

VD_FINDINFO HC / 2012 / 624 vom 3. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___624

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 624 du 3 octobre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 624 del 3 ottobre 2012

Regeste

BAIL À LOYER, PROCÉDURE SOMMAIRE, TRIBUNAL DES BAUX,
COMPÉTENCE | 253 CO, 257 CPC (CH), 319 let. a CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours au sens de l'art. 319 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) est ouverte (art. 308 al. 2 a contrario et 319 let. a CPC). La procédure de cas clair étant sommaire (art. 248 let. b CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt, le recours est recevable, de même que le bordereau de pièces produit à son appui, ces pièces étant identiques à celles produites en première instance.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC); elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., n. 2508, p. 452).

E. 3

a) Le recourant invoque une constatation manifestement inexacte des faits et une violation du droit de la part du premier juge. Celui-ci aurait fait preuve d'arbitraire en réfutant l'existence d'un contrat, en particulier d'un bail à loyer. Au regard de l'existence des trois conditions essentielles d'un contrat de bail à loyer, la cession de l'usage d'une chose serait réalisée, dans la mesure où il aurait cédé l'usage d'un emplacement déterminé sur sa parcelle à B. _____ pour l'hivernage de son bateau. Concernant la durée, les parties étant libres de la fixer, qu'elle soit déterminée ou indéterminée, le bail conclu oralement aurait duré depuis plus de dix ans. Quant au caractère onéreux du contrat de bail, il serait réalisé, l'intimé étant redevable d'une somme de 1'586 fr. 80 pour chaque hivernage, à titre de loyer. Malgré l'expression « dépôt du bateau » figurant sur la facture, la réelle et commune intention des parties aurait été la conclusion d'un contrat de bail, ce que confirmerait la résiliation du bail adressée par le recourant à l'intimé le 26 mai 2011 pour le 30 juin 2011. Le recourant estime arbitraire le refus du premier juge d'appliquer la procédure en protection des cas clairs, dont les conditions, soit un état de fait qui n'est pas litigieux, susceptible d'être immédiatement prouvé et une situation juridique claire, seraient réalisées. Pour le recourant, la conclusion orale d'un contrat de bail peut sans autre être retenue, et la fin de celui-ci pour le 30 juin 2011 est valable, l'intimé n'ayant ni contesté la résiliation ni

demandé la prolongation du contrat. b/a) La loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 (LJB, RSV 173.655) s'applique aux contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 1 al. 1), sous réserve des cas visés par l'art. 1 al. 3 LJB. Selon l'art. 2 LJB, les contestations mentionnées à l'art. 1 al. 1 LJB relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux. Comme le relèvent les auteurs du commentaire relatif à l'ancienne loi sur le tribunal des baux, dont on peut s'inspirer dans la mesure où la compétence *rationae materiae* du tribunal des baux n'a pas été modifiée par la LJB, la compétence du tribunal des baux est admise lorsqu'est invoqué et rendu vraisemblable par l'une des parties un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail (Byrde/ Giroud Walther/ Hack, Loi sur le tribunal des baux, aLTB, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, ch. 12 ad art. 1 aLTB). Tous les litiges concernant les baux immobiliers, et non seulement ceux portant sur une habitation et un local commercial, sont de la compétence du Tribunal des baux, tel un litige relatif à l'emplacement pour le stationnement d'un mobil home (JT 2005 III 84 c. 2c). En l'espèce, au vu du dossier, il apparaît que les conditions fondant la compétence du Tribunal des baux étaient réalisées, amenant à juste titre le premier juge à admettre implicitement sa compétence *rationae materiae*. b/b) La protection dans des cas clairs est soumise aux conditions cumulatives suivantes (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006, p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich 2010, n. 5 ss ad art. 257 CPC, p. 1468 ss; CACI du 18 août 2011/199) : - Les faits ne sont pas litigieux (art. 257 al. 1 let. a CPC). Si le défendeur conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans des cas clairs peut plus difficilement être accordée. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexacts. - Les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés (art. 257 al. 1 let. b CPC). En principe, la preuve est rapportée par titres (art. 254 al. 1 CPC). Toutefois, d'autres moyens de preuve sont recevables si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a CPC). Il faut que la preuve complète puisse être apportée avec ces moyens de preuve limités. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. - La situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. c CPC). Tel est le cas lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3). En l'espèce, la Cour de céans considère, sous l'angle de la compétence du Tribunal des baux, que le requérant a rendu vraisemblable l'existence d'un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail. Dans cette mesure, la Présidente du Tribunal des baux ne pouvait déclarer irrecevable la requête de procédure en cas clair en mettant en doute l'existence même d'un contrat de bail. Il lui incombait dès lors d'examiner, à tout le moins, la réalisation de la deuxième condition cumulative de l'art. 257 al. 1 CPC, soit l'existence d'un état de fait non litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et, le cas échéant, d'entrer en matière sur la requête, aux fins de statuer sur celle-ci. Le premier juge ne l'ayant pas fait, le respect de la garantie de la double instance impose l'annulation de la décision attaquée.

E. 4

Au vu de ce qui précède, la décision attaquée doit être annulée et la cause renvoyée au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

E. 5

Vu l'issue du litige et pour des raisons d'équité, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont laissés à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est annulée et le dossier renvoyé à la Présidente du Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants. III. Les frais judiciaires, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont laissés à la charge de l'Etat. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 4 octobre 2012 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 : ■ Me Stefano Fabbro (pour C. _____), ■ M. B. _____. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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