

VD_GERICHTE PT24.020999 vom 2. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT24.020999

FR: VD_GERICHTE PT24.020999 du 2 décembre 2025

IT: VD_GERICHTE PT24.020999 del 2 dicembre 2025

Erwägungen

E. 3.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 5.1.2). On distingue vrais et faux nova, les vrais nova étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et les faux nova (ou pseudo nova) étant des faits ou moyens de preuve

- 10 - nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux.

S'agissant des vrais nova, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 4A_518/2023 du 18 avril 2024 consid. 3.4.1).

E. 3.2

En l'occurrence, l'appelante produit une pièce nouvelle n° 157, à savoir un courrier de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de [...] du 26 août 2025 adressé à D._____ SA, par le même conseil professionnel que celui de l'appelante, prenant acte du retrait de la requête du 15 janvier 2024 dans la cause divisant D._____ SA et K._____ d'avec l'intimée et rayant la cause du rôle. Toutefois, l'appelante ne dit strictement rien des raisons pour lesquelles cette pièce, nouvelle et ne concernant pas les parties à la présente cause, serait recevable en appel sous l'angle de l'art. 317 al. 1 CPC, contrairement à son devoir de motivation à cet égard (TF 4A_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1). Partant, cette pièce est irrecevable et il n'en sera pas tenu compte, l'état de fait tel que retenu par la Chambre patrimoniale faisant foi.

E. 4.1

L'appelante soutient que l'état de fait litigieux est indissociablement lié à la question de l'existence et de la validité d'un contrat de bail. Elle considère ainsi que le litige l'opposant à l'intimée relève exclusivement de la compétence des autorités judiciaires spécialisées en matière de baux à loyer.

E. 4.2

- 11 -

E. 4.2.1

En application des art. 59 al. 2 et 60 CPC, le juge examine d'office sa compétence, tant *ratione materiae*, que *ratione loci*. Il n'est possible de déroger à la compétence matérielle que dans le cas de l'art. 8 CPC ; les cantons ne peuvent prévoir d'autres cas, quand bien même la compétence matérielle relève de l'organisation judiciaire cantonale (Message relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, spéc. p. 6878). Dans le canton de Vaud, la Chambre patrimoniale connaît de toutes les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr., ainsi que de toutes les causes qui lui sont attribuées par la loi (art. 96g LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Toutefois, à teneur des art. 1 al. 1 et 2 al. 1 LJB (Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), les contestations relatives aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, quelle que soit leur valeur litigieuse, sont de la compétence exclusive du Tribunal des baux.

E. 4.2.2

Lorsqu'un canton institue une juridiction spécialisée pour connaître des litiges découlant d'un contrat de travail ou de bail, ledit contrat constitue un fait doublement pertinent (ATF 137 III 32 consid. 2.3, JdT 2010 I 439, SJ 2011 I 168 ; TF 4A_336/2022 du 4 juillet 2023 consid. 2.2 et les références citées). Le cas échéant, l'existence d'un contrat de bail est un fait doublement pertinent, soit un fait déterminant à la fois pour la compétence du tribunal et pour le bien-fondé de l'action (TF 4A_266/2024 du 12 mai 2025 consid. 3.4.2 et les références citées). Conformément à la jurisprudence, selon la théorie de la double pertinence, le juge saisi doit, en présence de faits doublement pertinents, examiner sa compétence sur la base des seuls allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte des objections de la 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 des prétentions au fond. Tel est notamment le cas lorsque la compétence dépend de la nature de la prétention alléguée, par exemple l'existence d'un contrat. Autrement dit, au stade de l'examen et de la décision sur la compétence, les faits doublement pertinents n'ont

