

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 464 vom 24. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_464](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___464)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 464 du 24 avril 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 464 del 24 aprile 2015

## Regeste

DROIT TRANSITOIRE, COMPÉTENCE EXCLUSIVE, COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE, BAIL À LOYER | 1 al. 1 LTB, 1 al. 5 LTB, 404 al. 1 CPC (CH), 405 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

CPC). b) L'art. 308 al. 1 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC) Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., l'appel 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 1 er février 2012/57 c. 2a).

### E. 3

L'appelante relève que le litige pourrait être qualifié comme relatif à un bail à loyer et relever de la compétence exclusive du Tribunal des baux. a) Le procès ayant été ouvert avant l'entrée en vigueur du CPC, il demeure régi par les dispositions de procédure de l'ancien droit (art. 404 al. 1 CPC). b/aa) L'art. 1 al. 1 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010) disposait que le Tribunal des baux connaissait, 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 devait décliner d'office sa compétence dans les contestations relevant des alinéas 1

et 2. La compétence du Tribunal des baux était ainsi impérative et absolue (JT 2005 III 84 ; JT 1999 III 2). Cette disposition s'appliquait à tous les litiges relatifs à des baux immobiliers, soit pas uniquement à ceux portant sur une habitation ou un local commercial, mais aussi à ceux qui concernaient par exemple une place de parc (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 8 ad art. 1 LTB, p. 62 s.). La jurisprudence précisait que l'art. 1 LTB devait en effet être interprété de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 ss aCO (JT 2005 III 84 ; 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 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). Cette jurisprudence est demeurée applicable sous l'empire de l'art. 23 al. 1 LFors (loi fédérale du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile), qui avait 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). bb) Selon la jurisprudence relative à l'ancien droit de procédure cantonal (cf. JT 1974 III 44), l'exception d'incompétence soulevée pour la première fois devant l'autorité de recours alors qu'elle aurait pu l'être devant le premier juge était contraire à la bonne foi et devait être écartée en vertu de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210). Toutefois la jurisprudence jugeait cette solution inapplicable lorsque la partie n'avait pas procédé en première instance (art. 57 al. 2 CPC-VD) ou, en procédant, n'avait pu renoncer à une règle absolue de compétence dont le juge devait assurer d'office le respect (JT 2005 III 84 c. 2a ; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., 2002, n. 4 ad art. 444 CPC-VD, p. 652). Selon l'art. 6 LTB, le juge déclinait d'office sa compétence. S'agissant de la compétence matérielle du Tribunal des baux, l'art. 1 LTB consacrait une règle attributive de compétence de nature impérative. La Chambre des recours du Tribunal cantonal avait admis la possibilité pour une partie de soulever le déclinatoire en seconde instance, malgré le principe rappelé au JT 1974 III 44 précité. Il s'agissait en l'espèce d'un cas soumis au juge de paix alors qu'il aurait dû être soumis au Tribunal des baux, dont la compétence était impérative et absolue; en l'absence d'un litige portant sur une chose immobilière et reposant sur un état de fait susceptible d'être soumis au droit du bail, le déclinatoire devait ainsi être prononcé d'office, soit même si les parties avaient procédé sans réserve sur le fond et en tout état de cause, le cas échéant même en deuxième instance par l'instance de recours (JT 2005 III 84; Byrde/Giroud Walter/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 3 ad art. 6 LTB). c) En l'espèce, les rapports entre les parties consistaient principalement dans la mise à disposition de locaux ainsi que de places de parc et accessoirement dans l'accès à diverses fournitures et installation de bureau, moyennant rémunération. Les premiers juges ont écarté la qualification de bail à loyer faute d'accord sur la question du loyer. Toutefois, cet élément n'est pas déterminant pour écarter la compétence du Tribunal des baux. En effet, l'état de fait de la cause est susceptible d'être soumis au droit du bail. Partant, celle-ci relève de la compétence exclusive et impérative du Tribunal des baux et le déclinatoire doit être prononcé d'office même en deuxième instance.

#### **E. 4**

En conclusion le recours doit être admis, le jugement annulé et la cause reportée devant le Tribunal des baux. Dès lors que les deux parties ont conclu au déclinatoire, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'698 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28

septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de chacune des parties par moitié et les dépens de deuxième instance compensés (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée remboursera en conséquence à l'appelante la moitié de son avance de frais, soit 849 francs (art. 111 al. 2 CPC).

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