

# **VD\_FINDINFO HC / 2017 / 74 vom 23. Januar 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-01-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2017\\_\\_\\_74](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___74)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 74 du 23 janvier 2017

IT: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 74 del 23 gennaio 2017

## **Regeste**

INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE, FRAIS ACCESSOIRES,  
LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE | 257a CO, 97 CO

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable à cet égard.

### **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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

### **E. 3.1**

Vu la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187; TF 4D\_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A 383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Il ne saurait être remédié à ce vice par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 consid. 4 et 5, JdT 2014 II 187 ; TF 5A\_274/2015 du 25 août 2015 consid. 2.3 ; cf déjà JdT 2012 III 23) ou de l'art. 56 CPC (TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 consid. 5, RSPC 2013 p. 257).

Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187 ; TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 consid. 3.3.2 ; TF 5A\_713/2012 du 15 février 2013 consid. 4.1 ; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221 ; TF 5A\_929/2015 du 17 juin 2016 consid. 3). En l'espèce, l'appelante a conclu dans sa

conclusion 2 à l'annulation du jugement entrepris. Même s'il ne s'agit là que d'une conclusion en annulation, on comprend, à la lecture de la motivation, que l'appelante conteste devoir quoi que ce soit à l'intimée et que l'appel tend en réalité à la réforme du jugement attaqué en ce sens qu'elle soit libérée de tout paiement envers l'intimée. Cette conclusion, interprétée à la lumière de la motivation, est recevable.

### **E. 3.2**

Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, les conclusions ne peuvent être modifiées que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et, cumulativement, si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). En l'espèce, les conclusions 3 à 5 de l'appelante reprennent les conclusions 1 à 3 prises par celle-ci en première instance, qui ont été rejetées dans la mesure de leur recevabilité par les premiers juges. Elles ne sont pas nouvelles et sont recevables. Il n'en va pas de même de la conclusion 6, qui tend à ce que les juges indiquent dans leur décision qui sont les propriétaires de l'immeuble litigieux depuis octobre 2013. Cette conclusion n'a pas été formulée en première instance. Dès lors qu'elle ne se fonde pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux, mais sur des pièces déjà produites en première instance, notamment sur l'extrait du registre foncier relatif à l'immeuble litigieux et sur le document intitulé « les mentions » (cf. art. 317 al. 2 let. b CPC), elle n'est pas recevable.

### **E. 3.3**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. En l'espèce, les pièces 3 à 10 ont déjà été produites par l'appelante en première instance ; la question de leur recevabilité est donc sans objet. Les pièces 11 (déterminations de l'ancien conseil de l'appelante du 14 décembre 2007), 12 et 12bis (courrier à un magistrat du 30 décembre 2014 et réponse de celui-ci du 5 janvier 2015) sont antérieures à l'audience de première instance du 13 juin 2016.

L'appelante n'expliquant pas pourquoi elle n'a pas pu les produire en première instance déjà, ces pièces sont irrecevables. Quant aux courriers adressés à divers magistrats (pièces 13 à 16 bis), tous postérieurs à l'audience de première instance du 13 juin 2016, ils sont recevables, dans la mesure de leur pertinence.

### **E. 4.1**

L'appelante demande la récusation de l'ensemble des juges cantonaux, au motif que « de trop nombreux juges de plusieurs cours n'ont pas effectué leur travail de façon sérieuse dans cette affaire », référence étant faite à un litige successoral dans la succession de feu [...], dans lequel elle considère avoir été spoliée, les pièces nécessaires n'ayant à son sens jamais été requises.

### **E. 4.2**

Selon l'art. 8a al. 6 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02], le Tribunal neutre statue sur les demandes de récusation visant l'ensemble du Tribunal cantonal ou la majorité de ses membres. Toutefois, même si cette décision incombe, selon la loi de procédure applicable, à une autre autorité, un tribunal dont la récusation est demandée peut écarter lui-même la requête lorsque celle-ci est abusive, ce qui est le cas lorsque la récusation est demandée en bloc (ATF 129 III 445 consid. 4.2.2 ; TF 2C\_464/2014 du 30 mai 2014 consid. 10.1).