- 12 - pas à être prouvés ; ils sont censés établis sur la base des allégués, moyens et conclusions du demandeur. La compétence du juge dépend de la question qui lui est posée, non de la réponse qu'il doit y donner (ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; TF 4A_393/2022 du 26 avril 2023 consid. 2.1.1 et les références citées). Le juge peut et doit toutefois se déclarer incompétent – et déclarer la demande irrecevable – si la prétention est manifestement mal fondée, ou si, au regard des allégations, il paraît exclu de retenir une qualification du contrat telle que celle proposée par le demandeur. Le refus de la compétence suppose que la thèse soutenue dans la demande apparaisse d'emblée spéieuse ou incohérente ou se trouve réfutée immédiatement et sans équivoque par la réponse et les documents produits par la partie défenderesse (ATF 136 III 486 consid. 4 ; ATF 137 III 32 consid. 2, JdT 2010 I 439 ; TF 4A_393/2022 du 26 avril 2023 consid. 2.1 et 3.2). La compétence du Tribunal des baux doit être 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 (CACI 28 mars 2024/144 consid. 4.3 ; CACI 23 novembre 2023/442 consid. 3.2.3). Il en va ainsi des litiges portant sur l'existence ou la validité d'un contrat de bail ou des prétentions liées à un rapport quasi-contractuel analogue au bail, par exemple une demande d'indemnité pour occupation illicite des locaux lorsque le locataire reste dans les locaux après la fin de son bail, les demandes de dommages-intérêts (art. 97ss CO [Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220])

fondées sur un rapport de bail ou encore les prétentions basées simultanément sur un rapport de bail et sur les dispositions générales du CO (Jdt 1999 III 2 consid. 2 ; CACI 1er mai 2018/260 consid. 3.2.2). Ne tombe pas sous le coup du droit du bail ni de la compétence du Tribunal des baux l'état de fait où le demandeur a exercé une action réelle en revendication de l'appartement ayant précédemment fait l'objet d'un contrat de bail entre les parties, faute pour le défendeur d'avoir saisi la commission de conciliation afin d'obtenir une prolongation du bail à son échéance et n'ayant pas démontré l'existence d'un droit personnel sur ledit appartement (CACI 1er mai 2018/260 consid. 3.3).

- 13 -

E. 4.3.1

En l'occurrence, la Chambre patrimoniale a relevé que l'intimée fondait sa demande sur un acte illicite commis par l'appelante, à savoir l'occupation illicite de la villa dont l'intimée est propriétaire. Elle a en particulier nié l'existence d'un contrat de bail entre les parties à la présente cause, dès lors qu'il ne ressortait pas des allégations de la demande qu'un contrat quelconque, a fortiori un contrat de bail, aurait été conclu entre l'intimée et l'appelante, laquelle ne serait intervenue qu'en qualité de représentante – non autorisée selon l'intimée – d'un tiers à la procédure, à savoir D. _____ SA, dans le cadre du contrat de bail portant sur la villa. Selon la Chambre patrimoniale, les prétentions litigieuses correspondaient à une indemnité pour occupation illicite de la villa durant dix mois, à raison de 12'800 fr. par mois et aux frais de reprise de la villa et de recouvrement du dommage subi à hauteur de 19'742 fr. 98, prétentions basées sur les art. 641 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et 41 al. 1 CO qui n'apparaissaient pas d'emblée mal fondées. Elle a retenu que la question de savoir si un contrat de bail avait valablement été conclu entre l'intimée et D. _____ SA faisait l'objet d'une procédure pendante devant la commission de conciliation, engagée par l'appelante ayant agi au nom de D. _____ SA par le truchement d'une autre société, K. _____, procédure qui justifierait éventuellement la suspension de la présente procédure jusqu'à droit connu sur le fond de la cause portée devant les juridictions spécialisées en matière de bail, mais ne modifiait pas pour autant le fondement de la présente procédure.

