

VD_GERICHTE XZ15.038561 vom 26. Januar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ15.038561

FR: VD_GERICHTE XZ15.038561 du 26 janvier 2018

IT: VD_GERICHTE XZ15.038561 del 26 gennaio 2018

Erwägungen

E. 3.1

L'appelant fait valoir que l'intimée D. _____ SA aurait violé son obligation accessoire d'informer le bailleur du fait qu'elle avait gardé la propriété du mobilier présent dans les locaux litigieux. Il soutient en outre qu'elle aurait commis une violation de l'art. 267 al. 1 CO en omettant de lui restituer ces locaux et prétend enfin que ces violations des obligations contractuelles lui auraient fait subir un préjudice au sens de l'art. 97 CO.

E. 3.2

Selon les premiers juges, l'action en paiement de l'appelant se composait de divers postes, soit 5'459 fr. 40 d'intérêts de retard dans le

- 8 - paiement de loyers pour la période du 30 novembre 2013 au 13 octobre 2014, 23'999 fr. de loyers respectivement d'indemnité pour occupation illicite jusqu'au 6 juin 2014, 3'270 fr. de dépens alloués par une décision rendue le 30 décembre 2014 par le Juge de paix du district de Nyon dans une procédure de mainlevée provisoire et 115'975 fr. 35 d'indemnité pour des dégâts constatés lors de la restitution de l'objet loué intervenue le 6 juin 2014. Les magistrats ont analysé chacun des postes précités. Ils ont relevé que la prétention en paiement de la somme de 3'270 fr. allouée par le juge de paix à titre de dépens ne correspondait pas à une action en paiement d'une créance litigieuse, mais visait à obtenir l'exécution de la décision octroyant cette somme et était par conséquent irrecevable, le Tribunal des baux n'ayant manifestement aucune compétence en matière d'exécution des décisions portant sur le versement d'une somme d'argent. S'agissant du capital d'intérêts moratoires, des arriérés de loyers et de l'indemnité pour occupation illicite dont l'appelant réclamait le paiement au motif qu'ils seraient afférents au bail conclu avec D. _____ SA le 25 novembre 2003 ou à une violation de l'obligation de restituer la chose à la fin de ce contrat, les premiers juges ont toutefois considéré qu'il n'alléguait un défaut de paiement des loyers qu'en relation avec les baux ultérieurement conclus avec X. _____ et B. _____ SA et qu'il ressortait de ses conclusions et allégations que l'indemnité précitée concernait la période suivant la résiliation du contrat conclu avec B. _____ SA. En outre, les allégués des parties ne permettaient pas davantage de considérer que l'indemnité requise pour les dégâts pouvait se rapporter à la liquidation du bail qui liait D. _____ SA à l'appelant, de sorte qu'il apparaissait que ces dégâts avaient été constatés lors de l'état des lieux de sortie effectué à la fin du bail conclu avec B. _____ SA. Les premiers juges ont finalement considéré que l'allégué de l'appelant relatif au fait qu'il avait été empêché d'accéder aux locaux pour en vérifier l'état en 2011 ne s'inscrivait pas dans le cadre de la relation contractuelle de ce dernier avec D. _____ SA mais dans celle nouée postérieurement avec X. _____.

E. 3.3

L'appelant ne conteste pas l'état de fait retenu par les premiers juges, mais se borne à développer sa propre version des faits, sans établir ses allégations. Il ne conteste notamment pas que le contrat de bail le liant à l'intimée D. _____ SA ait pris fin le 30 juin 2009 et ne démontre pas en quoi la prétendue violation de l'obligation d'informer le bailleur ou la non-restitution des locaux lui auraient causé un dommage, qu'il ne chiffre au demeurant pas. L'appelant se réfère uniquement à un pacte de réserve de propriété qu'il aurait passé postérieurement à la fin des rapports contractuels avec D. _____ SA. Ces éléments ne sont pas de nature à modifier l'appréciation des premiers juges, qui échappe à la critique.

