

# VD\_FINDINFO HC / 2019 / 755 vom 18. September 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-09-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2019\\_\\_\\_755](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___755)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2019 / 755 du 18 septembre 2019

IT: VD\_FINDINFO HC / 2019 / 755 del 18 settembre 2019

## Regeste

COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE, TRIBUNAL DES BAUX, INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE, TRANSFERT DE BAIL, VENTE D'IMMEUBLE | 261 al. 1 CO, 1 al. 1 LJB

## Erwägungen

### E. 3

Par acte de vente notarié du 8 janvier 2010, les demandeurs ont acheté, en propriété commune, l'immeuble abritant les locaux objet du bail en cause. Ils ont été inscrits au Registre foncier comme propriétaires de cet immeuble le 13 janvier 2010.

### E. 4

Les défendeurs ont libéré les locaux litigieux le 30 avril 2010. Ces locaux ont été reloués à un tiers à compter du 15 septembre 2012.

#### E. 4.1

Se prévalant d'une violation des art. 1 al. 1 et 2 al. 2 LJB (Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), ainsi que des art. 261 al. 1 CO et 8 Cst., les appelants reprochent à l'autorité précédente d'avoir considéré que la relation de bail entre les intimés et leur bailleur d'alors avait cessé de déployer ses effets le 31 octobre 2009 ensuite de la résiliation du 25 septembre 2009, de sorte que les rapports de droit existant entre eux-mêmes et les intimés ne découlaient pas du droit du bail, quand bien même la propriété de l'immeuble leur avait été transférée « le 8/13 janvier 2010 » alors que les intimés n'avaient toujours pas libéré les locaux. Ils soutiennent que les droits et obligations découlant du bail passeraient à l'acquéreur de l'immeuble en vertu de l'art. 261 al. 1 CO, quand bien même le bail aurait été résilié par le vendeur. Ils font valoir que cette disposition devrait être interprétée extensivement en ce sens qu'elle ne concernerait pas uniquement les baux en cours, mais également les baux résiliés.

#### E. 4.2.1

La compétence à raison de la matière du tribunal saisi est une condition de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 et 2 let. b CPC), qui doit être examinée d'office (art. 60 CPC). Les faits déterminants pour l'examen de la compétence sont soit des faits « simples », soit des faits « doublement pertinents ». Les faits sont simples (einfachrelevante Tatsachen) lorsqu'ils ne sont déterminants que pour la compétence. Ils doivent être prouvés au stade de l'examen de la compétence, lorsque la partie défenderesse soulève l'exception de déclinatoire, en contestant les allégués du demandeur. Les faits sont doublement pertinents ou de double pertinence (doppelrelevante Tatsachen) lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action.

Conformément à la théorie de la double pertinence, le juge saisi examine sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte des objections de la partie défenderesse. L'administration des preuves sur les faits doublement pertinents est renvoyée à la phase du procès au cours de laquelle est examiné le bien-fondé de la prétention au fond. Le tribunal doit par exemple décider, sur la base des allégués et moyens du demandeur, si l'action introduite relève bien du contrat de travail : il doit examiner si les éléments de fait allégués permettent de conclure à l'existence d'un rapport de subordination typique du contrat de travail. S'il se pose une question délicate de délimitation (c'est-à-dire s'il est possible, sur la base des éléments allégués, de désigner aussi bien un contrat de travail qu'un autre contrat), elle devra être tranchée lors de l'examen du bien-fondé de la prétention au fond, en même temps que celle de savoir si un contrat a réellement été passé. Pour permettre au tribunal d'effectuer cette appréciation (juridique), il faut et il suffit que le demandeur allègue le fait doublement pertinent de façon suffisante, c'est-à-dire de telle façon que son contenu permette cette appréciation juridique. Si, sur la base des seuls allégués du demandeur, le tribunal saisi estime qu'il ne s'agit pas d'un contrat de travail, les conditions permettant de fonder sa compétence ne sont pas remplies et il doit déclarer la demande irrecevable. S'il estime qu'il y a un contrat de travail, le tribunal admet sa compétence (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, nn. 3.2, 3.2.1.1 et 3.2.2.1 ad art. 59 CPC et les références citées). Les faits relatifs à l'existence d'un contrat de bail fondant la compétence du tribunal des baux sont des faits doublement pertinents (TF 4A\_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 2).

