

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 356/2007 /viz

Arrêt du 13 décembre 2007
Ire Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les juges Corboz, président, Kolly et Kiss.
Greffier: M. Thélin.

Parties
X._____,
défendeur et recourant, représenté par
Me Philippe Conod, avocat,

contre

Y._____,
demanderesse et intimée, représentée par
Me Stefano Fabbro, avocat.

Objet
bail à loyer; procédure de conciliation

recours contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 4 juillet 2007.

Faits:

A.

En 1991, A._____ SA était propriétaire d'un bâtiment sis à Pully. Selon bail à loyer conclu le 29 novembre 1990, elle a loué, dans ce bâtiment, un local commercial et un dépôt à B._____ SA. Selon un avenant souscrit le 12 décembre, la propriétaire et bailleresse a accepté de prendre en charge des travaux d'aménagement des locaux; en contrepartie, le loyer serait majoré de 415 fr. par mois durant dix ans. La location a commencé le 1er mars 1991; la gérance de l'immeuble était alors confiée à la société C._____ SA.

Dès février 1994, d'entente avec la bailleresse, B._____ SA a cédé le bail à Y._____ qui, désormais, occupait les locaux. Le loyer à acquitter par elle, inchangé, s'élevait à 2'385 fr. par mois, charges en sus.

Dès le 1er janvier 2001, A._____ SA a confié la gérance de l'immeuble à D._____ SA. Elle a ensuite vendu ce bien à X._____; la mutation fut inscrite au registre foncier le 28 décembre 2001.

B.

Le 22 septembre 2005, Y._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer immobiliers du district de Lausanne. Sa requête était dirigée contre A._____ SA, représentée par D._____ SA. Elle avait récemment pris connaissance de l'avenant daté du 12 décembre 1997 et découvert qu'elle payait chaque mois, depuis avril 2001, un montant de 415 fr. qu'elle ne devait prétendument pas. Elle réclamait le remboursement de ces sommes que la bailleresse avait indûment perçues.

D._____ SA fut citée à l'audience du 10 janvier 2006. Son directeur comparut et expliqua que le bailleur était alors X._____; ce dernier fut mentionné en qualité de partie sur le procès-verbal. La Commission ne parvint à aucune conciliation.

C.

Le 9 février 2006, Y._____ a ouvert action contre X._____ devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Sa demande tendait à faire constater que le loyer mensuel s'élevait à 1'970 fr., charges en sus par 170 fr., dès le 1er avril 2001, et à faire condamner le propriétaire défendeur au remboursement de 22'410 fr. reçus

indûment depuis cette date. Les conclusions correspondantes étaient numérotées I à III et VII.

La demanderesse avait par ailleurs, selon ses allégations, résilié le bail et présenté un candidat à la reprise des locaux, solvable et disposé à acquitter le même loyer, cela au plus tard en septembre 2004; elle soutenait ne plus devoir ni loyer ni charges depuis le 1er octobre 2004 et elle prétendait au remboursement de 36'380 fr. versés sans obligation. Les conclusions correspondantes étaient numérotées IV à VI.

A l'audience du 31 octobre 2006, avec l'accord des parties, le tribunal décida de disjoindre ces conclusions n°IV à VI et de les renvoyer à la Commission de conciliation; l'instruction se poursuivrait sur les conclusions n°I à III et VII qui avaient déjà été soumises à cet organe.

Par prononcé du 7 décembre 2006, le tribunal a décidé de renvoyer également les conclusions n°I à III et VII à la Commission de conciliation, au motif que la demanderesse avait dirigé sa requête du 22 septembre 2005 contre A. _____ SA alors que X. _____ avait seul qualité pour défendre. Si la conciliation échouait, la demanderesse devrait entreprendre une nouvelle instance devant le Tribunal des baux.

La demanderesse ayant déféré ce prononcé au Tribunal cantonal, la Chambre des recours de ce tribunal a statué le 4 juillet 2007. Elle a jugé qu'un essai de conciliation était dûment intervenu entre la demanderesse et X. _____, lors de l'audience de la Commission du 10 janvier 2006; elle a admis le recours et réformé la décision attaquée pour prononcer que les conclusions n°I à III et VII sont recevables devant le Tribunal des baux.

D.

Agissant principalement par la voie du recours en matière civile et subsidiairement par celle du recours constitutionnel, X. _____ requiert le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt de la Chambre des recours en ce sens que les conclusions n°I à III et VII de la demanderesse, dans sa requête du 9 février 2006, sont irrecevables devant le Tribunal des baux.

La demanderesse conclut au rejet des recours, dans la mesure où ils sont recevables.

Considérant en droit:

1.

