

VD_GERICHTE XZ17.011565 vom 20. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ17.011565

FR: VD_GERICHTE XZ17.011565 du 20 décembre 2019

IT: VD_GERICHTE XZ17.011565 del 20 dicembre 2019

Erwägungen

E. 1

Par demande dirigée contre U. _____, adressée le 10 mars 2017 au Tribunal des baux, C. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à [...], à [...], ainsi qu'à toutes ses succursales, notamment celle sise à [...], à [...], de libérer en sa faveur la garantie de loyer de 250'000 fr., y compris tout accroissement, se trouvant sur le compte courant [...], sous la mention « Samelkonto Mietkaution », dans les dix jours dès jugement définitif et exécutoire (I), à ce qu'U. _____ soit condamnée à lui verser la somme de 90'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 septembre 2016 (II), à ce qu'U. _____ soit condamnée à lui verser les intérêts à 5 % par an sur la somme de 250'000 fr. dès le 13 septembre 2016, soit 2'602 fr. 75, la somme de 250'000 fr. continuant à porter intérêts à 5 % l'an jusqu'à jugement définitif et

- 4 - exécutoire (III). Subsidiairement, C. _____ a conclu à ce qu'U. _____ soit condamnée à lui verser la somme de 250'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 22 février 2010 (IV). A l'appui de cette demande, C. _____ a notamment allégué qu'U. _____ et lui avaient signé un contrat de bail à loyer en novembre 2009 (cf. all. 8), portant sur un appartement de 166 m² (cf. all. 9). Il a en outre allégué que ce contrat, rédigé par U. _____ (cf. all. 10), avait débuté en décembre 2009, l'obligation de payer le premier loyer n'ayant toutefois pris naissance qu'en février 2010 (cf. all. 14) et le loyer annuel étant fixé à 134'000 fr. (cf. all. 15). C. _____ a encore allégué que l'art. 4.3 du contrat prévoyait une garantie de loyer de 250'000 fr. (cf. all. 19). Par réponse du 29 juin 2017, U. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la demande et, « dans la mesure de la recevabilité », au rejet des conclusions de la demande. A l'appui de cette écriture, U. _____, après avoir notamment admis les allégués 8,9 et 14 précités, a allégué que le contrat de bail était l'accessoire d'un contrat de vente, ce qui excluait la compétence du Tribunal des baux (cf. all. 66). Un second échange d'écritures a été ordonné par la présidente. Au pied de sa réplique du 2 octobre 2017, C. _____ a intégralement confirmé les conclusions de sa demande du 10 mars 2017. Quant à U. _____, elle a repris les conclusions de sa réponse du 29 juin 2017 dans sa duplique du 4 décembre 2017. Le 31 janvier 2018, C. _____ a adressé des déterminations au Tribunal des baux.

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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

E. 3.1

U. _____ (ci-après : l'appelante) fait en substance valoir que le premier juge aurait violé les art. 1 et 2 LJB. Selon l'appelante, les relations contractuelles entre les parties ne relèveraient pas du bail à loyer mais de la vente, respectivement du « leasing immobilier ». De son côté, C. _____ (ci-après : l'intimé) soutient que les parties seraient liées par un contrat de bail, ce qui fonderait la compétence matérielle du Tribunal des baux.

E. 3.2.1

Le Tribunal des baux est exclusivement compétent pour connaître des contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse, et aux baux à ferme non agricole (art. 1 al. 1 et 2 ainsi que 2 al. 1 LJB) Aux termes de l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, soit notamment si le tribunal est compétent à raison de la matière et du lieu (art. 59 al. 2 let. b CPC). L'art. 60 CPC

