

VD_FINDINFO HC / 2014 / 365 vom 7. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___365

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 365 du 7 mai 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 365 del 7 maggio 2014

Regeste

ACTION EN REVENDICATION{DROITS RÉELS}, PROPRIÉTÉ, BAIL À LOYER, TRAVAUX D'ENTRETIEN{EN GÉNÉRAL}, PREUVE FACILITÉE, DÉCISION INCIDENTE, COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE, COMMANDEMENT DE PAYER, CAUSE DE L'OBLIGATION | 641 al. 2 CC, 1 al. 2 CO, 253 CO, 307 CO, 237 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH), 1 al. 3 LJB

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée constitue une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), dès lors que l'instance d'appel pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable. Dans la mesure où il n'est pas contesté que l'intimé est propriétaire de l'immeuble occupé par l'appelant, il peut être reconnu au premier la qualité de faire valoir une prétention en justice par la voie de l'action en revendication de l'art. 641 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), prétention en restitution de l'immeuble à laquelle s'oppose le second. La valeur litigieuse peut dès lors être estimée à celle de l'immeuble revendiqué, qui paraît dès lors nettement supérieure à 10'000 francs. L'appel, écrit et motivé, déposé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 CPC), est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour 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, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid. p. 135).

E. 3

L'appelant invoque qu'il appartiendrait au Tribunal des baux de trancher l'existence ou non d'un contrat de bail, la notion de litige relatif aux baux à loyer comprenant non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail mais également les prétentions quasi-contractuelles.

E. 4

a) La loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 (ci-après 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 (aLTB), 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, celle-ci 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, Procédures spéciales vaudoises, Loi sur le tribunal des baux (aLTB), Lausanne 2008, ch. 12 ad art. 1 aLTB ; CREC I 13 janvier 2010/17). La notion de «litiges relatifs aux baux à loyer» de l'ancien art. 274b CO, avec lequel devait s'harmoniser l'art. 1 aLTB, comprenait non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail, mais également les prétentions quasi-contractuelles, voire extra-contractuelles. Ce qui importait, ce n'était pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il reposait, qui devait pouvoir être soumis au droit du bail (ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 c. 3c; JT 1999 III 2 c. 2). Etaient 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 restait 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). b) Lorsque l'examen de la compétence du tribunal se recoupe avec celui du bien-fondé de la demande, les faits justifiant à la fois la compétence et les prétentions au fond, s'ils sont contestés, seront présumés réalisés pour l'examen de la compétence et ils ne devront être prouvés qu'au moment où le juge statuera sur le fond (théorie de la double pertinence; ATF 134 III 27 c. 6.2.1; ATF 133 III 295, JT 2008 I 160 c. 6.2; ATF 131 III 153 c. 5.1). En d'autres termes, il suffit, pour admettre la compétence du tribunal, que les faits qui constituent à la fois la condition de cette compétence et le fondement nécessaire de la prétention soumise à l'examen du tribunal soient allégués avec une certaine vraisemblance ("substanziert behauptet"; ATF 131 III 153 précité; ATF 128 III 50 c. 2b/bb; Blätter für Zürcherische Rechtsprechung [ZR] 2003, n° 42, pp. 207 ss, spéc. p. 215). Pour se prononcer sur le mérite du déclinatoire, le juge doit se fonder sur les éléments du dossier en l'état du procès, sans procéder à une instruction d'office (JT 1995 III 34 c. 2a).

E. 5

a) Conformément à l'art. 1 CO, un contrat n'est conclu qu'à partir du moment où les deux parties ont échangé des manifestations de volonté concordantes, exprimées sous forme d'offre et d'acceptation (Tercier, Le droit des obligations, 4 e éd., 2009, n. 601). Jusqu'à cet échange, il peut exister une phase de négociations qui ne crée qu'une relation précontractuelle entre les parties (Tercier, op. cit., n. 596 s.). Tant que les parties négocient librement, il n'y a pas d'offre au sens de l'art. 3 CO. Une offre selon cette disposition est une proposition ferme par laquelle le pollicitant propose à une autre la conclusion d'un contrat de telle sorte que sa perfection ne dépend plus que de l'acceptation par l'autre partie (Tercier, op. cit., nn. 605 ss). Par l'effet formateur de cette seconde manifestation de volonté, le contrat offert est dès lors conclu dès l'expédition de l'acceptation (Tercier, op. cit., n.621). Si cette acceptation diffère de l'offre, il s'agira dès lors d'une contre-offre (Tercier, op. cit., n. 624). Sauf réserve spéciale, l'acceptation peut être donnée sous n'importe quelle forme, sans pour autant omettre le principe selon lequel le silence ne vaut pas acceptation. Le silence est une manifestation tacite de volonté qui ne peut pas être