E. 4.3.2

Il ne ressort pas de l'état de fait du jugement entrepris que l'appelante serait partie à un quelconque contrat de bail en lien avec la villa et elle-même ne le plaide pas davantage en appel, invoquant uniquement que c'est D. _____ SA qui aurait été partie à un rapport de bail avec l'intimée en lien avec ladite villa. Elle-même n'aurait agi qu'au bénéfice d'une procuration qui l'autorisait – ou non, selon la demanderesse et intimée au présent appel – à représenter la locataire D. _____ SA. L'appelante fait même expressément valoir que l'état de fait de la présente cause serait indissociablement lié à la question de l'existence et à la validité d'un bail conclu entre l'intimée et D. _____ SA

- 14 - et que l'intimée réclame une indemnité pour occupation illicite qui fonderait la compétence du Tribunal des baux. Le fait que le bail lierait l'intimée et une tierce partie ne serait pas pertinent, elle-même représentant dite tierce partie. Selon l'appelante, la compétence du Tribunal des baux existerait même pour les créances résultant d'un rapport de bail lorsqu'elles ont été cédées à un tiers. Ce faisant, l'appelante fait manifestement une lecture erronée de la jurisprudence qu'elle cite : la demande est dirigée contre l'appelante personnellement et allègue que l'intéressée aurait agi sans pouvoir de représentation de la

locataire D. _____ SA avec laquelle le bail avait été conclu et aurait de surcroît remis à bail sans autorisation et pour son propre bénéfice la chose louée à diverses personnes. Il n'y a pas là de « prétentions liées à un rapport quasi-contractuel analogue au bail » au sens de la jurisprudence citée plus haut vu l'absence de tout contrat de bail liant l'appelante personnellement, laquelle est présentée comme une représentante sans pouvoir ou une usurpatrice et dont le ou les actes illicites – faute de fondement contractuel ou de ratification des actes de représentation – auraient causé un dommage sujet à indemnisation (notamment l'occupation illicite des locaux dont la jouissance aurait été usurpée par l'appelante). Une telle situation n'a rien de comparable avec la situation, admise par la jurisprudence comme fondant la compétence de la juridiction spécialisée en matière de bail, du locataire qui reste dans les locaux malgré que le bail a pris fin. Dans la présente affaire, on reproche à l'appelante d'en avoir joui sans jamais en avoir eu le droit. Cette situation s'apparente à celle ayant donné lieu à l'arrêt CACI 1er mai 2018/260, dans laquelle la compétence du Tribunal des baux a été niée. L'appelante soutient encore que le fait de déclarer la demande déposée par l'intimée recevable aurait pour conséquence de l'empêcher d'appeler en cause, en sens de l'art. 81 CPC, D. _____ SA dans la mesure où la condition de la compétence *ratione materiae* du tribunal ne serait pas remplie. Ce moyen est sans pertinence. L'appelante disposera toujours de la possibilité de requérir le témoignage de D. _____ SA et, cas échéant, d'introduire une action récursoire à l'encontre de celle-ci.

- 15 - Enfin, le fait que l'intimée ait calculé ses prétentions pécuniaires en se fondant sur les montants correspondants au loyer, augmenté des frais accessoires, n'est d'aucun secours à l'appelante puisque c'est bien à titre d'indemnité pour occupation illicite, soit à défaut de contrat de bail, que l'intimée en réclame le paiement à l'appelante. Il ne s'agit ainsi pas d'un indice supplémentaire rendant vraisemblable la compétence du tribunal spécialisé. Il s'ensuit que c'est à bon escient que la Chambre patrimoniale a nié, au stade de l'examen des faits fondant sa compétence, qu'un contrat de bail ait lié l'intimée à l'appelante en personne, ou que les mêmes parties auraient été liées par un rapport quasi-contractuel analogue à un bail. C'est donc également à bon droit qu'elle a refusé de décliner sa compétence, manifestement donnée eu égard à la valeur litigieuse, en faveur du Tribunal des baux.

E. 5.1

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé, en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'474 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5], seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de frais effectuée par celle-ci à la même hauteur.

E. 5.3

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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