#### **E. 4.2.2**

La LJB s'applique aux contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 1 al. 1 LJB), ainsi qu'en matière de baux à ferme non agricoles (art. 1 al. 2 LJB). Elle ne s'applique en revanche ni aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer, ni aux procédures qui relèvent des autorités chargées de l'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, notamment des mainlevées d'opposition (art. 1 al. 3 LJB). Les contestations mentionnées à l'art. 1 al. 1 et 2 LJB relèvent de la compétence exclusive du tribunal des baux (art. 2 al. 1 LJB). 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 ; cf. 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 tomber sous le coup du droit du bail. Étaient 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 (CACI 7 mai 2014/239 consid. 4a et les références citées). La

compétence matérielle du tribunal des baux ne s'étend toutefois pas aux litiges qui, bien qu'étant en relation avec un contrat de bail, doivent être résolus dans le cadre d'un régime juridique complètement étranger au droit du bail, comme des litiges survenant entre colocataires (JdT 2001 III 20 consid. 3e).

#### **E. 4.2.3**

Aux termes de l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. L'acquéreur devient, dès l'inscription au registre foncier (avec effet rétroactif au moment de l'inscription au journal, cf. ATF 128 III 82 consid. 1b), à la fois le propriétaire de l'immeuble et le nouveau bailleur ; il succède au précédent bailleur dans la relation contractuelle par le seul effet de la loi (ATF 128 III 82 consid. 1a ; ATF 127 III 273 consid. 4c/aa). Il s'agit d'une continuation du bail existant, et non d'un nouveau bail, en ce sens que l'acquéreur ne reprend le bail que pour le solde de la durée initialement convenue (Marchand, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 261 CO). En d'autres termes, le transfert de la propriété entraîne, de par la loi, celui des baux en cours et ceux-ci passent à l'acquéreur, avec tous les droits et obligations qui leur sont attachés, pour l'avenir et dans leur état au moment de l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier (Lachat, Le Bail à loyer, Lausanne 2019, p. 895, n. 4.1.1). Ce transfert n'a cependant pas d'effet rétroactif et ne porte donc pas sur des créances déjà échues à l'encontre du précédent bailleur (ATF 127 III 273 consid. 4c/aa ; TF 4A\_251/2012 du 28 août 2012 consid. 2, rés. in JdT 2013 II 129). A l'inverse, l'aliénateur reste le créancier des loyers et charges impayés pour la période antérieure au transfert de bail ; seules des cessions de créances ou reprises de dettes valables sont susceptibles de modifier cette situation juridique (CACI 7 juillet 2017/298 consid. 4.1 et les références citées). Pour entraîner le transfert du bail selon l'art. 261 CO, il suffit que l'aliénation intervienne après la conclusion du contrat, sans qu'il soit nécessaire que la chose louée ait été remise au locataire (TF 4A\_393/2018 du 20 février 2019 consid. 2). L'application de l'art. 261 CO présuppose l'existence d'un véritable contrat de bail à loyer. Le caractère exorbitant, au regard des principes de la liberté contractuelle et de la relativité des conventions, de la règle posée à l'art. 261 CO exclut qu'elle puisse être transposée à d'autres contrats conférant l'usage d'un objet, notamment au contrat de prêt (TF 4C.84/2007 du 5 juillet 2007 consid. 3.2.2 et les références citées), au contrat mixte, qui combine dans un seul et même contrat des obligations relevant de plusieurs contrats nommés, au contrat composé, qui repose sur plusieurs contrats objectivement distincts, mais dépendants entre eux au point qu'ils ne sauraient être dissociés (TF 4A\_542/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1 et les références citées), ou à un droit de jouissance créé dans le cadre de la liquidation d'un régime matrimonial (ATF 113 III 42, JdT 1989 II 73). Le champ d'application de cette disposition est ainsi restreint (Marchand, op. cit., n. 6 ad art. 261 CO).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, les appelants ont en substance soutenu devant le premier juge que le bail des intimés leur avait été transféré en même temps que la propriété de l'immeuble en application de l'art. 261 al. 1 CO. Au vu des principes rappelés ci-dessus (cf. supra consid. 4.2.3), doctrine et jurisprudence s'accordent à dire qu'en raison du fait que l'art. 261 al. 1 CO consacre une exception importante aux principes de la liberté contractuelle et de la relativité des conventions, le champ d'application de cette disposition est restreint et ne peut pas être transposé à d'autres situations conférant l'usage d'un objet. Ainsi, contrairement à