E. 4.1

L'appelant expose que les premiers juges auraient à tort considéré que l'intimée D. _____ SA n'avait pas conclu de contrat de bail avec lui postérieurement au 30 juin 2009. Il relève que l'intimée n'aurait jamais quitté les locaux, de sorte qu'elle partagerait le même domicile que B. _____ SA et que les deux sociétés formeraient ensemble une société simple, ce qui entraînerait leur solidarité. L'appelant prétend également que les premiers juges auraient dû retenir que l'intimée D. _____ SA était restée locataire aux côtés de B. _____ SA, de sorte que les deux sociétés seraient colocataires et partant consorts. Il soutient encore que si l'intégralité du présent litige devait ne pas être considérée comme relevant matériellement du droit du bail, une attraction de compétence matérielle devrait s'opérer au profit du Tribunal des baux.

E. 4.2

La société simple se présente comme un contrat de durée dont les éléments caractéristiques sont, d'une part, le but commun qui rassemble les efforts des associés et, d'autre part, l'existence d'un apport, c'est-à-dire une prestation que chaque associé doit faire au profit de la société (TF 4A_747/2011 du 2 avril 2012 consid. 2.2 ; ATF 137 I 455 consid. 3.1). L'apport, régi par l'art. 531 CO, peut consister aussi bien dans

- 10 - une prestation patrimoniale que dans une prestation personnelle (TF 4C.166/2005 du 24 août 2005 consid. 3.1). Il ne doit pas nécessairement consister en une prestation appréciable en argent et susceptible d'être comptabilisée, ce qui autorise une appréciation très large de la notion d'apport (ATF 137 III 455 consid. 3.1 ; Chaix, Commentaire romand CO II, 2008, n. 2 ad art. 531 CO ; Fellmann/Müller, Berner Kommentar, Die einfache Gesellschaft, 2006, n. 61 ad art. 531 CO ; Handschin, Basler Kommentar OR II, 4e éd., 2012, n. 5 ad art. 531 CO). Le simple fait d'accepter la qualité d'associé peut constituer un apport, de même que le simple engagement d'un associé d'effectuer un apport, lorsque la société génère par elle-même des ressources suffisantes (Chaix, op. cit., n. 2 ad art. 531 CO). Une libération par compensation est également envisageable (Chaix, op. cit., n. 3 ad art. 531 CO).

E. 4.3

Les premiers juges ont considéré que même si une société simple existait entre les deux intimées, elle ne suffirait de toute façon pas à fonder une quelconque responsabilité de D. _____ SA en vertu du droit du bail. Selon les allégations de l'appelant, il n'avait pas contracté de rapports de bail avec les deux membres de la prétendue société simple après le 30 juin 2009, mais uniquement avec B. _____ SA. Le droit de la société simple ne prévoyant pas que l'associé qui conclut seul un contrat avec un tiers engage automatiquement ses coassociés envers celui-ci, D. _____ SA n'aurait ainsi pu être

engagée par la conclusion du bail entre l'appelant et B. _____SA que si celle-ci avait alors en outre agi en qualité de représentante de sa prétendue associée. Aucun des faits allégués par les parties ne tendant à fonder une telle représentation, la question d'une éventuelle responsabilité solidaire de D. _____SA pour les dettes découlant des rapports contractuels noués entre B. _____SA et l'appelant ne se posait pas, du moins sous l'angle du droit du bail. Les premiers juges en ont conclu qu'aucun des faits apportés au procès n'était susceptible de les conduire à examiner le bien-fondé des conclusions pécuniaires prises contre l'intimée D. _____SA à la lumière du droit du bail. Ils ont en outre considéré que, même à envisager une quelconque responsabilité de D. _____SA en lien avec un autre régime

- 11 - juridique que le droit du bail, il ne saurait être entré en matière sur les prétentions dirigées contre cette intimée par le biais d'une extension de la compétence manifestement donnée à l'égard de B. _____SA, faute pour le tribunal d'être matériellement compétent pour tous les présumés consorts et aucune attraction de compétence matérielle n'étant possible.