### **E. 4.3**

En l'espèce, le litige porte sur des indemnités d'occupation ensuite d'une résiliation de bail et sur des charges accessoires et n'a, quoi qu'en dise l'appelante, aucun lien avec le litige successoral. L'appelante n'expose aucun motif de prévention concret à l'égard de l'ensemble des juges cantonaux, le fait que les autorités judiciaires vaudoises aient rendu des jugements, par ailleurs confirmés par le Tribunal fédéral, qui ne sont pas allés dans le sens des conclusions de l'appelante n'étant manifestement pas susceptible de fonder une apparence de prévention à son égard. La récusation des juges cantonaux en bloc apparaît ainsi abusive, de sorte qu'elle doit être écartée, sans qu'il y ait lieu à transmission au Tribunal neutre. On relèvera enfin qu'aucun des juges nommément mentionnés dans l'écriture de l'appelante ne fait partie de la composition de la Cour de céans.

### **E. 5.1**

L'appelante requiert la production de sept pièces datées du début des années 2000 et relatives à un litige successoral auquel elle a été partie.

### **E. 5.2**

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, notamment si elle estime opportun d'administrer une preuve nouvelle (Jeandin, CPC annoté, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). La mesure requise doit toutefois apparaître propre, sous l'angle de l'appréciation anticipée des preuves, à fournir la preuve attendue. L'instance d'appel peut ainsi refuser une mesure probatoire lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquies (TF 5A\_906/2012 du 18 avril 2013 consid. 5.1.2 ; TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.1.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

### **E. 5.3**

En l'espèce, les pièces dont l'appelante requiert la production ont trait à un litige successoral dans lequel celle-ci a été impliquée au début des années 2000. Elles ne sont pas pertinentes pour le présent litige qui a pour unique objet les indemnités pour occupation illicite dues ensuite d'une résiliation du bail et les charges accessoires. Dès lors, la requête de production de pièces doit être rejetée.

### **E. 6.1**

L'appelante conteste la légitimation active de l'intimée pour lui réclamer les indemnités d'occupation, respectivement les charges accessoires. Selon elle, il découlerait d'un document intitulé « les mentions » que l'immeuble appartiendrait à un fonds de placement immobilier.

### **E. 6.2**

Le défaut de légitimation active ou passive concerne le droit matériel et non la recevabilité de la demande (ATF 139 III 504 consid. 1.2). Il y a défaut de qualité pour agir ou pour défendre lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice, respectivement que ce n'est pas l'obligé du droit qui a été assigné en justice. Un tel défaut n'est pas susceptible de rectification, mais entraîne le rejet de la demande et non son irrecevabilité (ATF 107 II 82 consid. 2a ; TF 4A\_357/2016 du 8 novembre 2016 consid. 3.1.4, destiné à la publication). Il doit être examiné d'office, cependant uniquement sur la

base des faits allégués et prouvés, lorsque la maxime des débats est applicable (ATF 126 III 59 consid. 1a ; ATF 130 III 550 consid. 2 ; TF 4A\_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.2, RSPC 2014 p. 317, note Dietschy-Martinet ; TF 5A\_499/2015 du 20 janvier 2016 consid. 2.3).