ce que soutiennent les appelants, l'art. 261 al. 1 CO ne saurait être interprété de manière extensive en ce sens qu'il concernerait également les situations dans lesquelles le bail a pris fin antérieurement au transfert de propriété ensuite d'une résiliation valable effectuée par le précédent propriétaire, même si l'ancien locataire se maintient illicitement dans les locaux postérieurement à la fin du contrat, puisqu'il n'existe alors plus de véritable contrat de bail pouvant être transféré. La règle prévue par cette disposition implique en effet la continuation d'un bail existant, soit d'un bail en cours, qui passe à l'acquéreur dans son état au moment de l'inscription au Registre foncier, ce qui exclut qu'un bail ayant pris fin puisse passer à l'acquéreur. Le fait que l'art. 261 al. 2 CO confère à l'acquéreur un droit de résiliation anticipée du contrat de bail qui lui a été transféré corrobore d'ailleurs le fait que l'art. 261 al. 1 CO ne s'applique qu'aux baux en cours. On rappellera enfin qu'en cas d'occupation illicite des locaux, il n'y a pas de bail, sous réserve de la création d'un bail tacite avec le temps (Lachat, op. cit., pp. 73-74, n. 2.6), hypothèse écartée par le premier juge, dont l'appréciation à cet égard n'est à juste titre pas remise en cause en appel. Dans la mesure où il est constant qu'au moment où les appelants sont devenus propriétaires de l'immeuble en cause le 13 janvier 2010, le contrat de bail du 24 juillet 2007 repris par les intimés avec effet au 1<sup>er</sup> février 2009 avait déjà été valablement résilié le 25 septembre 2009 pour le 31 octobre 2009, date à laquelle ce bail a pris fin, c'est à juste titre que le premier juge a considéré qu'à la date du transfert de propriété de l'immeuble, il n'existait plus aucun bail liant les intimés au vendeur qui aurait pu être repris par les appelants, nonobstant l'occupation illicite des locaux par les intimés. L'argument des appelants selon lequel il se justifierait d'admettre que le transfert de bail prévu par l'art. 261 al. 1 CO concernerait également les baux ayant pris fin afin de permettre à l'acquéreur de l'immeuble d'obtenir à tout le moins l'évacuation du locataire n'ayant pas quitté les lieux, ainsi que la réparation de son dommage lié à la non perception des loyers pour l'avenir, ne leur est d'aucun secours. En effet, le fait de retenir que l'art. 261 al. 1 CO ne s'applique pas aux baux qui ont déjà pris fin et dont les locataires demeurent illicitement dans les locaux n'empêche pas l'acquéreur d'obtenir l'évacuation et la réparation de son dommage en agissant devant les juridictions ordinaires. En outre, contrairement à ce que les appelants soutiennent, on ne saurait retenir une violation du principe de l'égalité de traitement entre bailleur et acquéreur d'un immeuble occupé illicitement par d'anciens locataires du précédent propriétaire n'ayant pas restitué les locaux à l'issue du contrat, puisqu'il s'agit de situations différentes. Une décision ne viole le principe de l'égalité de traitement (art. 8 Cst.) que lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à juger ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent sur le vu des circonstances (ATF 131 I 1 consid. 4.1 ; ATF 129 I 113 consid. 5.1). Le bailleur qui agit en dommages-intérêts ou en paiement d'indemnités pour occupation illicite fonde notamment ses prétentions sur l'inexécution, par le défendeur, de son obligation d'évacuation au sens de l'art. 267 CO ; le nouveau propriétaire qui agit contre des locataires de l'ancien propriétaire ne peut fonder ses prétentions que sur son droit de propriété ou sur la responsabilité civile des défendeurs. Du point de vue de la compétence du Tribunal des baux, il n'y a pas lieu de traiter ces deux situations de la même manière. Enfin, les appelants invoquent en vain pour justifier leur position le fait que le Tribunal des baux serait compétent pour juger des prétentions d'un bailleur qui réclame tant des loyers dus en vertu d'un contrat de bail que des indemnités pour occupation illicite à titre de dommages-intérêts puisqu'ils n'ont jamais revêtu la qualité de bailleurs des intimés. Les prétentions des appelants ont trait à des indemnités pour occupation illicite, à la

réparation du dommage prétendument subi en raison de la non relocation des locaux depuis le départ des intimés jusqu'au 15 septembre 2012 et à des décomptes de frais accessoires pour les périodes 2009/2010 à 2011/2012 – lesquels doivent être englobés dans l'indemnité pour occupation illicite des locaux requise (Bieri, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd., Bâle 2017, n. 90 ad art. 257a/257b CO). Or ces prétentions ne trouvent pas leur fondement dans les règles spécifiques au contrat de bail à loyer. On relèvera d'ailleurs au sujet du décompte afférent à la période du 1<sup>er</sup> juillet 2009 au 30 juin 2010 qu'il concerne des frais accessoires dus en raison de l'occupation illicite des locaux tant antérieurement que postérieurement au transfert de propriété. Aussi, dans la mesure où il ne résulte pas du dossier qu'une cession de créance soit intervenue et où le transfert au sens de l'art. 261 al. 1 CO n'a pas d'effet rétroactif, le vendeur reste créancier des charges impayées pour la période antérieure au transfert de propriété, de sorte que les appelants ne paraissent pas pouvoir réclamer celles-ci.

