

C1 18 178

DÉCISION DU 12 AVRIL 2019

Cour civile II

Bertrand Dayer, juge ; Yves Burnier, greffier

en la cause

X _____ **AG**, défenderesse et appelante, représentée par Maître M _____,
avocat à Pully

contre

Y _____, demandeur et appelé, représenté par Maître N _____,

(autorisation de procéder)

appel contre la décision de la juge des districts de A _____ du 2 juillet 2018

(xxx C1 18 xxx)

vu

la demande déposée le 30 mai 2018 par Y _____ à l'encontre de X _____ AG devant le juge des districts de A _____, dont les conclusions étaient ainsi formulées :

1. Constaté la validité de la consignation des loyers depuis février 2018 auprès de la Banque B _____ à C _____, compte no xx1.
2. Accorder à Y _____ une réduction de loyer de 30% du 1^{er} décembre 2016 au 30 novembre 2017.
3. Accorder à Y _____ une réduction de loyer de 50% dès le 1^{er} décembre 2017.
4. Attribuer les loyers consignés en conséquence.
5. Sous suite de frais et dépens.

l'ordonnance du 11 juin 2018 par laquelle la juge des districts de A _____ a imparti à X _____ AG un délai échéant le 11 juillet 2018 pour déposer une détermination écrite ;

l'écriture du 28 juin 2018 au terme de laquelle la défenderesse a conclu, « à titre préjudiciel », à l'irrecevabilité de la demande et, subsidiairement, à ce qu'un nouveau délai lui soit imparti pour se déterminer sur celle-ci ;

la décision du 2 juillet 2018 par laquelle la juge des districts de A _____ a rejeté cette « requête » d'irrecevabilité et mis les frais judiciaires, par 500 fr., à la charge de la défenderesse (xxx C1 18 xxx) ;

l'appel de cette décision interjeté le 10 août 2018 par X _____ AG, dont les conclusions sont ainsi libellées :

Principalement :

I.-

Réformer la décision du Tribunal de A _____ en ce sens que la Demande déposée le 30 mai 2018 par Y _____ est irrecevable.

II.-

Dire que les loyers consignés depuis le 30 janvier 2018 sur le compte N° 103.374.30.09 auprès de la Banque B _____ sont libérés en faveur de X _____ SA.

Subsidiairement :

III.-

Annuler la décision du Tribunal de A _____ du 2 juillet 2018 et renvoyer la cause devant l'autorité de première instance pour nouvelle décision selon les considérant[s] à venir.

la détermination du 25 septembre 2018 au terme de laquelle Y _____ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais ;

les actes de la cause ;

considérant

qu'en vertu de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance ; que, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) ;

qu'en cas de demande de réduction du loyer pour défaut de la chose louée (art. 259d CO), la valeur litigieuse correspond au montant de la diminution de loyer sollicitée pour la période nécessaire à la suppression du défaut, si elle est connue ou estimable ; que, si tel n'est pas le cas, on multiplie la réduction de loyer demandée par vingt (art. 92 al. 2 CPC ; LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux à loyer, 2019, p. 70)

que, dans la demande du 30 mai 2018, l'appelé a exigé, en raison « des défauts affectant tant l'immeuble que l'appartement », une réduction du loyer mensuel net de 920 fr. de 30% du 1^{er} décembre 2016 au 30 novembre 2017, soit 3312 fr., et de 50% à partir du 1^{er} décembre 2017 « jusqu'à réparation totale des défauts » ; que la valeur litigieuse se monte dès lors à 12'512 fr. [3312 fr. + 9200 fr. (460 fr. x 20)] ;

que la décision par laquelle le juge rejette une exception formelle - telle que la validité de l'autorisation de procéder (cf. infra) - constitue une décision incidente de procédure (*Prozesszwischenentscheid*), lorsque la décision contraire que pourrait rendre l'autorité d'appel ou de recours mettrait fin au procès (art. 237 al. 1 CPC ; REETZ/THEILER, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [édit.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^e éd., 2016, n. 28 ad art. 308 CPC) - ce qui est bien le cas en l'occurrence ;

