

C1 21 221

JUGEMENT DU 17 FÉVRIER 2022

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Christian Zuber, juge ; Geneviève Berclaz Coquoz, greffière

en la cause

X _____, appelant, représenté par Maître Guillaume Grand

contre

Y _____ **SA**, appelée, représentée par Maître Joëlle Vuadens

(compétence matérielle de l'autorité de conciliation en matière de bail)

appel contre la décision du 13 août 2021 de la juge du district de Monthey

Faits et procédure

A. Par contrat de location des 7 juin 2018 / 5 juillet 2018, Y _____ SA, société anonyme qui exploite le camping du A _____, a loué l'emplacement n° 43 de 210 m² à X _____, avec effet dès le 1^{er} septembre 2018 (p. 29). X _____ y a installé un mobilhome neuf payé 175'000 fr. (p. 32) et y a élu domicile avec son épouse dès le 2 janvier 2019 (p. 33 s.). Le loyer annuel, charges comprises, est de 5570 fr. (pièce n° 18).

Le 7 septembre 2020, par lettre et par formule officielle, Y _____ SA a résilié le contrat de bail avec effet au 31 décembre 2020 (p. 45 s.).

B. Saisie le 7 octobre 2020 d'une requête de X _____ tendant, principalement, à l'annulation de la résiliation précitée et, subsidiairement à la prolongation du contrat pour une durée de quatre ans, la Commission de conciliation en matière de bail s'est estimée incompétente pour faire une proposition de jugement car le litige ne concernait pas un bail d'habitation au sens de l'art. 210 al. 1 let. b CPC et a délivré, le 12 février 2021, une autorisation de procéder (p. 97 s.).

C. Statuant à titre préjudiciel, le 13 août 2021, sur requête de Y _____ SA, la juge du district de Monthey (ci-après : la juge de district) a déclaré irrecevable l'action en annulation du congé, subsidiairement en prolongation de bail, introduite le 12 mars 2021 par X _____, au motif que l'autorisation de procéder n'était pas valable puisqu'elle avait été délivrée par la Commission de conciliation en matière de bail, incompétente *ratione materiae* comme celle-ci l'avait elle-même relevé, du moment que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail à loyer portant sur une habitation ou un local commercial.

D. Le 15 septembre 2021, X _____ a interjeté appel contre cette décision, concluant à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal du district de Monthey afin qu'il soit entré en matière sur l'action introduite le 12 mars 2021.

Au terme de sa réponse du 13 octobre 2021, Y _____ SA a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens ; elle a également déposé une copie de la requête en annulation du congé, subsidiairement en prolongation de bail, adressée le 17 septembre 2021 au juge de commune de B _____ par X _____.

Le 2 novembre 2021, celui-ci a déposé une réplique spontanée au terme de laquelle il a confirmé ses conclusions précédentes.

Considérant en droit

1.1 En vertu de l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La partie adverse peut quant à elle former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). La valeur litigieuse se détermine en fonction des conclusions de la demande (art. 91 al. 1 2^e phrase CPC), soit *in casu* en fonction de la durée minimale pendant laquelle le demandeur pourrait user de l'objet si la résiliation du bail n'était pas valable, en prenant en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 119 II 147 consid. 1 ; 111 II 384 consid. 1 ; 98 III 199 consid. 1) et en y ajoutant la période entre la fin de ces trois ans et la première date pour laquelle le bail pourra être résilié (ATF 136 III 196 consid. 1.1 ; arrêt 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

1.2 La décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale qui concerne la contestation de la résiliation du bail à loyer. Eu égard à la durée de protection de trois ans, du délai de préavis de 3 mois et du terme de bail au 31 décembre, la valeur litigieuse correspond à quatre loyers annuels, soit 22'280 fr. (5570 fr. x 4) de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Déposé le 15 septembre 2021, l'appel a été interjeté dans le délai légal de 30 jours, compte tenu de la suspension des délais du 15 juillet au 15 août (art. 145 al. 1 let. b CPC).

La présente décision peut, au surplus, ressortir à un juge unique (art. 20 al. 3 LOJ : art. 5 al. 2 let. c LACPC), la procédure simplifiée étant applicable en première instance (art. 243 al. 1 CPC).

2.1 L'existence d'une autorisation de procéder valable, délivrée par l'autorité de conciliation, est une condition de recevabilité de la demande (cf. art. 59 CPC) que le

tribunal doit examiner d'office en vertu de l'art. 60 CPC (ATF 140 III 227 consid. 3.2 et 139 III 273 consid. 2.1).