## **E. 5**

a) Le 17 janvier 2013, les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux d'une « requête en procédure simplifiée », au pied de laquelle ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que les défendeurs, solidairement entre eux, leur doivent paiement des sommes de 62'923 fr. 50, plus intérêts à 7% l'an dès le 15 juin 2011, ainsi que de 9'264 fr. 75 et 8'784 fr. 70, plus intérêts à 7% l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2012. Par avis du 19 avril 2013, la présidente a informé les demandeurs que la cause était soumise à la procédure ordinaire, la valeur litigieuse de leurs conclusions étant supérieure à 30'000 francs. b) Dans leur réponse du 29 juillet 2013, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande. c) Par réplique du 4 octobre 2016, les demandeurs ont modifié les conclusions de leur demande du 17 janvier 2013 en ce sens que les défendeurs, solidairement entre eux, leur doivent paiement des sommes de 62'923 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juin 2011, de 3'074 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an dès le 26 novembre 2010, de 8'784 fr. 70, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2011, et de 9'579 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 27 novembre 2012. Dans leur duplique du 23 janvier 2017, les défendeurs ont confirmé, sous suite de frais et dépens, les conclusions de leur réponse. Les demandeurs ont déposé des déterminations le 27 février 2017 et ont confirmé leurs conclusions. d) Par avis du 10 janvier 2018, la présidente a disjoint la question de la légitimation active des demandeurs, soulevée par les défendeurs dans leurs écritures. Le 26 février 2018, chaque partie a déposé un mémoire de plaidoiries écrites sur cette question. e) Par avis du 31 juillet 2018, la présidente, ayant constaté lors de l'examen de la question disjointe de la légitimation active des demandeurs que la problématique devait préalablement être examinée sous l'angle de la compétence du Tribunal des baux, a informé les parties qu'elle disjoignait également cette dernière question pour faire l'objet d'un jugement préjudiciel. Les demandeurs se sont déterminés sur cette question par écriture du 29 août 2019, en concluant à ce que le Tribunal des baux se déclare compétent pour statuer sur leur demande. Dans leurs déterminations du 14 septembre 2018, les défendeurs ont conclu à ce que le Tribunal des baux décline sa compétence. En droit : 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La notion de décision finale de l'art. 308 al. 1 let. a CPC est identique à celle de l'art. 90 LTF

(TF 4A\_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 7.2, non publié in ATF 139 III 478 ; Sonnenberg, Restitution et voies de recours, Newsletter Bail.ch décembre 2013). Une décision est finale lorsqu'elle met fin à la procédure, que ce soit par une décision au fond – pour un motif tiré du droit matériel – ou par une décision d'irrecevabilité – pour un motif de procédure (TF 4A\_545/2014 du 10 avril 2015 consid. 2.1, publié in RSPC 2015 p. 334). 1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). 3. Invoquant une constatation manifestement inexacte et incomplète des faits, les appelants reprochent à l'autorité précédente de ne pas avoir tenu compte du fait que par ordonnance d'expulsion du 10 décembre 2009, les intimés avaient été sommés de quitter et rendre libres les locaux pour le 7 janvier 2010 à midi, du fait qu'ils avaient acquis la propriété de l'immeuble en cause « en date du 8/13 janvier 2010 » et du fait que les locaux avaient été finalement libérés le 30 avril 2010. Ils soutiennent à cet égard que la compétence du Tribunal des baux aurait dû être donnée dans la mesure où les intimés occupaient toujours les locaux après le transfert de l'immeuble, malgré l'ordonnance d'expulsion. Ce faisant, les appelants s'en prennent en réalité à l'appréciation des faits. La question de savoir si l'occupation illicite des locaux par les intimés au moment où les appelants ont acquis la propriété de l'immeuble permet de considérer que la compétence *ratione materiae* du Tribunal des baux était donnée sera traitée dans le cadre de l'examen du grief de violation du droit soulevé par les appelants. En ce qui concerne la constatation des faits en tant que telle, les griefs des appelants tombent à faux dès lors que le premier juge a dûment constaté les faits dont ils se prévalent, lesquels ont été repris et précisés sur la base des pièces au dossier dans le présent état de fait. 4.

### **E. 5.1**

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté et le jugement préjudiciel confirmé.

### **E. 5.2**

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'843 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer (art. 312 al. 1 in fine CPC).

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