qu'il suit de là que la voie de l'appel est ouverte in casu (cf., ég., art. 237 al. 2 CPC) ;

que, remise à la poste 10 août 2018, l'écriture d'appel a été déposée dans le délai légal de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC), qui a couru dès la réception par le conseil de l'appelante - le 3 juillet 2018 - de la décision attaquée et a été suspendu du 15 juillet au 15 août 2018 (art. 145 al. 1 let. b CPC) ;

que la présente décision peut ressortir à un juge unique (art. 5 al. 2 let. c LACPC) ;

que l'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC) ; que l'autorité d'appel traite avec une pleine cognition les griefs pris de la mauvaise application du droit – fédéral, cantonal ou étranger – et de la constatation inexacte des faits par le juge de première instance (REETZ/THEILER, *op. cit.*, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC) ; que l'autorité d'appel applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance ; qu'elle peut en outre substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, t. II, 2^e éd., 2010, n. 2396 et 2416) ; que cela n'implique toutefois pas qu'elle doive, comme le tribunal de première instance, examiner l'ensemble des questions de fait et de droit lorsque les parties ne les ont plus contestées en deuxième instance ; que, sous réserve des inexactitudes manifestes, elle doit en principe se limiter aux griefs formulés contre le jugement de première instance dans les motivations écrites des parties (art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

que, sous peine d'irrecevabilité, l'écriture d'appel doit être motivée (art. 311 al. 1 CPC) ; que cela signifie que l'appelant doit y indiquer, de manière succincte, en quoi le tribunal de première instance a méconnu le droit et/ou a constaté les faits ou apprécié les preuves de manière erronée (REETZ/THEILER, *op. cit.*, n. 36 ad art. 311 CPC) ; que, pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée ; que sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1) ; que l'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée ; qu'il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs ; qu'il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en

mettant le doigt sur les failles de son raisonnement ; que, si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1 ; 4A_290/2014 du 1^{er} novembre 2014 consid. 3.1) ; qu'il incombe également à l'appelant, compte tenu de l'effet réformatoire de l'appel, de formuler ses conclusions de telle manière à permettre à l'autorité d'appel de statuer au fond en cas d'admission de celui-ci (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2 ; HUNGERBÜHLER/BUCHER, in : Brunner/Gasser/Schwander [édit.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2016, n. 16 ad art. 311 CPC) ;

que, parce qu'elle ne repose pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux, la nouvelle conclusion de l'appelante tendant à ordonner la libération, en sa faveur, des loyers consignés par le demandeur est irrecevable (cf. art. 317 al. 2 let. b CPC) ;

que la juge de première instance a relevé que « tant les conclusions prises devant l'autorité de conciliation que celles de la demande se réfèrent à la constatation de la validité de la consignation des loyers, la réduction du loyer en raison de différents défauts affectant l'objet loué (chauffage et canalisations) ; que, « seule diffère[...] la valeur litigieuse qui est de surcroît évolutive tant que les prétendus défauts ne seront pas éliminés » ; qu'elle en a inféré qu'« [i]l existe ainsi incontestablement un lien de connexité entre les conclusions prises lors de la procédure de conciliation et celles de la demande » ;

que l'appelante fait tout d'abord valoir que « les conclusions formulées par l'intimé dans le cadre de sa requête de conciliation sont des conclusions en paiement dirigées à l'encontre de D _____ SA », cependant que la demande du 30 mai 2018 a été déposée à l'encontre de X _____ AG ; que, partant, «[i]l n'y a eu aucune procédure de conciliation entre [celle-ci] et l'[appelé] préalablement au dépôt de la Demande » ;

qu'aux termes de l'art. 259g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; qu'il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir ; que le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (al. 1) ; que les loyers consignés sont réputés payés (al. 2) ; que les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les 30

jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation (art. 259*h* al. 1 CO) ; que la procédure est régie par le CPC (art. 259*i* CO) ;

