

VD_FINDINFO HC / 2010 / 614 vom 19. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___614

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 614 du 19 novembre 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 614 del 19 novembre 2010

Regeste

BAIL À LOYER, TRANSFERT DE BAIL | 263 CO, 457 CPC, 60 CPC, 1 LTB

Erwägungen

E. 1

a) Selon l'art. 60 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), il y a recours au Tribunal cantonal contre tout jugement sur déclinatoire. Il en va de même lorsque celui-ci est prononcé par un juge de paix (art. 323 et 324 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 6 ad art. 323 CPC, p. 493 et n. 4 ad art. 324 CPC, p. 495). Le recours de l'article 60 CPC peut tendre à la réforme ou à la nullité (JT 1999 III 2 et 149; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 60 CPC, p. 103). b) En l'espèce, le recourant n'a pas repris dans son mémoire sa conclusion en nullité de sorte que son recours ne tend plus qu'à la réforme du jugement incident. Déposé en temps utile (art. 458 CPC), par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable.

E. 2

Saisi d'un recours en réforme contre un jugement principal ou incident - notamment un jugement sur déclinatoire (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 60 CPC) - rendu par un juge de paix, la Chambre des recours doit admettre comme constants les faits retenus par le premier juge, à moins que la constatation d'un fait ne soit en contradiction avec les pièces du dossier. Elle peut compléter les faits sur la base de ces pièces (art. 457 al. 1 CPC) et ne peut annuler le jugement que si celui-ci est lacunaire (art. 457 al. 3 CPC). En l'espèce, l'état de fait du jugement incident est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il n'y a pas lieu de le compléter, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

E. 3

a) L'art. 1 al. 1 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655) dispose que le Tribunal des baux connaît, à l'exclusion des autres tribunaux, de tout litige entre bailleurs et locataires ou leurs ayants droit relatifs aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse. Selon l'art 1 al. 5 LTB, toute juridiction autre que ce tribunal doit décliner d'office sa compétence dans les contestations relevant des alinéas 1 et 2. La compétence du Tribunal des baux est ainsi impérative et absolue (JT 1999 III 2). Cette disposition s'applique à tous les litiges relatifs à des baux immobiliers (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 8 ad art. 1 LTB, p. 62 s.). L'art. 1 LTB doit être interprété de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220; JT 1999 III 2 c. 2; ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 c. 3b/aa). La notion de «litiges relatifs aux baux à loyer» de l'ancien art. 274b CO comprend

non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail, mais également les prétentions quasi contractuelles, voire extra-contractuelles. Ce qui importe, ce n'est pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il repose, qui doit pouvoir être soumis au droit du bail (ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 c. 3c; JT 1999 III 2 c. 2). Cette jurisprudence demeure applicable sous l'empire de l'art. 23 al. 1 LFors (loi fédérale du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile; RS 272), qui a abrogé l'art. 274b aCO (TF 5C.181/2003 du 4 novembre 2003 c. 2, cité par Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 12 ad art. 1 LTB, p. 65). Sont notamment des litiges relatifs aux baux à loyer au sens précité les prétentions liées à un rapport quasi contractuel analogue au bail, par exemple les demandes d'indemnité pour occupation illicite des locaux lorsque le locataire reste dans les locaux après la fin de son bail, les demandes de dommages-intérêts (art. 97 ss CO) fondées sur un rapport de bail ou les prétentions basées simultanément sur un rapport de bail et sur les dispositions générales du Code des obligations (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 144-145). Relèvent aussi de la compétence du Tribunal des baux les litiges portant sur l'existence ou la validité d'un contrat de bail (Higi, *Zürcher Kommentar*, 1996, n. 44 ad art. 274 CO, p. 374). b) En l'espèce, se référant aux pièces produites par B. _____ et au témoignage de l'un des occupants de l'atelier loué par le demandeur, le premier juge a constaté que chacun des trois occupants dudit local y avait œuvré, à compter du 1^{er} octobre 2004, "pour des besoins personnels" (travaux de mécanique ou de bureau, stockage) et "qu'à aucune occasion des travaux n'[avaient] été exécutés pour des tiers". Il a constaté en outre que rien dans le dossier n'établissait un but social d'exploitation commun au demandeur et au défendeur, en particulier une mise en commun des bénéfices ou des pertes. Il a également fait état de ce que le demandeur avait la maîtrise de l'atelier dont il avait cédé l'usage conjoint aux deux autres occupants, moyennant paiement d'une somme déterminée, constituée de loyer et de diverses charges. Il en a conclu qu'il n'y avait pas place pour un contrat de société simple au sens de l'art. 530 CO, dont les éléments constitutifs faisaient défaut, mais que les rapports contractuels se définissaient bien plutôt comme un contrat de bail entre le demandeur, locataire principal, et les deux autres occupants, dont le défendeur, qui étaient ses sous-locataires. La présente contestation relative au rapport de bail entre parties relevait, conformément à l'art. 1 al. 1 LTB, de la compétence exclusive du Tribunal des baux. c) Les affirmations du recourant selon lesquelles les parties étaient liées par un contrat de société simple se heurtent aux constatations de fait contenues dans le jugement incident. Rien ne permet de retenir – et le recourant ne le soutient pas – que celles-ci seraient en contradiction avec les pièces du dossier (cela d'autant moins que le demandeur n'a produit aucune pièce à l'appui des allégués 1 à 3 de sa demande). Il en ressort que les trois occupants de l'atelier n'étaient mus par aucun « animus societatis », soit d'une volonté de mettre en commun des biens, ressources ou activités en vue d'atteindre un objectif déterminé et de partager les responsabilités, les bénéfices et les pertes éventuelles résultant de leur activité commune (cf. Tercier/Favre/Carron, *Les contrats spéciaux*, par. 86, n. 3.2, p. 1118 ; SJ 1980 p. 192). En particulier, on ne saurait voir dans la réunion des trois occupants à l'intérieur de l'atelier en cause une « communauté de frais » assimilable à une société simple, comme le soutient le recourant en se référant à la jurisprudence. L'arrêt du Tribunal fédéral qu'il cite (TF 2A.520/2003 du 29 juin 2004) est un arrêt rendu en droit fiscal, où la question de l'existence d'une société simple, au sens du droit civil, n'était pas déterminante (cf. c. 2). Plus topique est l'arrêt publié aux ATF 124 III 363 (JT 1999 I 402), où a été considérée comme liée par un rapport de société une étude d'avocats réunissant plusieurs partenaires dont la pratique collective démontrait qu'ils poursuivaient un but commun. On ne retrouve rien de tel en