comprise comme un consentement, même si l'autre partie l'y incite, sous réserve des cas de l'art. 6 CO (Tercier, op. cit., nn. 625 s.) En vertu de l'art. 1 al. 2 CO, un contrat peut être conclu par actes concluants. Il y a acte concluant lorsque la volonté exprimée d'accomplir un acte juridique ne peut être déduite qu'indirectement d'un comportement donné (Tercier, op. cit., nn. 186 et 192). Si une interprétation subjective, fondée sur la volonté réelle de la partie, ne peut être donnée à la manifestation de volonté, celle-ci doit recevoir une interprétation objective, effectuée au regard du principe de la confiance, qui est une expression des règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC ; Tercier, op. cit., nn. 193 ss). Selon ce principe, les manifestations de volonté peuvent et doivent être comprises dans le sens que le destinataire pouvait et devait leur donner compte tenu de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 675 c. 3.3, JT 2008 I 508 ; Tercier, op. cit., n. 196 et réf. citées). b) Selon l'art. 253 CO, les deux éléments essentiels à la conclusion d'un contrat de bail sont la cession de l'usage d'une chose au locataire et le versement d'un loyer, lequel comprend les frais liés à l'entretien de l'objet (ATF 110 II 404, c. 3a cité in Bohnet/Diestchy, Droit du bail à loyer, 2010, n. 65 ad art. 253 CO). Le montant du loyer doit être déterminé ou déterminable. Le loyer peut consister en une somme d'argent ou être constitué d'une contre-prestation en nature ou en travail, le contrat étant alors mixte ou composé (Bohnet/Diestchy, op. cit., nn. 65 s. et n. 81 ss ad art. 253 CO et réf.). A défaut d'entente sur le montant du loyer, le contrat ne saurait venir à chef, alors même que les parties étaient en principe d'accord sur une cession d'usage à titre onéreux et que l'utilisation avait déjà commencé (ATF 119 II 347 c. 5, JT 1994 I 609, DB 1994 n. 1 ; Bohnet/Diestchy, op. cit., n. 65 ad art. 253 CO). c) Si l'objet est utilisé par un tiers sans qu'un loyer ne soit déterminé ou déterminable, les parties sont liées par un contrat de prêt à usage en vertu de l'art. 305 CO (Bohnet/Diestchy, op. cit., nn. 65 et 74 ad art. 253 CO et réf. citées). Les éléments essentiels du contrat de prêt à usage sont la cession de l'usage du bien et la gratuité de cette cession (Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4 e éd. 2009, nn. 2949 ss ; Bovet/Richat, CR CO II, 2 e éd. 2012, nn. 4 et 9 ad art. 305 CO). Pour ce qui concerne l'entretien du bien, l'emprunteur supporte les frais ordinaires d'entretien et peut répéter les dépenses extraordinaires qu'il a dû faire dans l'intérêt du prêteur, en vertu de l'art. 307 CO. La notion de frais ordinaires se rapporte à l'entretien de la chose qui dépasse les menus travaux de nettoyage et de réparation. Par ses dépenses, l'emprunteur doit assurer non seulement l'entretien du bien au sens étroit mais aussi le fonctionnement de l'objet prêté. Le caractère gratuit renforce cette interprétation de l'étendue de l'obligation de l'emprunteur, laquelle dépend également dans un cas concret de la durée du prêt et de la valeur de la chose (Bovet/Richa, CR CO I, 2 e éd. 2012, n. 3 ad art. 307 CO). Quant aux dépenses extraordinaires, elles sont constituées des dépenses qui ne sont pas ordinaires et qui ont été faites dans l'intérêt du prêteur (Bovet/Richa, op. cit., n. 5 ad art. 307 CO). d) La conclusion d'un contrat de bail n'est soumise à aucune forme particulière, de sorte qu'elle peut être effectuée par actes concluants (TF 4A_188/2012 du 1 er mai 2012 ; Bohnet, op. cit., nn. 53 ss ad art. 253 CO ; Lachat, CR CO II, 2 e éd. 2012, n. 24 ad art. 253 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste (TF 4A_188/2012 c. 3.1). Selon le Tribunal fédéral, cela suppose nécessairement que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose ; l'élément temporel n'est cependant pas à lui seul déterminant, mais l'est l'ensemble des circonstances (Bohnet/Diestchy, op. cit., n. 53 ad art. 253 CO et réf. citées, par ex. TF 4A_248/2008 du 19 août 2008). La conclusion d'un bail a notamment été niée, malgré l'écoulement de neuf mois et dix jours entre