que la procédure de conciliation est introduite par une requête de conciliation (art. 202 al. 1 CPC) ; que celle-ci contient la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description de l'objet du litige (art. 202 al. 2 CPC) ; que ces deux dernières exigences permettent de circonscrire le litige et d'assurer une certaine prévisibilité au processus de conciliation et à ses éventuelles suites procédurales (arrêt 5A_422/2017 du 8 mai 2018 consid. 4.1.1) ;

que, lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder au demandeur (art. 209 al. 1 let. b CPC) ; que, suivant l'art. 209 al. 2 CPC, celle-ci contient les noms et les adresses des parties et, le cas échéant, de leurs représentants (let. a), les conclusions du demandeur, la description de l'objet du litige et les conclusions reconventionnelles éventuelles (let. b), la date de l'introduction de la procédure de conciliation (let. c), la décision sur les frais de la procédure de conciliation (let. d), la date de l'autorisation de procéder (let. e) et la signature de l'autorité de conciliation (let. f) ; que le demandeur est en droit de porter l'action devant le tribunal dans un délai de trois mois à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder (art. 209 al. 3 CPC) ; que le délai est de 30 jours dans les litiges relatifs au baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme (art. 209 al. 4 CPC) ;

que la procédure simplifiée est introduite par le dépôt de la demande (art. 219 et 220 CPC) ; que celle-ci contient notamment la désignation des parties et les conclusions (art. 244 al. 1 let. a-b CPC) ;

que l'existence d'une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande, que le juge saisi de la cause doit examiner d'office (art. 60 CPC) ; que, par exemple, le juge pourra être amené à constater que le demandeur n'a pas comparu personnellement à l'audience de conciliation (cf. art. 204 al. 1 CPC), que l'autorité de conciliation a méconnu cette situation et délivré une autorisation de procéder non valable ; que le juge vérifiera également que l'autorisation de procéder porte sur le même objet du litige et les mêmes parties ; qu'en effet, sous réserve de modifications autorisées, il doit y avoir identité entre les parties à la procédure de conciliation et celles à la procédure au fond ; que le demandeur ne peut ainsi pas étendre sa demande à de nouveaux défendeurs contre lesquels il n'a pas obtenu d'autorisation de procéder (arrêt

4A_266/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3 et les réf. citées) ; qu'en revanche, l'autorisation de procéder demeure valable si elle a également été délivrée pour ou contre des personnes qui ne sont par la suite pas mentionnées dans la demande, en tant qu'il ne s'agissait que de conjoints simples ; que le changement du représentant est également sans conséquence, sauf la nécessité de déposer une nouvelle procuration (BOHNET, Commentaire romand, 2^e éd., 2019, n. 11 ad art. 209 CPC) ;

que, selon jurisprudence, la désignation inexacte d'une partie peut être rectifiée par le juge, alors qu'une substitution de partie n'est possible qu'aux conditions de l'art. 83 CPC ; que la désignation inexacte d'une partie - que ce soit de son nom ou de son siège - ne vise que l'inexactitude purement formelle, qui affecte sa capacité d'être partie, même si la désignation erronée correspond à un tiers qui existe réellement ; qu'elle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie, notamment lorsque l'identité résulte de l'objet du litige ; que cela présuppose évidemment que la requête de conciliation, respectivement la demande, aient été effectivement communiquées à la partie qui a la qualité pour défendre, et non à un tiers, en d'autres termes qu'elle en ait eu connaissance, à défaut de quoi il n'est évidemment pas possible de lui imputer qu'elle aurait compris ou dû comprendre, selon les règles de la bonne foi, que l'action a été ouverte contre elle ; qu'il faut encore, pour que la désignation inexacte soit susceptible d'être rectifiée dans la procédure pendante (par exemple devant le tribunal saisi de la demande), que la partie demanderesse inexactement désignée ait comparu personnellement à l'audience de conciliation (art. 204 al. 1 CPC), faute de quoi l'autorisation de procéder délivrée n'est pas valable et la demande déposée doit être déclarée irrecevable, une condition de recevabilité faisant défaut ; que, lorsqu'il n'est plus possible de rectifier l'inexactitude dans la procédure en cours, il ne restera plus au demandeur que la possibilité d'introduire une nouvelle action (ATF 142 III 782 consid. 3.2.1) ;