E. 4.4

L'appréciation des premiers juges peut être confirmée dans la mesure où l'appelant n'a pas démontré l'existence d'une société simple entre les deux intimées, ni une éventuelle colocation. En effet, les pièces du dossier démontrent que le contrat de bail entre l'appelant et l'intimée D. _____SA a pris fin en 2009 et qu'un nouveau contrat de bail a été conclu avec X. _____ dès cette date et jusqu'au 31 mars 2011, puis un troisième avec la société B. _____SA dès le 18 janvier 2012. Il ressort de ces contrats que l'appelant a à chaque fois traité avec une partie différente. Il ne peut donc pas s'en prendre aujourd'hui à D. _____SA puisque les prétentions qu'il fait valoir ne peuvent pas être rattachées à la relation contractuelle qu'il a entretenue avec cette société plusieurs années auparavant. S'agissant de la responsabilité solidaire d'D. _____SA et de B. _____SA, l'appelant n'ayant pas formellement traité avec les deux sociétés simultanément, mais ayant, à trois reprises, conclu un contrat différent avec une personne différente en son nom propre, il ne peut pas invoquer une quelconque responsabilité solidaire. En outre, même à considérer que les intimées aient agi en qualité de société simple, puisque chacune d'elle a agi en son nom propre, chacune séparément serait devenue seule débitrice de l'appelant conformément à l'art. 543 al. 1 CO.

E. 4.5

Les premiers juges ont finalement considéré que même si une responsabilité solidaire de D. _____SA en lien avec un autre régime juridique que le droit du bail était envisagée, ils ne sauraient entrer en matière, faute de compétence matérielle du Tribunal des baux pour tous les consorts.

- 12 - L'appelant n'ayant nullement démontré que les intimées formaient une société simple ou une colocation, celles-ci ne participent par conséquent pas à un rapport de droit qui ne serait susceptible que d'une décision unique avec cette conséquence qu'elles devraient agir ou être actionnées conjointement, de sorte qu'elles ne formeraient pas une consorciété nécessaire au sens de l'art. 15 al. 1 CPC. Partant, une attraction de compétence matérielle au Tribunal des baux n'est pas possible s'agissant d'un conflit entre deux parties qui ne relève pas du droit du bail conformément aux art. 1 al. 1 et 2 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655).

E. 5.1

L'appelant expose que ce serait à tort que les premiers juges ont considéré qu'il n'y avait aucun lien entre la créance fondant le séquestre, dont est objet la poursuite n° [...], et le droit du bail.

E. 5.2

L'art. 1 al. 3 LJB exclut notamment de la compétence du Tribunal des baux les 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. Cette exception ne concerne toutefois que les actions de pur droit des poursuites. Le Tribunal des baux est compétent chaque fois que l'action ressortit au droit matériel ou a une incidence sur celui-ci (Byrde/Giroud Walther/Hack, Loi sur le Tribunal des baux, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 21 ad art. 1 LTB, p. 73). L'action en annulation de la poursuite de l'art. 85a LP (loi sur les poursuites pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1) – à l'instar de l'action ordinaire en constatation de l'inexistence de la créance objet de la poursuite – entre à cet égard dans la compétence du Tribunal des baux, lorsque la question de l'existence de la créance en jeu doit être résolue à la lumière du droit du bail (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 21 ad art. 1 LTB, p. 74). Le Tribunal des baux est habilité à examiner l'existence d'une créance en réparation d'un dommage causé par un séquestre injustifié au sens de l'art. 273 al. 1 LP, si l'examen doit notamment porter sur des faits susceptibles de tomber sous le coup d'une disposition du droit

- 13 - du bail déterminante pour l'issue du litige (cf. CACI 15 mai 2017/188 consid. 3.3). Tel sera le cas lorsque se pose, au regard de ce droit, la question de l'existence de la créance fondant le séquestre, cette existence déterminant le caractère justifié de celui-ci (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5e éd., Bâle 2012, n. 2842). Ce cas de figure présuppose que le prétendu titulaire de la créance fondée sur l'art. 273 al. 1 LP soit le prétendu débiteur contre lequel le séquestre a été ordonné. Si celui qui réclame l'indemnisation pour séquestre injustifié est un tiers qui invoque la titularité des droits patrimoniaux séquestrés (cf. Gilliéron, op. cit., nn. 2842 s.), l'examen de l'existence de la créance en indemnisation n'implique aucune question de bail et échappe par conséquent à la compétence du Tribunal des baux.