Au regard de l'art. 92 al. 1 LTF, l'arrêt de la Chambre des recours est une décision incidente concernant la compétence du Tribunal des baux (arrêt 4A 237/2007 du 28 septembre 2007, consid. 2.1, destiné à la publication); il est susceptible de recours selon cette disposition.

Pour le surplus, le recours est dirigé contre un jugement rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail à loyer (art. 51 al. 1 let. c et 74 al. 1 let. a LTF). Il est formé par une partie qui a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF). Déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours en matière civile est en principe recevable, de sorte que le recours constitutionnel, subsidiaire (art. 113 LTF), est exclu.

Le recours peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève conformément aux exigences légales relatives à la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254); il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que si le grief est invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; même arrêt, consid. 1.4.2). En règle générale, il conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF).

Le recours n'est pas recevable pour violation du droit cantonal, hormis les droits constitutionnels cantonaux (art. 95 let. c LTF) et certaines dispositions sans pertinence en matière civile (art. 95 let. d LTF).

2.

X. _____ reproche à la Chambre des recours d'avoir violé l'art. 274a CO en tant que cette disposition exige que toute contestation relative à un bail de chose immobilière, avant d'être portée devant le juge, soit soumise à une autorité paritaire de conciliation. Selon son exposé, l'essai de conciliation du 10 janvier 2006 ne s'est pas accompli entre lui et la demanderesse car celle-ci avait dirigé sa requête contre l'ancienne propriétaire A. _____ SA; dans ces conditions, la gérante D. _____ SA n'était pas habilitée à le représenter en justice. La procédure de conciliation devant un organe paritaire, constitué conformément à l'art. 274a al. 2 CO, est en effet imposée par le droit fédéral dans les contestations concernant des baux d'habitation ou de locaux commer-

ciaux; ce droit interdit au juge d'entrer en matière si l'autorité de conciliation n'a pas préalablement statué sur le litige, lorsque la loi lui en attribue la compétence, ou, dans les autres cas, constaté l'échec de la conciliation (art. 274e al. 1 et 2, 274f al. 1 CO). En raison de sa composition spécifique et de sa spécialisation, l'autorité paritaire de conciliation est en mesure de conseiller les parties et de favoriser leur accord; elle est instituée dans l'intérêt de la procédure simple et rapide exigée par l'art. 274d al. 1 CO (ATF 118 II 307; arrêt 4A 237/2007 du 28 septembre 2007, consid. 5.1, destiné à la publication).

En l'occurrence, la demanderesse a d'abord dirigé sa requête contre A. _____ SA. Dès l'audience de conciliation du 10 janvier 2006, sur la base des explications du directeur de D. _____ SA, elle l'a dirigée contre X. _____. D. _____ SA était le mandataire chargé par ce dernier de gérer et administrer l'immeuble; c'est à ce titre que, par son directeur, elle se présentait devant la Commission. Au regard de cette situation, la Chambre des recours peut retenir sans violer le droit fédéral que la conciliation a été tentée, au cours de cette audience, entre la demanderesse et X. _____, de sorte que le Tribunal des baux doit se saisir des prétentions qui étaient alors en discussion et que la demanderesse persiste à élever contre le même défendeur.

A l'audience, la demanderesse a certes modifié sa requête en substituant ledit défendeur à A. _____ SA, mais une mutation de ce genre, régie par le droit cantonal de procédure, ne met pas en cause l'art. 274a CO. Pour le surplus, X. _____ ne prétend pas que si la requête avait été d'emblée dirigée contre lui, il se serait fait représenter par un mandataire autre que D. _____ SA devant la Commission de conciliation; il ne prétend pas non plus qu'il aurait donné à son représentant des instructions tendant à une issue amiable du litige. Il persiste d'ailleurs à s'opposer aux prétentions de la demanderesse. Il ne peut donc pas, de bonne foi, se refuser à ratifier la position que la gérante a adoptée en son nom devant la Commission. Ainsi, le moyen tiré d'un pouvoir de représentation manquant n'est pas non plus concluant.

3.

X. _____ fait valoir que la citation à l'audience de conciliation, adressée à D. _____ SA, n'indiquait pas la partie contre qui la requête était dirigée. A ce sujet, il se plaint de violation de l'art. 9 de la loi vaudoise du 12 mai 1982 fixant la procédure dans les contestations relatives aux baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agricoles, d'après lequel la Commission de conciliation doit adresser une convocation aux parties. Or, cette disposition cantonale n'est pas au nombre des règles que l'on peut invoquer selon l'art. 95 LTF; le grief est donc irrecevable.

4.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours constitutionnel est irrecevable.

2.

Le recours en matière civile est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

3.

X. _____ acquittera un émolument judiciaire de 2'000 fr.

4.

X. _____ versera une indemnité de 2'500 fr. à la demanderesse à titre de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 13 décembre 2007

Au nom de la Ire Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier:

Corboz Thélén