- 7 - précise que le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies. Bien que l'examen des conditions de recevabilité doit avoir lieu aussitôt que possible et avant d'entrer en matière sur le fond de la cause, il n'existe, mis à part quelques exceptions, aucune règle légale sur le moment où le tribunal doit y procéder (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4 ; TF 5A_633/2015 du 18 février 2016 consid. 4.1.1). Il n'est pas interdit au tribunal de n'examiner sa compétence qu'à un stade avancé du procès et de rendre une décision d'irrecevabilité, alors même que l'instruction était pratiquement achevée, de telles circonstances ne conférant pas une confiance fondée à l'égard des parties (TF 4A_291/2015 du 3 février 2016 consid. 3.4 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, nn. 2.2 et 2.4 ad art. 60 CPC). L'examen de sa compétence par le juge n'est ainsi pas impérativement fait d'entrée de cause, y compris implicitement lors de la notification de la demande, mais peut avoir lieu à un stade ultérieur, en particulier lorsque la partie défenderesse a soulevé l'exception d'incompétence. En d'autres termes, le fait de notifier la demande n'implique pas une « acceptation tacite légale » et le juge peut examiner sa compétence à un stade plus avancé de la procédure (cf. ATF 140 III 355 consid. 2.4 ; TF 4A_291/2015, déjà cité, consid. 3.4 ; Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 3 ad art. 60 CPC). Si la partie défenderesse peut faire valoir l'incompétence du tribunal saisi dans sa réponse, elle ne peut toutefois pas de son propre chef – ou à ses risques et périls – limiter sa réponse à ce moyen (Bohnet, op. cit., n. 5 ad art. 60 CPC). Le tribunal saisi peut, mais n'est pas obligé, de rendre une décision séparée préalable sur sa compétence. Il dispose d'un large pouvoir d'appréciation sur ce point et les parties n'ont pas de droit à une décision séparée (TF 5A_73/2014 du 18 mars 2014 consid. 2.3 ; Colombini, op. cit., n. 2.1 ad art. 60 CPC). Le juge peut ainsi soit refuser de limiter les débats, soit limiter les débats à une ou plusieurs questions de recevabilité et rendre un jugement, qui sera final s'il refuse d'entrer en matière sur la demande (cf. art. 236 al. 1 CPC), ou incident s'il admet que les conditions

- 8 - de recevabilité sont réunies (cf. art. 237 CPC) (Bohnet, op. cit., nn. 7 à 10 ad art. 60 CPC).

E. 3.2.2

Les faits déterminants pour l'examen de la compétence sont soit des faits « simples », soit des faits « doublement pertinents » (ATF 141 III 294 consid. 5.1 ; TF 4A_28/2014 du 10

décembre 2014 consid. 4.2). Les faits sont simples 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 (ATF 141 III 294 consid. 5.1 et les arrêts cités ; TF 4A_510/2019 du 29 octobre 2019 consid. 2). Les faits sont doublement pertinents ou de double pertinence lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action. C'est à ces faits que s'applique la théorie de la double pertinence (ATF 141 III 294 consid. 5.1). Sont par exemple doublement pertinents les faits qui ont trait à l'existence du contrat de travail. Ne sont que des faits de simple pertinence ceux de caractère purement géographique comme le siège ou le domicile du défendeur ou le lieu d'accomplissement du travail (ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; RSPC 2011 p. 10 ; TF 4A_73/2015 du 26 juin 2015 consid. 4.2, Colombini, op. cit., n. 3.2.1.2 ad art. 59 CPC). Selon la théorie de la double pertinence, le juge saisi doit examiner sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande (der eingeklagte Anspruch und dessen Begründung), sans tenir compte des objections de la partie défenderesse (ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; ATF 136 III 486 consid. 4 ; TF 4A_630/2011 du 7 mars 2012 consid. 2.2, non publié aux ATF 138 III 166 mais in Pra 2012 no 102 p. 702).

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. Tel est notamment le cas lorsque la compétence dépend de la nature de la prétention alléguée, par exemple lorsque le for a pour condition l'existence d'un acte illicite ou d'un contrat (ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; ATF 133 III 295 consid. 6.2 ; ATF 122 III 249 consid. 3b/bb ; TF 4A_28/2014, déjà cité,