2.2 Le Code de procédure civile (ci-après : CPC) consacre les art. 197 à 212 à la phase de conciliation à laquelle il attribue une grande importance (LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, p. 123). Pour les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, il fait obligation aux cantons d'instaurer une autorité de conciliation, composée paritairement (art. 200 al. 1 CPC). Ces instances peuvent aussi connaître des litiges portant sur des objets immobiliers autres que les habitations et les locaux commerciaux, si le canton en décide ainsi (LACHAT/LACHAT, loc. cit.). La compétence matérielle de l'autorité paritaire de conciliation est soustraite à la disposition des parties (ATF 146 III 47 consid. 3.1 ; 138 III 471 consid. 3.1 ; 133 III 645 consid. 5.1.). Les cantons organisent librement leurs autorités de conciliation (Message relatif au code de procédure civile suisse (CPC) du 28 juin 2006, in FF 2066 p. 6938). Ainsi, selon l'art. 4 CPC, le droit cantonal détermine la compétence matérielle et fonctionnelle des tribunaux, sauf disposition contraire de la loi (al. 1), étant précisé que si la compétence à raison de la matière dépend de la valeur litigieuse, celle-ci est calculée selon les art. 91 ss CPC (al. 2).

L'art. 274a aCO, abrogé depuis le 1^{er} janvier 2011, imposait la création d'autorités cantonales, régionales ou communales de conciliation, composées paritairement, chargées de toute question relative aux baux de choses immobilières (ATF 146 III 47 loc. cit.). Désormais, l'art. 200 al. 1 CPC prévoit que, dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux, l'autorité de conciliation a une composition paritaire. Cette disposition représente une exception à l'autonomie des cantons en matière d'organisation judiciaire (ATF 141 II 439 consid. 2) et limite désormais la compétence des autorités paritaires de conciliation aux baux d'habitations et de locaux commerciaux (LACHAT/LACHAT, op. cit., p. 59 n. de pied n. 60). Comme le relève PÜNTENER (in Zivilprozessrecht für die Mieterechtspraxis, Bâle 2016, p. 22), cette restriction de la compétence est un mystère, le Message et tous les commentateurs parlant d'une pratique éprouvée que ni la doctrine, ni les associations de locataires ou de propriétaires ne souhaitaient remettre en cause ; le Code de procédure civile a ainsi repris le principe d'une autorité paritaire de conciliation, tout en limitant son domaine de compétence, sans raison apparente (BOHNET, in Commentaire romand, Bâle 2019, n. 4 ad art. 200 CPC).

Cette limitation provoque des problèmes, des incertitudes et une inégalité de traitement des parties à un contrat de bail, s'agissant par exemple du délai pour porter l'action

devant un tribunal (art. 209 al. 3 et 4 CPC), de la gratuité de la procédure (art. 113 al. 2 let. b CPC) ou de l'application de la maxime inquisitoire sociale pour une valeur litigieuse jusqu'à 30'000 fr. (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC), etc. (PÜTENER, op. cit. n. 77).

Selon PÜTENER (op. cit., n. 78), de manière étonnante, une grande partie de la doctrine n'aborde pas cette problématique, ce qui laisse présumer que la reprise automatique et irréfléchie de l'expression « baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux » du CO au CPC supposerait une compétence identique pour l'autorité paritaire de conciliation dans l'ancien et le nouveau droit, comme si les art. 274-274g aCO, abrogés, avaient été intégrés tels quels dans le CPC. Il est ainsi délibérément ignoré que, sous l'ancien droit, la compétence des autorités de conciliation était complète et non limitée aux « locaux » et que l'art. 274a al. 1 let. b aCP a été remplacé et non repris à l'identique par l'art. 200 al. 1 CPC.

Avec cet auteur, l'on peut constater que les auteurs romands proposent différentes solutions (PÜTENER, op. cit. n. 79 s.), par exemple, en admettant la compétence des autorités paritaires de conciliation pour tous les rapports de bail, par égalité de traitement, voire également pour les chambres meublées et les locaux commerciaux. GLOOR et UMBRIGHT l'exigent uniquement pour les baux de locaux d'habitation et commerciaux, alors qu'HONEGGER et INFANGER plaident en faveur d'une application généralisée à tous les baux portant sur des immeubles, dans l'intérêt d'une pratique cohérente en matière de bail, approuvant l'extension de la compétence par le biais de la législation cantonale. KOUMBARAKIS contredit cette opinion et s'oppose à toute interprétation s'écartant du texte littéral de l'art. 200 CPC. Cet auteur néglige toutefois les dispositions topiques du canton de Zurich qui prévoient une compétence générale des autorités paritaires de conciliation pour tous les baux immobiliers à loyer et à ferme.