E. 5.3

Les premiers juges ont considéré qu'il ressortait des écritures des parties que la procédure de séquestre introduite par l'appelant était dirigée uniquement contre B. _____ SA, afin de garantir le paiement des arriérés de loyers réclamés à cette société, et que l'intimée D. _____ SA était prétendument titulaire des droits patrimoniaux séquestrés. Dès lors, l'existence de la prétendue créance de celle-ci en indemnisation pour séquestre injustifié dépendait en particulier de l'effectivité de cette titularité et non de la question de savoir si le séquestre était justifié par une créance de l'appelant à l'égard de D. _____ SA fondée sur le droit du bail. Ils ont de ce fait retenu que l'examen de la prétention objet de la poursuite n° [...] n'impliquait aucun questionnement relevant de ce droit, de sorte que l'action de l'appelant en annulation de cette poursuite n'entraîne pas dans leur compétence. Cette motivation ne prête aucunement le flanc à la critique et doit être confirmée. Le Tribunal des baux est compétent pour examiner – y compris, comme en l'espèce, dans le cadre d'une action en annulation de poursuite – l'existence d'une créance en réparation d'un dommage causé par un séquestre injustifié au sens de l'art. 273 al. 1 LP, si l'examen doit notamment

porter sur des faits susceptibles de tomber sous le coup d'une disposition du droit du bail déterminante pour l'issue du litige. Or s'il y avait effectivement des questions de droit du bail entre l'appelant, en

- 14 - qualité de bailleur, et B. _____ SA, en qualité de locataire, il n'y en avait pas entre l'appelant, qui était le prétendu responsable du dommage causé par un séquestre apparemment injustifié obtenu dans une procédure de séquestre qu'il avait introduite uniquement contre B. _____ SA, et D. _____ SA, qui revendiquait la titularité des biens séquestrés. Le fait que le séquestre soit fortement lié à un conflit en matière de bail divisant l'appelant d'avec B. _____ SA ne modifie pas le fait que, comme l'a relevé à raison le Tribunal des baux, l'existence de la prétendue créance de l'intimée D. _____ SA contre l'appelant en indemnisation du séquestre injustifié dépend de la titularité de D. _____ SA sur les biens séquestrés et que cette titularité ne dépend pas de la justification du séquestre par une créance que l'appelant avait à l'égard de l'intimée D. _____ SA fondée sur le droit du bail.

E. 6.1

Enfin, l'appelant relève que le jugement entrepris serait en contradiction avec les considérants de l'arrêt CACI du 15 mai 2017/188 dans la cause opposant les mêmes parties.

E. 6.2

On ne discerne toutefois aucune contradiction avec l'arrêt CACI 15 mai 2017/188, qui se contentait de constater que l'imbrication des deux causes était importante, que la créance en vertu de laquelle le séquestre avait été obtenu était une créance fondée sur un contrat de bail et qu'il convenait, pour éviter un potentiel conflit négatif de compétence, de suspendre la procédure devant la Chambre patrimoniale cantonale jusqu'à ce que le Tribunal des baux se soit prononcé sur sa compétence. Cet arrêt ne préjugait ainsi pas de la décision de cette autorité sur sa compétence, qui échappe à la critique pour les motifs exposés ci-dessus.

E. 7

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement partiel du 1er juin 2017 confirmé.

- 15 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'487 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant versera en outre aux intimées, créancières solidaires, la somme de 3'000 fr. (art. 12 al. 1 TDC) à titre de dépens de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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