisi en premier doit être compétent à raison du lieu pour que le renvoi puisse avoir lieu (cf. Kaufmann, Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, Brunner/ Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 17 ad art. 127 CPC, p. 720 ; Frei, op. cit., n. 10 ad art. 127 CPC, pp. 1149-1450 et références). En revanche, tous les auteurs qui ont examiné la question posent comme condition au renvoi de l'art. 127 CPC que le tribunal saisi en premier soit compétent à raison de la matière (Kaufmann, op. cit., n. 25 ad art. 127 CPC, p. 720 ; Frei, op. cit., n. 12 ad art. 127 CPC, p. 1450 ; Staehelin, op. cit., n. 6 ad art. 127 CPC, p. 954).

b) Selon l'art. 1 al. 3 LJB (loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655), cette loi ne s'applique pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer.

L'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudoise du 12 janvier 2010 ; RSV 211.01) précise que, dans cette matière, le juge de paix est compétent, de même que pour l'expulsion de l'ancien fermier dont le bail a été résilié faute de paiement du fermage.

La jurisprudence a déduit de ces dispositions que le juge de paix est compétent pour statuer sur les requêtes d'expulsion pour défaut de paiement du loyer tant en procédure sommaire de cas clair qu'en procédure simplifiée (JT 2012 III 126 c. 4a, p. 128), partant, que l'autorisation de procéder devait le désigner si le bailleur avait conclu à l'expulsion devant l'autorité de conciliation, l'action au fond devant dans cette hypothèse être introduite devant le juge de paix (JT 2012 III 126 c. 4a précité). Quand le bailleur n'a pas conclu à l'expulsion devant la

commission de conciliation ni agi en expulsion devant le juge de paix en application de la procédure de cas clair, la jurisprudence admet que la compétence du Tribunal des baux est donnée (CACI 23 janvier 2013/55 c. 3c).

c) En l'espèce, la recourante a conclu devant la Commission de conciliation à l'expulsion de l'intimée dans la procédure relative au congé du 21 décembre 2012. Le Tribunal des baux n'est ainsi pas compétent pour trancher le litige en application de l'art. 1 al. 3 LJB et de la jurisprudence y relative. Une transmission selon l'art. 127 CPC ne peut dès lors entrer en ligne de compte, cela même si le Tribunal des baux a donné son accord.

Au demeurant, le risque de jugements contradictoires est inexistant : le point litigieux de la résiliation du 7 juin 2012 consiste dans l'examen de la créance de l'intimée en compensation, celui de la résiliation du 31 août 2012 dans l'examen du paiement ou non de l'arriéré dans le délai comminatoire et celui de la résiliation du 21 décembre 2012 porte sur la validité de la consignation opérée par l'intimée. Les trois litiges, dont les deux premiers sont pendants devant le Tribunal des baux, sont indépendants et la conséquence de l'admission de la validité de l'un de ces congés serait de rendre sans objet les autres litiges. On ne voit dès lors guère quel gain en économie de la procédure la transmission litigieuse apporterait.

Cette transmission n'était ainsi pas justifiée.

4. En conclusion, le recours doit être admis et l'ordonnance annulée, le premier juge étant invité à reprendre les procédures en cause.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'092 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 2 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils] ; RSV 270.11.5), doivent être mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée versera ainsi à la

recourante la somme de 2'092 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC).

La charge des dépens est évaluée à 1'408 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge de l'intimée, celle-ci versera à la recourante la somme de 1'408 fr. à titre de dépens.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance est annulée, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois étant invitée à reprendre les procédures BC13.023119 et JL13.023116.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'092 fr. (deux mille nonante-deux francs), sont mis à la charge de l'intimée.
- IV.** L'intimée Z. _____ SA doit verser à la recourante B. _____ AG la somme de 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs) à titre de dépens et de restitution de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 28 novembre 2013

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 Olivier Bloch (pour B. _____ AG),
- Me Alexandre Reil (pour Z. _____ SA).

La Chambre des recours 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux,
- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

Le greffier :