### **E. 6.3**

Les placements collectifs sont des apports constitués par des investisseurs pour être administrés en commun pour le compte de ces derniers (art. 7 LPCC [loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux ; RS 951.31]). Le fonds de placement contractuel n'ayant pas de personnalité juridique, c'est à la direction du fonds qu'il incombe, selon les art. 25 et 30 LPCC, de gérer en son nom, mais pour le compte des investisseurs, la fortune collective, ainsi que d'exercer tous les droits relevant du fonds de placement contractuel (Sierro, *Le fonds de placement contractuel*, in *Loi sur les placements collectifs*, Commentaire Stämpfli, 2012, n. 59 p. 74). La LPCC ne détermine pas de façon explicite qui est propriétaire des actifs du fonds contractuel. L'exercice en son nom de la gestion par la direction du fonds présuppose toutefois que cette dernière est propriétaire – à titre fiduciaire – des actifs du fonds contractuel. De plus, comme le précise l'art. 78 al. 1 let. a LPCC, l'investisseur n'a envers la direction du fonds qu'une créance sous la forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds. La direction du fonds est également propriétaire de tous les droits et créances attachées à ces actifs et c'est à elle que revient la tâche de les faire valoir (Sierro, *op. cit.*, nn. 61 ss pp. 74-75 et réf.). Les fonds immobiliers sont des placements collectifs ouverts qui investissent leurs avoirs dans des valeurs immobilières (art. 58 LPCC). Il est possible de distinguer deux types de détention d'immeubles. En effet, le fonds immobilier a la possibilité d'investir soit de manière directe (propriété foncière directe, art. 59 al. 1 let. a LPCC), soit au travers une prise de participation dans une ou plusieurs sociétés immobilières (propriété foncière indirecte, art. 59 al. 1 let. b LPCC) (Abt, *Les fonds immobiliers*, in *Loi sur les placements collectifs*, commentaire Stämpfli, 2012, n. 118 p. 353). Dans le cas d'une détention directe, les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier (art. 86 al. 2 bis OPCC [ordonnance du 22 novembre 2006 sur les placements collectifs de capitaux ; RS 951.311]).

### **E. 6.4**

En l'espèce, l'extrait du registre foncier relatif à l'immeuble abritant l'appartement loué indique comme propriétaire «O. \_\_\_\_\_ SA » et contient une mention « Fonds de placement immobilier : J. \_\_\_\_\_ ». Compte tenu de ce qui précède, l'intimée, qu'il y ait en l'espèce participation du fonds immobilier à cette société immobilière (propriété foncière indirecte) ou qu'elle agisse en tant que direction du fonds de placement immobilier (propriété foncière directe) – ce qu'il n'est pas nécessaire d'éclaircir dès lors que la question est sans influence sur le sort du litige –, est propriétaire (le cas échéant fiduciaire) de l'immeuble et bénéficie de toutes les attributions du propriétaire, notamment des droits et créances attachées à ces actifs ; c'est à elle que revient la tâche de les faire valoir. Sa qualité de bailleuse ne saurait être remise en cause par l'existence du fonds de placement immobilier. On doit dès lors retenir que les baux initialement conclus entre la SI [...] SA et l'appelante ont été repris par l'intimée, en tant que bailleuse, lors de l'acquisition de l'immeuble le 8 janvier 2010, en application de l'art. 261 CO, aux termes duquel si, après la conclusion du bail, le bailleur aliène la chose, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. La légitimation active de l'intimée doit dès lors être confirmée. Le moyen est

infondé.

### **E. 7.1**

L'appelante revient sur un litige successoral qui l'aurait ruinée pour exposer pourquoi elle n'aurait pas été en mesure de payer son loyer.

### **E. 7.2**

Le locataire qui ne restitue pas la chose louée à la fin du bail viole l'obligation contractuelle résultant de l'art. 267 al. 1 CO et doit des dommages-intérêts au bailleur en application de l'art. 97 CO (TF 4A\_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, SJ 2013 I 525). Selon la jurisprudence, l'indemnité due pour l'occupation des locaux équivaut en principe au montant du loyer convenu, ce qui dispense le bailleur de rapporter la preuve qu'il aurait pu relouer les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 ; ATF 119 II 437 consid. 3b/bb ; TF 4A\_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, SJ 2013 1525 ; TF 5A\_208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.2).

### **E. 7.3**

En l'espèce, il est constant que le bail liant les parties a pris fin le 31 janvier 2014 et que le logement et le garage loués n'ont été restitués qu'en date du 28 novembre 2014. Dès lors, en application de la jurisprudence précitée, l'appelante doit à l'intimée une indemnité d'occupation, dont la quotité n'est pas contestée. Les motifs pour lesquels l'appelante n'a pas réglé sa dette sont sans pertinence sur le bien-fondé de la créance, car le seul fait pour le locataire de se maintenir dans les locaux après l'expiration de son bail constitue une faute contractuelle ouvrant la voie à des dommages-intérêts. C'est dès lors en vain que l'appelante revient sur le litige successoral qui l'aurait ruinée et sans lequel elle aurait, selon ses dires, pu payer son loyer. De même, s'agissant des charges accessoires, dès lors qu'aucun autre grief que le défaut de légitimation active – déjà rejeté – n'est articulé, le jugement peut également être confirmé sur ce point.

