

## **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 463 vom 2. Mai 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-05-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_463](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___463)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 463 du 2 mai 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 463 del 2 maggio 2012

### **Regeste**

INTERPRÉTATION{SENS GÉNÉRAL}, BAIL À LOYER, DÉCISION  
D'IRRECEVABILITÉ | 253 CO

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). b) En l'espèce, l'appel est dirigé contre une décision déclarant irrecevables les conclusions I à V de la demande, mettant fin dans cette mesure à l'instance ouverte par la demanderesse contre le défendeur. Cette décision statuant définitivement sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause, il s'agit d'une décision partielle équivalant à une décision finale, contre laquelle l'appel est ouvert compte tenu de la valeur litigieuse (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 7 ad art. 236 CPC ; Staehelin, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (éd.), Zurich/Bâle/ Genève 2010, n. 13 ad art. 236 CPC ; Kriech, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) Dike-Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander (éd.), Zurich/Saint-Gall 2011, n. 10 ad art. 236 CPC ; Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357). Le jugement entrepris a été notifié aux parties le 21 février 2012. L'appel, dans sa version du 21 mars 2012, annulant et remplaçant celui du 19 mars 2012, a été formé en temps utile, de sorte qu'il est recevable à la forme.

#### **E. 2**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid., p. 135).

#### **E. 3**

a) L'appelante conteste la qualification de bail à loyer donnée par les premiers juges à la convention qu'elle a conclue avec l'intimé le 23 octobre 2008. Elle fait valoir que la périodicité du loyer fait défaut, les parties étant convenues d'une indemnité unique de 5'000 fr., en contrepartie du droit d'usage concédé, pour une période de trois ans, par l'appelante à l'intimé. De plus, la réelle et commune intention des parties n'était pas de louer la zone

litigieuse. La preuve en est que celles-ci n'ont pas utilisé le contrat cadre pour bail à loyer, y compris la formule officielle, alors que celle-ci était déjà obligatoire dans le canton de Vaud. Du reste, la convention, établie par un homme de loi expérimenté, n'utilise pas la dénomination de "bail à loyer" ni de "loyer" pour l'indemnité. En réalité, selon l'appelante, les parties ont négocié un droit d'usage assimilable à un "bien-plaire" temporaire. b) Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer. Les éléments caractéristiques du contrat conclu entre un bailleur et un locataire sont donc la cession de l'usage de la chose — mobilière ou immobilière - pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer. Peuvent ainsi faire l'objet d'un bail les terrains nus, les places de parking, les jardins, etc. (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, chap. 2, n. 1.1, p. 70 et chap. 4, n. 4.1., pp. 114-115). Pour ce qui est du loyer, les parties peuvent convenir soit d'un montant global, soit d'un montant fixe payable à intervalles réguliers (Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., n. 2252, p. 328 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 31 ad art. 253 CO). Le Tribunal des baux est exclusivement compétent s'agissant des baux à loyer portant sur des choses immobilières, notamment sur un terrain nu non agricole (cf. art. 1 al. 1 et art. 2 LJB [loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655] ; Byrde/Giroud/Walther/Hack, *Procédures spéciales vaudoise*, Lausanne 2008, n. 8 ad art. 1 aLTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux], pp. 62-63). c) En l'espèce, c'est à tort que l'appelante invoque l'absence d'une formule officielle pour l'établissement du bail et la fixation du loyer. Selon l'art. 1 LFOCL (loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 ; RSV 221.315), tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitations sises dans le Canton de Vaud doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 CO. Or, on ne se trouve pas, en l'occurrence, dans le cas de locaux d'habitation, mais d'un simple bien-fonds. C'est également à tort, pour la même raison, que l'appelante se réfère à une convention de "bien plaire", une telle convention consistant en la mise de locaux à disposition du locataire par le propriétaire, dans l'attente, par exemple, d'une démolition ou d'une transformation, moyennant paiement d'un loyer (cf. Lachat, *op. cit.*, chap. 2, n. 2.7, p. 88). Enfin, le fait que la convention en question ne soit pas intitulée "Bail à loyer" et ne parle pas de "loyer" mais d'"indemnité" n'est pas déterminant, dans la mesure où la qualification du contrat doit se faire indépendamment des termes utilisés par les parties à l'acte (cf. ATF 131 III 217 c. 3). Au demeurant, le terme de "Convention" utilisé est un terme générique, qui n'empêche pas la qualification de bail à loyer. Ce qui importe, selon la jurisprudence fédérale, ce n'est pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il repose, qui doit pouvoir tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIII et VIII bis du CO (cf. Byrde/Giroud/Walther/Hack, *op. cit.*, n. 12 ad art. 1 aLTB, p. 65 et les réf.). Or, le droit d'usage consenti par l'appelante à l'intimé sur le jardin d'agrément et la zone forestière pour une période de trois ans contre versement d'un montant de 5'000 fr. immédiatement exigible est compatible avec la qualification de bail à loyer. La compétence du Tribunal des baux devant ainsi être admise, dès lors qu'est invoqué et rendu vraisemblable par l'une des parties, en l'occurrence l'intimé, un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail (cf. Byrde/Giroud/Walther/Hack, *ibidem*), c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré les conclusions en cause irrecevables. L'appel s'avère, partant, mal fondé.

#### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et la décision attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, par 900 fr. (art. 62

al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en sa faveur.

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