- 9 - consid. 4.2.2 ; TF 4A_113/2014 du 15 juillet 2014 consid. 2.3). Autrement dit, au stade de l'examen et de la décision sur la compétence (cf. art. 60 CPC), les faits doublement pertinents n'ont pas à être prouvés ; ils sont censés établis sur la base des allégués, moyens et conclusions du demandeur. Ainsi, le tribunal doit admettre l'existence d'un acte illicite ou l'existence d'un contrat de travail en se basant sur les seules écritures du demandeur, les moyens de preuve à cet égard ne devant être administrés qu'ultérieurement, dans la phase du procès au fond (ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; TF 4A_573/2015 du 3 mai 2016 consid. 5.2.1 ; cf. ég. CACI 4 novembre 2016/597 consid. 3.2.4). La théorie de la double pertinence n'est pas limitée à la compétence *ratione loci*, mais s'applique également à la compétence *ratione materiae*, qu'il s'agisse de la compétence matérielle du Tribunal des baux (TF 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 2 ; CACI 18 septembre 2019/502 consid. 4.2.1 ; CACI 7 mai 2014/239 consid. 4b) ou de celle du Tribunal de prud'hommes (TF 4A_10/2017 du 19 juillet 2017 consid. 1).

E. 3.2.3

Il est fait exception à l'application de la théorie de la double pertinence –et au renvoi de l'administration des preuves sur les faits doublement pertinents à la phase du procès au fond – en cas d'abus de droit de la part du demandeur, par exemple lorsque la demande est présentée sous une forme destinée à en déguiser la nature véritable, lorsque les allégués sont manifestement faux (ATF 141 III 294 consid. 5.3 ; ATF 136 III 486 consid. 4 ; TF 4A_510/2019, déjà cité, consid. 2), ou encore lorsqu'au regard des allégués, il apparaît exclu de retenir la qualification du contrat ou de l'objet du litige telle que proposée par le demandeur, car la règle de for serait éludée (ATF 137 III 32 consid. 2.2 et 2.4.2). Dans ces cas, qui visent tous des situations d'abus, la partie adverse doit être protégée contre une

tentative abusive du demandeur de l'attirer au for de son choix (ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; ATF 136 III 486 consid. 4). En revanche, le demandeur n'a pas à rendre vraisemblables les faits doublement pertinents (TF 4A_28/2014, déjà cité, consid. 4.2.2 et 4.3, RSPC 2015 p. 161 notes Droese et Bohnet ; Colombini, op. cit., n. 3.2.2.2.1

- 10 - ad art. 59 CPC). Au vu des exceptions admissibles selon la théorie de la double pertinence, il existe des cas où la compétence du Tribunal des baux devrait être niée in limine litis, au regard des faits allégués ou dans les cas d'abus de droit (cf. TF 4A_305/2017 du 18 janvier 2018 consid. 4.1, non publié aux ATF 144 III 111 ; TF 4A_28/2014, déjà cité, consid. 4.2.2).

E. 3.2.4

Il n'est pas exclu que le jugement au fond retienne une autre qualification que celle du contrat fondant la compétence matérielle de la juridiction spécialisée, celle-ci pouvant finalement se trouver amenée à appliquer des règles juridiques sortant normalement de son champ d'application (JdT 2005 III 79 ; CACI 19 mars 2012/139 ; cf. ég. Bohnet, op. cit., n. 26 ad art. 60 CPC). Après l'administration des preuves sur les faits doublement pertinents, le tribunal peut en effet se rendre compte que, contrairement à ce qu'il avait décidé dans sa décision admettant sa compétence, celle-ci n'est en réalité pas donnée. Toutefois, il ne peut et ne doit pas alors rendre un nouveau jugement sur sa compétence, puisqu'il ne saurait revenir sur la décision qu'il a prise à ce sujet. Lorsque, par exemple, l'existence d'un acte illicite n'est pas établie, il doit rejeter la demande par un jugement au fond, lequel est revêtu de l'autorité de la chose jugée. A cet égard, un défaut de la théorie pourrait en effet consister à autoriser le juge à constater sa compétence sans en vérifier toutes les conditions et à renvoyer l'examen des faits doublement pertinents à la procédure au fond, sans tenir compte de l'incidence des mêmes faits sur l'application des règles de compétence (Bucher, Vers l'implosion de la théorie des faits doublement pertinents, SJ 2015 II pp. 67 ss, spéc. p. 72). Cette théorie est néanmoins justifiée dans son résultat, dès lors que le demandeur qui choisit d'introduire son action à un for spécial n'a pas un intérêt à pouvoir, en cas d'échec, la porter ensuite au for ordinaire ou à un autre for spécial (cf. en particulier Markus, Internationales Zivilprozessrecht, 2014, n. 597, p. 157 ; ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; cf. ég. CACI 4 novembre 2016/597 consid. 3.4.1).