### **E. 8.1**

L'appelante reprend sa conclusion tendant à ce que les juges déterminent quelles sont les personnes responsables de la situation très grave qu'elle subit depuis des années, ce qui ne lui permettrait plus de payer ses factures depuis novembre 2013, contre son gré.

### **E. 8.2**

A cet égard, les premiers juges ont relevé que la recevabilité d'une telle conclusion en constatation de droit impliquait l'existence d'un intérêt digne de protection à la constatation immédiate qui est requise (art. 88 CPC) et que celle-ci devait porter sur une prétention qui entre dans le champ de compétence du tribunal saisi. Ils ont considéré que le Tribunal des baux n'était compétent ni en matière successorale, ni en matière pénale, ni encore en matière d'expulsion pour non-paiement du loyer (art. 1 et 3 al. 1 LJB a contrario [loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655]), pas plus qu'il ne l'était pour traiter d'éventuels recours ou demandes de révision dirigées contre des décisions rendues dans ces domaines de compétence (art. 328 CPC a contrario), et qu'il en résultait que l'appelante ne saurait obtenir de ce tribunal la remise en cause des décisions qui avaient été rendues par les autorités pénales, de même que par les autorités judiciaires civiles compétentes en matière successorale et en matière d'expulsion pour non-paiement de loyer. Par surabondance, ils ont considéré que l'appelante ne disposait d'aucun intérêt digne de protection au constat, par le tribunal des baux, que l'impécuniosité qui avait conduit à la

résiliation du contrat de bail aurait résulté de la faute de tiers, dès lors qu'elle avait été valablement expulsée du logement et du garage objets du bail par décisions judiciaires définitives. Quant à l'examen du moyen tiré de l'absence de faute dans l'insolvabilité en relation avec les indemnités d'occupation, les premiers juges ont considéré que l'appelante n'avait pas d'intérêt à un constat indépendant et ont rejeté le moyen pour des motifs qui ont été confirmés ci-dessus. Ils ont enfin ajouté qu'on ne voyait pas en quoi l'appelante serait actuellement menacée dans ses droits par une incertitude sur les causes de son insolvabilité.

### **E. 8.3**

Les considérations des premiers juges, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs. C'est dès lors à juste titre que la conclusion litigieuse a été déclarée irrecevable. L'appelante ne saurait revenir, dans un litige concernant des indemnités d'occupation, sur des décisions définitives qui lui ont été défavorables dans d'autres procédures pénales, successorales ou civiles, sous le couvert de conclusions constatatoires.

### **E. 9**

S'agissant de la conclusion tendant à ce que le tribunal dénonce au Ministère public diverses infractions pénales dont elle se prétend victime, on ne peut que confirmer par adoption de motifs les considérations des premiers juges sur ce point, que l'appelante ne tente pas même de remettre en cause. Il en va de même de la conclusion tendant à ce que le tribunal détermine à qui appartenait l'immeuble litigieux en date des 1<sup>er</sup> janvier 2002 et 5 juin 2003 et s'il existe un lien entre les propriétaires actuels et [...] ou la société [...] SA. Les premiers juges ont relevé à cet égard que l'appelante cherchait à faire établir des faits destinés à remettre en question les décisions prises par les autorités en matière pénale, successorale et d'expulsion pour non-paiement de loyer, ce qui ne peut être admis pour les motifs déjà exposés. Il n'y a aucun intérêt digne de protection à un tel constat. Pour le surplus, en tant que la conclusion tendait à appuyer le grief relatif à la légitimation active, ce dernier grief a été rejeté (cf. consid. 6.3 et 6.4 supra).

### **E. 10**

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 735 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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