qu'il ne faut pas confondre la désignation inexacte d'une partie avec le défaut de qualité pour agir ou pour défendre ; qu'il y a défaut de qualité pour agir ou pour défendre lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice, respectivement que ce n'est pas l'obligé du droit qui a été assigné en justice ; qu'un tel défaut n'est pas susceptible de rectification, mais entraîne le rejet de la demande ; que la substitution de partie vise, quant à elle, un changement de partie (art. 83 CPC ; *Parteiwechsel*) en cours d'instance, en particulier en cas d'aliénation de l'objet du litige (ou de cession de créance) durant le procès (art. 83 al. 1 CPC) ou en vertu de dispositions spéciales prévoyant une succession légale (art. 83 al. 4 2^e phr. CPC) ; qu'en dehors de ces hypothèses, le

changement de partie est subordonné au consentement de la partie adverse (art. 83 al. 4 1^e phr. CPC) ; que la substitution de partie, sous réserve de ce dernier cas, n'est donc pas un moyen à disposition du demandeur pour corriger ses erreurs de procédure dans la désignation de celui qui a qualité pour agir ou pour défendre (ATF 142 III 782 consid. 3.2.2) ;

que l'autorisation de procéder n'est pas une décision, de sorte qu'elle ne peut pas faire l'objet d'un recours (ATF 140 III 310 consid. 1.3.2) ; que le juge doit examiner si l'autorisation délivrée est juridiquement valable et décider si la demande est recevable ou non (arrêt 4A_266/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3) ;

que l'autorisation de procéder délivrée le 30 avril 2018 par la Commission de conciliation en matière de bail à loyer reproduit les conclusions suivantes du demandeur :

Préalablement

1. Tenter la conciliation

A défaut de conciliation, délivrer une autorisation de procéder contenant les conclusions suivantes

2. La consignation des loyers de février et mars 2018 est validée.
3. D _____ SA est condamnée à verser à Y _____ le montant de Fr. 1'227.-- en raison de l'absence de chauffage durant le mois de décembre 2016 jusqu'à la mi-janvier 2017.
4. D _____ SA est condamnée à verser à Y _____ le montant de Fr. 11'592.-- en raison des problèmes de canalisation pour la période allant du 1^{er} février 2017 au 31 mars 2018.
5. Le loyer net de Y _____ est réduit de Fr. 828.-- par mois dès le 1^{er} avril 2018 et ce, jusqu'à réparation complète des canalisations.
6. Sous suite de frais et dépens.

qu'il n'est pas contesté que ces conclusions correspondent mot pour mot à celles que le demandeur a formulé dans la requête de conciliation du 1^{er} mars 2018 et qu'elles visent exclusivement D _____ SA ;

qu'or la demande du 30 mai 2018 a été déposée à l'encontre de la seule X _____ AG ;

que, dans ladite demande, il est exposé que « l'identité du propriétaire n'était pas connue de façon certaine au moment du dépôt de la requête en conciliation » ; que celle-ci a donc « été déposée à l'encontre de la régie immobilière D _____ SA, chargée de la gestion de l'immeuble dont il est question » ; qu'il y est en outre précisé que « Me

M _____, avocat à E _____, a représenté la société X _____ SA lors de la séance de conciliation qui s'est tenue le 17 avril [2018] » ;

qu'il sied tout d'abord de constater que l'identité du propriétaire de l'immeuble (X _____ AG) figure sans équivoque possible sur la première page du contrat de bail à loyer du 5 février 2009 joint à la demande du 30 mai 2018 ; qu'en outre, dans la lettre du 14 décembre 2012 adressée à F _____ (la précédente locataire et mère du demandeur), également annexée à ladite demande, D _____ SA indique qu'elle reprend la gérance de l'immeuble à partir du 1^{er} janvier 2013 ; que l'on discerne mal, dans ces conditions, comment le demandeur, représenté par un mandataire professionnel, aurait pu confondre cette régie immobilière avec le bailleur et propriétaire des locaux loués ; qu'il ne fait, au demeurant, état d'aucune circonstance qui aurait pu l'empêcher de connaître l'identité du bailleur avant le dépôt de la citation en conciliation ;

