

# **VD\_GERICHTE XZ22.042740 vom 24. April 2023**

VD Tribunal cantonal, 2023-04-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ22.042740](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ22.042740)

FR: VD\_GERICHTE XZ22.042740 du 24 avril 2023

IT: VD\_GERICHTE XZ22.042740 del 24 aprile 2023

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

Les recourants contestent le constat des premiers juges selon lequel ils ne seraient pas liés à l'intimée par un rapport de bail, cette dernière n'étant pas locataire, mais tierce-garante. Ils font valoir qu'ils auraient conclu un bail commun avec les deux parties intimées, seule l'une d'entre elles occupant les locaux, le tiers-garant étant par conséquent également un locataire dans la procédure devant le 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 [Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]).

- 6 - 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, la compétence du Tribunal des baux 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 extracontractuelles. 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. Etaient 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 18 septembre 2019/502 ; 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 ; CACI 18 septembre 2019/502). Selon l'art. 253 CO, les deux éléments essentiels à la conclusion d'un contrat de bail sont la cession de l'usage d'une chose au locataire et le versement d'un loyer, lequel comprend les frais liés à l'entretien de l'objet (ATF 110 II 404 consid. 3a cité in Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, 2e éd., 2017, n. 65 ad art. 253 CO). Le montant du loyer doit être déterminé ou déterminable. Le loyer peut

consister en une somme d'argent ou être constitué d'une contre-prestation en nature ou en - 7 - travail, le contrat étant alors mixte ou composé (Bohnet/Dietschy, op. cit., nn. 65 s. et n. 81 ss ad art. 253 CO et réf.). A défaut d'entente sur le montant du loyer, le contrat ne saurait venir à chef, alors même que les parties étaient en principe d'accord sur une cession d'usage à titre onéreux et que l'utilisation avait déjà commencé (ATF 119 II 347 consid. 5, JdT 1994 I 609, DB 1994 n. 1 cité in Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 65 ad art. 253 CO).

### **E. 3.2.2**

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 précise que le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies. Bien que l'examen des conditions de recevabilité doive 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, JdT 2020 II 131 ; 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). 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 - 8 - 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\_231/2018 du 28 septembre 2018 consid. 3.2 ; TF 5A\_73/2014 du 18 mars 2014 consid. 2.3). 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 de recevabilité sont réunies (cf. art. 237 CPC) (Bohnet, op. cit., nn. 7 à 10 ad art. 60 CPC).

### **E. 3.3**

C'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que les recourants et l'intimée R. \_\_\_\_\_ Sàrl n'étaient pas liés par un contrat de bail et que leurs rapports juridiques ne relevaient pas de la compétence du Tribunal des baux. En effet, le contrat de bail indique sans ambiguïté que celle-ci intervient comme « tiers-garant », le contrat de bail n'étant signé que par « le locataire » et le nombre d'occupant indiqué comme 1. L'interprétation proposée par les recourants d'un bail commun se heurte ainsi aux termes clairs du contrat qui excluent le tiers-garant comme partie au contrat en le désignant précisément comme un tiers, de surcroît non signataire du bail. Les éléments essentiels du contrat de bail font ainsi

manifestement défaut concernant l'intimée et les conclusions formulées par les recourants à son encontre sont donc bien irrecevables dans la procédure devant le Tribunal des baux.

#### **E. 4.1**

En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et la décision confirmée.

- 9 -

#### **E. 4.2**

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC), seront mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

#### **E. 4.3**

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. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des recourants A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux. IV. L'arrêt est exécutoire. La présidente : La greffière :

- 10 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. A.H.\_\_\_\_\_, - Mme B.H.\_\_\_\_\_, - M. Q.\_\_\_\_\_, - R.\_\_\_\_\_Sàrl. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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