Ainsi, d'entente avec l'analyse précitée, la cour fait sienne l'avis de LACHAT, entre autres, selon lequel les cantons, se fondant sur leur compétence en matière d'organisation judiciaire (art. 122 al. 2 Cst ; art. 3 CPC) peuvent décider que les autorités paritaires connaissent aussi des causes relatives aux baux portant sur d'autres choses immobilières, voire même sur des choses mobilières (LACHAT/LACHAT, op. cit., p. 59 ; AESCHLIMANN-DISLER/HEINZMANN, in *Petit commentaire du Code de procédure civile*, Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann [éd.], Bâle 2021, n. 11 ad art. 200 CPC).

Dans le canton du Valais, l'art. 5 al. 2 let. b LOJ (Loi sur l'organisation de la Justice ; RS/VS 173.1) réserve les attributions de la commission de conciliation en matière de

baux, dont l'organisation est arrêtée par la loi d'application du code civil suisse (LACC : RS/VS 211.1).

Au chapitre 1.3.1.2 intitulé « De la conciliation en matière de baux à loyer et à ferme, l'art. 82 al. 1 LACC a la teneur suivante :

Il est institué pour tout le canton une commission compétente pour l'exécution des tâches prévues aux articles 201, 210 alinéa 1 lettre b et 212 du code de procédure civile suisse (al. 1).

Cet article ne renvoie pas à l'art. 200 CPC. Toutefois, l'on peut en déduire que la commission de conciliation n'est compétente que pour les baux à loyer et à ferme portant sur des habitations et de locaux commerciaux, seuls concernés par l'art. 210 al. 1 let. b CPC (LACHAT/LACHAT, op. cit., p. 60 n. de pied n° 64). Dans les autres litiges de droit du bail, la conciliation relève de la compétence du juge de commune (art. 3 al. 1 let. a LACPC/VS ; DIETSCHY-MARTENET, Bail à loyer et procédure civile, Bâle 2018, n. 39 p. 17).

Cette interprétation est conforme au Message accompagnant la législation d'application découlant de l'unification des procédures civile et pénale et du nouveau droit de protection de l'enfant et de l'adulte du 25 juin 2008 (p. 40), selon lequel il convenait d'adapter aux dispositions *impératives* du code de procédure civile les art. 82 à 84 LACCS consacrés à l'autorité de conciliation en matière de baux à loyer et à ferme. Or la compétence de l'autorité paritaire de conciliation est impérative uniquement pour litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux.

Au contraire, sous l'ancien droit, l'art. 82 aLACC instituait une commission compétente pour l'exécution des tâches spéciales assignées à l'autorité de conciliation par les art. 253 et suivants CO. Par ce renvoi, la compétence matérielle correspondait à celle prévue par l'art. 274a aCO. Ainsi, la référence aux dispositions impératives du nouveau droit réduit la compétence matérielle aux domaines prévues par l'art. 200 al. 1 CPC, les dispositions cantonales ne prévoyant pas une extension de compétence dont les travaux législatifs ne font d'ailleurs pas état.

2.3 En l'espèce, l'appelant ne remet pas en cause, à juste titre, que le contrat de bail ne porte pas sur une habitation ou un local commercial, mais uniquement sur un terrain nu, soit un emplacement de camping. Partant, c'est à bon droit que la juge de district a constaté que l'autorisation de procéder n'était pas valable, car délivrée par une autorité matériellement incompétente, ce qui entraînait l'irrecevabilité de la demande.

Mal fondé, l'appel est rejeté.

3. L'appel étant rejeté, il n'y a pas lieu de statuer à nouveau sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC *a contrario*) ; les frais de seconde instance sont mis à la charge de l'appelant qui a qualité de partie succombante (art. 106 al. 1 CPC).

3.1 L'émolument en appel est calculé par référence au barème applicable en première instance (art. 19 LTar). Eu égard au degré ordinaire de difficulté de la cause, à la valeur litigieuse (art. 16 al. LTar) et au fait que la question se limitait à la recevabilité, l'émolument est arrêté à 900 fr. (art. 18 et 19 LTar).

3.2 L'activité du conseil de l'appelée a principalement consisté à prendre connaissance de l'écriture d'appel et à rédiger une réponse, ayant fourni un travail quasi identique dans deux autres affaires similaires (TCV C1 21 222 et 223). Compte tenu des critères énoncés ci-dessus et du temps utilement consacré, X _____ versera à la société Y _____ SA une indemnité de 800 fr., débours compris (art. 27, 32 et 35 al. 1 let. a LTar), à titre de dépens.

Par ces motifs,

Prononce

1. L'appel est rejeté.
2. Les frais de justice de seconde instance, par 900 fr., sont mis à la charge de X _____.
3. X _____ versera à Y _____ SA une indemnité de 800 fr. à titre de dépens en procédure d'appel.

Sion, le 17 février 2022