l'échéance du bail et la première demande d'expulsion. Pendant cette période, les parties avaient entrepris des négociations visant à trouver une solution permettant au locataire de continuer à occuper les locaux jusqu'à leur vente, moyennant versement d'une indemnité mensuelle compensatoire. Or, le locataire avait refusé de signer cette convention (TF, DB 2005 N 2, cité in Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 53 ad art. 253 CO). En revanche, lorsqu'une personne entre par effraction dans un immeuble pour l'occuper, elle adopte un comportement qui, pour un propriétaire, ne reflète pas une manière usuelle d'exprimer une offre de conclure un bail en l'invitant à céder l'usage du bien - ne serait-ce que pour un loyer d'un montant inférieur aux prix du marché -, mais reflète surtout une revendication sociale et politique. Partant, malgré une interprétation du comportement de l'occupant entré de force dans l'immeuble au regard du principe de la confiance, le propriétaire ne peut pas devoir considérer cette attitude comme une offre de conclure un contrat de bail (Egger Rochat, Les squatters et autres occupants sans droit d'un immeuble, Etude de droit suisse, nn. 100 ss). Dans la mesure où il n'y a pas d'offre de la part de la personne entrée par effraction, le comportement passif du propriétaire ne saurait être interprété comme une acceptation de le tolérer dans son immeuble (Egger Rochat, op. cit., n. 110). D'ailleurs, le comportement passif du propriétaire d'immeuble dans lequel une personne entre par effraction ne saurait même pas être interprété comme une acceptation de conclure un contrat de prêt (Egger Rochat, op. cit., nn. 104 ss). En effet, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (TF 4A_188/2012 c. 3.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 184 s. n. 4.5). Il en va de même en vertu de l'art. 6 CO, le tiers entré par effraction dans l'immeuble ne pouvant pas, de bonne foi, s'attendre à ne pas recevoir une acceptation expresse (Egger Rochat, op. cit., nn. 107 ss).

E. 6

En l'espèce, il ressort des faits et du comportement des parties qu'aucun contrat de bail – même au stade de la vraisemblance – n'a été conclu par l'intimé, ni avec Q. _____ ou tout autre occupant de l'immeuble, ni avec l'appelant, habitant l'immeuble depuis 2008. D'une part, les premiers occupants, membres d'un collectif, ont investi l'immeuble de l'intimé en 2004, sans avoir aucun accord de ce dernier ni sur la cession de l'usage du bien ni sur un éventuel loyer ou contre-prestation. Ce n'est qu'après leur entrée dans la propriété qu'ils ont eu des discussions avec l'intimé lui proposant seulement la conclusion d'un contrat de confiance. L'intimé n'a jamais accepté cette offre, de sorte qu'aucun contrat n'a été conclu. Au contraire, le dépôt d'une plainte pénale pour violation de domicile contre les occupants de son immeuble à la fin de l'année 2004 et la demande aux Services industriels de couper l'eau et l'électricité révèlent que l'intimé n'avait aucune volonté de céder l'usage de son bien. Si des discussions ont à nouveau eu lieu à la fin de l'année 2006 et au début de l'année 2007 avec Q. _____ au sujet de l'éventuelle conclusion d'un contrat, l'on constate que l'intimé avait manifesté une offre à l'attention de cette dernière de signer une « convention de prêt à usage », dans laquelle il suggérait certes le paiement d'un loyer, mais renvoyait aux dispositions du CO sur le prêt à usage. L'offre de l'intimé ne manifestant pas une volonté claire de conclure un bail, les habitants de la maison ne pouvaient l'interpréter dans ce sens. D'ailleurs, Q. _____ et les habitants de la maison n'ont pas accepté son offre, mais lui ont soumis une contre-proposition prévoyant la mise à disposition de la maison et du terrain attenant, moyennant le versement d'un montant de 750 fr. pour leur usage. L'intimé n'a pas accepté cette contre-proposition qualifiée de bail, de sorte qu'aucun contrat portant sur la cession de l'usage et le versement du loyer à titre de contre-prestation,

