

Jurisprudence des cours civiles et pénales du Tribunal cantonal, des tribunaux de district, ainsi que du Tribunal fédéral

Rechtsprechung des Zivil- und Strafgerichtshöfe des Kantonsgerichts sowie des Bundesgerichts und der Bezirksgerichte

**Procédure civile
Zivilprozessrecht**

Procédure civile - Autorité de conciliation en matière de bail - ATC (Juge de la Cour civile II) du 17 février 2022, X. c. Y. SA - C1 21 223

Compétence matérielle de l'autorité de conciliation en matière de bail

- L'autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande qui doit être examinée d'office (art. 59 et 60 CPC ; consid. 2.1).
- En Valais, la commission de conciliation en matière de bail 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. 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 ; consid. 2.2).

Sachliche Zuständigkeit der Schlichtungskommission für Mietverhältnisse

- Eine gültige Klagebewilligung ist eine Prozessvoraussetzung, welche von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 59 und 60 ZPO; E. 2.1).
- Im Kanton Wallis ist die Schlichtungskommission für Mietverhältnisse nur zuständig für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gemäss Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO. In anderen mietrechtlichen Streitigkeiten fällt die Schlichtung in die Zuständigkeit des Gemeinderichters (Art. 3 Abs. 1 lit. a EGZPO/VS; E. 2.2).

Faits (résumé)

- A.** A. a vendu à X. un mobil-home d'occasion et lui a cédé le contrat de bail portant sur un emplacement de camping, avec l'accord de la bailleuse Y. SA, propriétaire du terrain. Par formule officielle, Y. SA a résilié le contrat de bail.
- B.** Saisi d'une requête de X. tendant à l'annulation de cette résiliation, la Commission de conciliation en matière de bail s'est estimée incompétente pour faire une proposition de jugement et a délivré une autorisation de procéder.
- C.** Le juge de district a déclaré irrecevable l'action en annulation du congé, subsidiairement en prolongation de bail, car délivrée par une autorité incompétente *ratione materiae*.
- D.** X. a interjeté appel contre cette décision.

Considérant (extraits)

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 139 111 273 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, 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 Püntner (in *Zivilprozessrecht für die Mieterechtspraxis*, 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*, 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. (Püntner, op. cit., n° 77).

Selon Püntner (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 (Püntner, 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 Umbricht 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. féd. ; 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], 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 ; Dieschy-Martenet, Bail à loyer et procédure civile, 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 le 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.