E. 3.3.1

En l'espèce, l'interprétation du premier juge s'agissant de la théorie des faits de double pertinence ne saurait être suivie. Considérer

- 11 - que cette théorie serait incompatible avec l'interprétation jurisprudentielle de l'art. 1 al. 1 LJB, puisqu'elle exclut de tenir compte de la position de la partie défenderesse, reviendrait à nier l'application de la théorie de la double pertinence non pas seulement devant le Tribunal des baux, mais devant toutes les autorités judiciaires civiles. En effet, c'est devant toute juridiction qu'un défendeur pourrait rendre vraisemblable l'existence d'un rapport de bail pour tenter de faire échec à une action fondée sur des faits étrangers au droit du bail. Or il n'est pas concevable que cette théorie de la double pertinence, cautionnée et affinée par de multiples arrêts du Tribunal fédéral, soit purement et simplement abolie dans tout le canton de Vaud uniquement en raison des règles cantonales d'attribution des compétences en matière de baux à loyer. Relevant du droit fédéral, la théorie de la double pertinence l'emporterait de toute manière sur la réglementation cantonale, à supposer que celle-ci lui fût contraire. Quant au fait que la théorie des faits doublement pertinents n'exige

pas du demandeur qu'il rende vraisemblable les faits qu'il allègue, la maxime inquisitoire sociale (cf. art. 247 al. 2 let. a et let. b ch. 1 CPC) – également applicable devant les juridictions prud'homales (cf. art. 247 al. 2 let. b ch. 2 CPC et 2 al. 1 let. a LJT [loi sur la juridiction du travail du 12 janvier 2010 ; BLV 173.61]) – permet néanmoins d'instruire sommairement en cas d'abus de droit de la part du demandeur, par exemple lorsque la demande est présentée sous une forme destinée à en déguiser la nature véritable, lorsque les allégués sont manifestement faux, au même titre que la jurisprudence fédérale réserve les cas d'abus de droit. En outre, comme déjà dit, relevant du droit fédéral, la théorie de la double pertinence l'emporte de toute manière sur la réglementation cantonale, à supposer que celle-ci lui fût contraire. Finalement, la doctrine et la jurisprudence vaudoise semblent s'accommoder du fait qu'une juridiction spécialisée statue en définitive sur le fond après avoir réalisé que la cause ne relevait pas de son domaine de compétence matériel (cf. supra consid. 3.2.4). Il s'ensuit que la théorie des faits de double pertinence était applicable et que le premier juge pouvait, à ce stade de la procédure,

- 12 - statuer à titre préjudiciel sur sa compétence, l'examen de la compétence pouvant intervenir même à un stade avancé du procès (cf. supra consid. 3.2.1). Compte tenu de l'application cette théorie, la compétence matérielle du Tribunal des baux devait être examinée sur la base des allégués et des moyens du demandeur, dont il ressort que les parties étaient liées par un contrat de bail (cf. not. all. 8, 9 et 14, d'ailleurs admis par l'appelante), sans tenir compte des objections de l'appelante et défenderesse, l'hypothèse d'un abus de droit n'étant ici pas réalisée. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de revenir sur la décision du premier juge d'admettre la compétence du Tribunal des baux. L'appelante ne soutient d'ailleurs pas qu'en procédant devant cette autorité, l'intimé aurait agi contrairement à la bonne foi. Elle ne discute pas davantage de la question de la compétence du Tribunal des baux si l'on devait se limiter aux seules allégations du demandeur et intimé à l'appel. Elle se limite à faire valoir que les relations contractuelles entre les parties ne relèveraient pas du droit du bail et critique l'appréciation du premier juge sur ce point. Or la qualification juridique du contrat devra être revue dans le cadre du jugement au fond, après l'administration des preuves. Il n'est pas exclu qu'en définitive le Tribunal des baux – et pas sa présidente seule – retienne une autre qualification que celle d'un contrat de bail. Les arguments de l'appelante relatifs à la qualification du contrat sont ainsi prématurés.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'400 fr. (art. 62 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).

- 13 -

E. 4.3

Au vu de l'issue de litige et de l'ampleur de la réponse, l'appelante versera à l'intimé la somme de 5'000 fr. (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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