ne serait-ce que d'un faible montant, n'a été conclu. Ainsi, l'appelant est venu habiter l'immeuble en 2008 contre la volonté de l'intimé également. L'on observe que les occupants de la maison n'ont jamais versé de loyer à l'attention de l'intimé, leur système de caisse à raison de 50 fr. par mois chacun n'étant prévu que pour le paiement des frais d'entretien de l'immeuble et de quelques factures. En priant les occupants de quitter l'immeuble en août 2010, puis en février 2011 les informant de futurs travaux de rénovation, l'intimé a à nouveau manifesté son absence de volonté de conclure un bail avec les occupants. Il n'a en outre pas répondu à l'offre faite par l'appelant en 2011 de conclure un contrat de confiance. Selon l'appelant, qui se réfère à une lettre de l'intimé écrite le 15 janvier 2007 à l'attention du Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, l'intimé aurait adopté un comportement de bailleur en requérant de la part des accusées occupant l'immeuble qu'elles entretiennent le jardin, dont les bois et herbes auraient atteint une hauteur de 2 à 3 mètres. Cet argument est sans pertinence, dans la mesure où il ressort du même courrier que l'intimé proposait alors une convention de prêt à usage dans laquelle il demandait de la part des occupants qu'ils entretiennent la maison et les alentours. De surcroît, une telle requête de la part de l'intimé ne saurait être interprétée comme un comportement typique du bailleur, l'entretien des alentours étant également un élément caractéristique du contrat de prêt à usage. Contrairement à ce que plaide l'appelant, les travaux d'entretien effectués par les occupants de la maison, ainsi que ceux du jardin, ne sauraient être qualifiés de loyer versé en nature. D'une part, l'intimé n'a pas manifesté expressément son accord sur un loyer versé de cette façon, d'autre part, selon le principe de la confiance, les occupants ne pouvaient et ne devaient pas inférer du comportement passif de l'intimé qu'il acceptait que le loyer soit versé sous cette forme. S'il est vrai que l'intimé a pu adopter un comportement passif en tolérant la présence des occupants dans son immeuble pendant quelques années, son comportement ne saurait être perçu, en vertu du principe de la confiance, comme l'acceptation d'une offre de conclure un contrat de bail. Dans la mesure où les occupants de son immeuble y sont entrés contre sa volonté, ces derniers ne pouvaient inférer du comportement passif de l'intimé, voire de son silence sur leurs offres, une acceptation. En effet, au vu des circonstances, tant l'appelant que les autres occupants de l'immeuble, devaient s'attendre à une acceptation expresse de l'intimé pour accepter une offre de conclure un bail (art. 6 CO). Or, l'intimé n'a jamais manifesté sa volonté d'accepter les offres faites par les occupants. En raison des pourparlers qui ont eu lieu entre l'intimé et les occupants de l'immeuble et qui n'ont abouti à aucune conclusion de bail, l'on ne saurait reprocher au premier de ne pas avoir demandé la restitution de son immeuble plus tôt.

E. 7

Par ailleurs, l'on ne saurait déduire une vraisemblance de l'existence d'un contrat de bail entre les parties du fait que l'intimé avait préalablement ouvert une procédure devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyer de la République et canton de Genève, ouverte contre un tiers et dont on ignore l'issue. La délivrance d'une autorisation de procéder n'implique pas l'existence d'un contrat de bail, dans la mesure où cette autorité ne se prononce sur la recevabilité de la procédure que si elle est manifestement incompétente (Bohnet, CPC commenté, n. 17 ad art. 60 CPC et n. 12 ad art. 202 CPC). De même, l'on ne saurait faire grief à l'intimé, qui a agi en qualité de propriétaire sur la base de l'art. 641 al. 2 CC, de contrevenir au principe de la bonne foi (art. 52 CPC), pour avoir préalablement à l'encontre d'une autre partie, dans un autre canton, saisi la Commission de conciliation en matière de baux. Enfin, pour les mêmes motifs que ceux invoqués par le

premier juge, la vraisemblance de l'existence d'un contrat de bail ne saurait être déduite des poursuites engagées par l'intimé. D'une part, pour indiquer la cause de l'obligation, ce dernier a utilisé le terme « loyer » aux côtés du terme « indemnité » et mentionné « indemnité pour occupation illicite » sur le dernier commandement de payer adressé à l'appelant. D'autre part, la mention de la cause de la créance dans le commandement de payer n'a pas pour but de fixer les relations juridiques entre le poursuivant et le poursuivi, mais a uniquement pour but de rendre la créance reconnaissable au poursuivi au regard de l'ensemble du contexte, de façon à ce que le poursuivi ne doive pas être obligé de faire opposition pour obtenir, dans une procédure de mainlevée ou un procès en reconnaissance de dette, les renseignements sur la créance qui lui est réclamée (ATF 121 III 18, JT 1995 II 95 s. c. 2a).

E. 8

Dans la mesure où il apparaît qu'aucun contrat de bail n'a été conclu, cela même au stade de la simple vraisemblance, il ne se justifie pas d'admettre que la juridiction spéciale pour trancher les litiges soumis au droit du bail serait compétente. Par conséquent, l'appel est manifestement infondé et doit être rejeté en vertu de l'art. 312 al. 1 CPC. La décision attaquée est dès lors confirmée.

E. 9

La requête d'assistance judiciaire de l'appelant doit être rejetée, dans la mesure où l'appel était manifestement infondé. Il était en effet dénué de chances de succès (art. 117 let. b CPC). Les frais judiciaires, arrêtés à 780 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe. L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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