que, par ordonnance du 2 mars 2018, le président de la commission de conciliation en matière de bail à loyer a transmis à D _____ SA la requête de conciliation du 1^{er} mars 2018 en l'invitant à se déterminer par écrit dans le délai de dix jours et à lui « communiquer l'identité du propriétaire de l'objet du bail » ; que, cela étant, à supposer même que le demandeur - comme il le sous-entend - n'ait appris le nom du bailleur qu'au cours de la procédure de conciliation, il eût incombé à son mandataire de modifier sans délai les conclusions de la requête du 1^{er} mars 2018 en les dirigeant contre la défenderesse ; qu'or il n'est pas établi, ni même allégué, que tel ait jamais été le cas ;

qu'il est par ailleurs exact que l'autorisation de procéder du 30 avril 2018 a été adressée en copie à Me M _____ « pour X _____ SA » ; qu'il ne ressort toutefois pas des actes de la cause que cet avocat ait « représenté » la défenderesse lors de l'audience de conciliation du 17 avril 2018, ni même qu'il ait comparu à cette séance ; qu'à vrai dire, l'on ne sait quasiment rien du déroulement de la procédure de conciliation ; que l'on ignore, en particulier, si la requête conciliation a été communiquée ou non à l'appelante et quelles personnes ont été citées et, éventuellement, dispensées de comparaître à la séance en question (cf. art. 202 al. 3 et 204 al. 3 CPC), étant rappelé que les parties doivent en principe se présenter en personne à l'audience de conciliation (art. 204 al. 1 CPC) ;

qu'enfin, aucune des conditions légales permettant d'admettre une substitution de partie (art. 83 CPC) n'apparaît remplie en l'occurrence ;

que force est de considérer, sur le vu de ce qui précède, que l'autorisation de procéder du 30 avril 2018 n'a été délivrée qu'à l'endroit de D _____ SA, de sorte qu'elle ne permettait pas au demandeur d'agir valablement contre la défenderesse ;

que la demande du 30 mai 2018 ne peut, dès lors, qu'être déclarée irrecevable ;

que l'appel est donc admis dans cette mesure, sans qu'il soit besoin d'examiner la question de savoir si les conclusions de ladite demande présentent un lien de connexité avec celles reproduites dans l'autorisation de procéder (cf. art. 227 al. 1 let. a CPC) ;

que les frais de première et de seconde instances sont mis à la charge du demandeur qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) ;

que, compte tenu de la valeur litigieuse, de l'ampleur de la cause, de son degré usuel de difficulté, du fait qu'elle est liquidée par un prononcé d'irrecevabilité, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 et 14 al. 1 LTar), les frais judiciaires, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 500 fr. pour la première instance et à 750 fr. pour la procédure d'appel (art. 16 al. 1 et 19 LTar) ;

que l'appelé versera donc 750 fr. à l'appelante en remboursement de l'avance que celle-ci a effectuée (art. 111 al. 2 CPC) ;

qu'au vu des mêmes critères et de l'activité - telle qu'elle ressort du dossier - utilement exercée en première et en seconde instances par l'avocat de la défenderesse et appelante, le demandeur et appelé lui versera 1000 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens pour l'ensemble de la procédure (art. 95 al. 3 let. a-b CPC ; art. 27, 29 al. 2 et 3, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar) ;

par ces motifs,

prononce

1. L'appel est admis dans la mesure où il est recevable.
2. La demande déposée le 30 mai 2018 par Y _____ à l'encontre de X _____ AG est irrecevable.
3. Les frais judiciaires de première instance, par 500 fr., et de la procédure d'appel, par 750 fr., sont mis à la charge de Y _____.
4. Y _____ versera à X _____ AG 750 fr. à titre de remboursement d'avance et 1000 fr. à titre de dépens pour l'ensemble de la procédure.

Sion, le 12 avril 2019