l'espèce. Quant à l'ATF 108 II 204 (JT 1982 I 570), également cité par le recourant, il s'agissait d'une affaire de liquidation d'une union libre, à laquelle le Tribunal fédéral a appliqué les règles de la société simple. On ne saurait y voir le moindre point commun avec la présente espèce. d) Il reste à examiner si, comme l'a considéré le premier juge, les relations contractuelles entre parties relèvent du bail à loyer. Pour ce qui est des relations contractuelles du demandeur avec l'ancien bailleur des locaux, le jugement retient que « sans qu'aucun bail écrit n'ait jamais été établi, B. _____ a repris depuis le 1^{er} octobre 2004 un bail à loyer, sis à la rue Gutenberg 18 à Vevey, conclu entre A.V. _____, le propriétaire, et T. _____, le locataire ». Cette constatation semble se heurter aux pièces du dossier, d'où il ressort que T. _____ est resté locataire dudit local jusqu'à "fin juin 2008" (cf. pièce 2), moment à partir duquel le demandeur a signé un bail à loyer en bonne et due forme, entrant en vigueur le 1^{er} juillet 2008 et portant l'indication « Ancien locataire T. _____ » (cf. pièce 1). Toutefois, d'autres pièces démontrent que le demandeur était assuré, que ce soit contre l'incendie ou pour la responsabilité civile de son exploitation dans ledit local (cf. pièces 10 à 13 et 21 et 22 du bordereau complémentaire), et que l'électricité consommée dans le "garage-atelier" lui était facturée (cf. pièces 14 à 20). On doit dès lors considérer, en l'absence d'un document écrit attestant du consentement du bailleur au transfert du bail (cf. art. 263 al. 1 CO), que ce dernier a toléré pendant plusieurs années que le demandeur se soit substitué au locataire T. _____ et qu'il se soit acquitté du loyer à sa place (cf. Lachat, op. cit., p. 585). Le décompte établi par la fiduciaire L. _____ (pièce 9) va du reste dans ce sens, puisqu'on y retrouve les postes « remboursement chauffage 2004-2005 » et « complément de chauffage 2005-2006 » qui avaient fait l'objet d'avis de la régie au locataire T. _____ (pièces 21 et 22). Dans les faits, c'est donc bien le demandeur qui occupait la position de locataire vis-à-vis du bailleur. Il découle de ce qui précède que les deux autres occupants du local, dont le défendeur, étaient dans un rapport de sous-location avec le demandeur et qu'ils lui étaient redevables de leur part du loyer et des charges. Au même titre que le bail principal, une telle relation contractuelle ne nécessite pas la forme écrite (cf. Lachat, op. cit., p. 576). Quant au montant réclamé par le demandeur au défendeur, il correspond à une quote-part du décompte de la fiduciaire précitée portant sur les charges du "garage-atelier" du 1^{er} octobre 2004 au 31 décembre 2006 (cf. pièces 9 et 23), parmi lesquelles des frais accessoires, tels que frais d'électricité et de chauffage. A ce stade, il n'appartient pas à la cour de céans de déterminer si les autres charges portées en compte (primes d'assurance) correspondent à des charges courantes qui peuvent, cas échéant, être facturées au (sous-) locataire sous forme de frais accessoires (cf. Lachat, op. cit., ch. 6, pp. 441-443), question qu'il appartiendra au juge du fond de trancher. C'est ainsi à bon droit que le premier juge a considéré qu'il n'était pas compétent pour juger du présent litige et qu'il a prononcé le déclinatoire en faveur du Tribunal des baux.

E. 4

En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 200 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant B. _____ sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ La greffière : _____
Du 19 novembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : 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 : ■ M. Philippe

Chiocchetti, agent d'affaires breveté (pour B. _____), ■ M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour E. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 1'072 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 : ■ M. le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.