

VD_GERICHTE JI17.047219 vom 1. Mai 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-05-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI17.047219

FR: VD_GERICHTE JI17.047219 du 1 mai 2018

IT: VD_GERICHTE JI17.047219 del 1 maggio 2018

Erwägungen

E. 3.1

L. _____ conteste la compétence de l'autorité de première instance, au motif que l'état de fait reposerait sur un rapport de bail qui relèverait de la compétence exclusive du Tribunal des baux. Il nie également que le cas puisse être considéré comme étant clair, puisque les parties avaient convenu qu'il ne dût quitter l'appartement que si l'ampleur

- 6 - des travaux ne permettait pas la continuation du bail ou alors en échange d'un autre logement.

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1). Figurent notamment au nombre de ces conditions la compétence matérielle du tribunal (al. 2 let. b). Selon l'art. 60 CPC, le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies. Le juge saisi doit examiner sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte à ce stade des objections de la partie adverse. Si les faits allégués revêtent une incidence aussi bien pour la compétence que pour le bien-fondé de l'action – faits doublement pertinents ou de double pertinence –, ils ont présumés avérés au stade de l'examen de la compétence et ne devront être prouvés qu'au moment où le juge statuera sur le fond (TF 4A_630/2011 du 7 mars 2012 consid. 2.2 ; ATF 136 III 486 consid. 4 ; ATF 131 III 153 consid. 5.1). La compétence du juge dépend de la question qui lui est posée et non de la réponse qu'il doit donner, celle-ci ne pouvant précisément intervenir qu'après un examen sur le fond (ATF 137 II 32 consid. 2.2). A ce stade, peu importe donc que la demande apparaisse inconsistante. Le juge peut toutefois d'emblée se déclarer incompétent si la prétention est manifestement mal fondée (ATF 91 I 121 consid. 5). Il en va de même si, au regard des allégations, il paraît exclu de retenir une qualification du contrat ou de l'objet du litige telle que celle proposée par le justiciable (ATF 137 III 32 consid. 2.2 et 2.4.2 ; Bohnet, Les défenses en procédure civile suisse, RDS 2009 II pp. 242 et 247). De manière générale, le refus de la compétence suppose que la thèse de la demande apparaisse d'emblée spécieuse ou incohérente, ou se trouve réfutée immédiatement et sans équivoque par la réponse et les documents de la partie défenderesse (TF 4A_630/2011 du 7 mars 2012 consid. 2.2 ; ATF 136 III 486 consid. 4).

- 7 -

E. 3.2.2

S'agissant des actions réelles, qui comprennent notamment les actions en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC, l'art. 29 al. 1 let. a CPC prévoit qu'est compétent pour statuer le tribunal du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé. Selon l'art. 1 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655), cette loi s'applique aux

contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (al. 1) ainsi qu'en matière de baux à ferme non agricoles (al. 2). L'art. 2 LJB prévoit que les contestations mentionnées à l'art. 1 al. 1 et 2 relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux. Selon le Tribunal fédéral, la notion de « litiges relatifs aux baux à loyer » de l'art. 274b CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) comprend non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail, mais également les prétentions quasi contractuelles ou extra- contractuelles. Ce qui importe, en effet, ce n'est pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il repose, qui doit pouvoir tomber sous le coup du droit du bail selon les titres huitième et huitième bis du Code des obligations. Relèvent ainsi de la compétence du Tribunal des baux les litiges portant sur l'existence ou la validité d'un contrat de bail (JdT 1999 III 2 consid. 2 et la jurisprudence citée). Si un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail, au sens où l'entend cette jurisprudence, est rendu vraisemblable, toute juridiction autre que le Tribunal des baux ne peut donc pas faire autrement – sauf à violer le droit fédéral – que de décliner d'office sa compétence.

E. 3.3

En l'espèce, M. _____ a exercé une action réelle, au sens de l'art. 641 al. 2 CC, visant un appartement situé au 2e étage d'un immeuble sis [...]. L'appelant ne démontre d'aucune manière qu'il pourrait bénéficier d'un droit personnel sur cet appartement. Certes, les parties ont précédemment été liées par un contrat de bail. Il n'en demeure pas moins qu'elles ne sont désormais plus liées contractuellement. En effet, elles ont conclu le 29 octobre 2015 un contrat de durée déterminée, qui prévoyait que le bail débutait le 1er décembre 2015 et prenait fin le 30 mars 2017. Par la suite, elles ont convenu d'une courte et unique prolongation au 30

- 8 - septembre 2017 par accord écrit de la régie du 15 mars 2017 ; selon cet accord, le terme était « fixe – non renouvelable » ; il était également précisé, en gras, que le bail prenait automatiquement fin et que le locataire s'engageait à quitter le logement au 30 septembre 2017, sans aucune prolongation compte tenu des importantes rénovations à engager. A l'échéance de ce bail de durée déterminée, le locataire n'a pas saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer pour obtenir une prolongation du bail ; à juste titre, il n'affirme pas davantage que le contrat en question serait devenu un contrat de durée indéterminée en raison de l'unique prolongation accordée. Enfin, on doit écarter la version de l'appelant selon laquelle les parties auraient convenu du départ du locataire uniquement si l'ampleur des travaux ne permettait pas la continuation du bail ou alors en échange d'une solution de substitution, ces allégations ne correspondant pas aux contrats signés par les parties et n'étant étayées par aucune pièce du dossier. Par ailleurs, le fait que la bailleresse ait proposé d'autres logements au locataire ne permet pas une autre appréciation. Dans ces circonstances, on ne saurait admettre l'existence d'un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail qui aurait alors dû conduire à la saisine d'un tribunal spécialisé. C'est donc à juste titre que l'autorité de première instance a admis sa compétence *ratione materiae*. Pour le reste, il n'est à juste titre pas contesté que les conditions d'application de l'art. 641 CC sont réalisées.

E. 4

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 801 fr. (art. 62 TFJC [tarif

des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV

- 9 - 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant L._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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