

# VD\_GERICHTE XZ24.025186 vom 27. Oktober 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-10-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ24.025186](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ24.025186)

FR: VD\_GERICHTE XZ24.025186 du 27 octobre 2025

IT: VD\_GERICHTE XZ24.025186 del 27 ottobre 2025

## Erwägungen

### E. 1

Le 27 mars 2012, l'intimée a conclu avec la société S.\_\_\_\_\_SA un contrat de bail à loyer ayant pour objet divers locaux commerciaux, dont une discothèque, dans l'immeuble sis rue [...] à [...].

### E. 2

Par avenant du 28 novembre 2019, un transfert partiel de bail est intervenu avec effet au 1er décembre 2019, le recourant, la société F.\_\_\_\_\_SA (désormais F.\_\_\_\_\_SA en liquidation), R.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ étant désormais les nouveaux locataires, conjointement et solidairement responsables, de plusieurs surfaces commerciales situées dans l'immeuble précité, dont la discothèque, qu'ils avaient pour objectif d'exploiter sous le nom « [...]».

### E. 3

a) Par action en libération de dette déposée le 5 juin 2024 devant le Tribunal des baux, le recourant a notamment conclu à ce qu'il soit libéré du paiement à l'intimée de la somme de 31'732 fr. 40 avec intérêts à 7 % dès le 1er avril 2023. b) Dans sa réponse du 30 octobre 2024, l'intimée a pris des conclusions reconventionnelles à l'encontre du recourant, tendant notamment au paiement par celui-ci des montants de 31'919 fr. et de 111'838 fr. avec intérêts à 7 % dès le 1er avril 2023. c) Dans le cadre de sa réponse sur demande reconventionnelle, le recourant a appelé en cause O.\_\_\_\_\_ dans le but de le relever de toute condamnation s'agissant des sommes réclamées par l'intimée.

- 4 - En droit : 1. Aux termes de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable dans les cas prévus par la loi. L'art. 82 al. 4 CPC ouvre la voie du recours contre la décision d'admission de l'appel en cause. Selon la jurisprudence, tant la décision d'admission que celle de refus de l'appel en cause peuvent faire l'objet d'un recours, à l'exclusion d'un appel (TF 4A 336/2022 du 4 juillet 2023 consid. 2.1.1 in fine ; TF 5A 191/2013 du 1er novembre 2013 consid.

#### E. 3.1

Le recourant dénonce une violation de l'art. 81 al. 1 aCPC, en vigueur au moment du traitement par la présidente de sa requête d'appel en cause. Il prétend que le Tribunal des baux est compétent à raison de la matière pour régler les prétentions élevées contre l'appelé en cause. La relation contractuelle entre le recourant, partie locataire, et l'appelé en cause O.\_\_\_\_\_ concernerait directement le paiement de loyers dus à l'intimée, partie bailleuse, dans le cadre d'un transfert de bail signé le 28 novembre 2019. Le recourant fait valoir que la notion de bail à loyer ne doit pas être interprétée restrictivement. Ce point de vue est combattu par l'intimée qui rappelle en substance que les litiges internes entre

locataires ne relèvent pas de la compétence du Tribunal des baux, référence étant faite tant à la doctrine qu'à la jurisprudence. Selon l'intimée, les prétentions récursoires que le recourant entend élever à l'encontre d'O. \_\_\_\_\_ n'ont, de toute évidence, pas pour fondement un contrat de bail ; elles relèvent soit d'un contrat de société simple ou de tout autre contrat innommé conclu entre les quatre associés et ayant pour objet de répartir les revenus et surtout les pertes subies en relation avec l'exploitation de la discothèque [...]. Dans le cadre de sa réplique, le recourant soutient qu'il y aurait une exception au principe développé par l'intimée dans sa réponse, lorsque les rapports entre les colocataires reposeraient sur le contrat qui les lie tous – de manière égale et solidaire – envers le bailleur, référence étant faite à l'arrêt CACI 18 septembre 2019/502.

### **E. 3.2**

- 6 -

#### **E. 3.2.1**

Selon l'art. 81 al. 1 aCPC, le dénonçant (ou appelant en cause) peut appeler en cause le dénoncé (ou appelé en cause) devant le tribunal saisi de la demande principale en faisant valoir les prétentions qu'il estime avoir contre lui pour le cas où il succomberait. Il résulte du texte même de l'art. 81 al. 1 aCPC (« estime avoir contre [le dénoncé], pour le cas où il succomberait ») que la prétention revendiquée dans l'appel en cause doit présenter un lien de connexité matérielle avec la demande principale. Ainsi, seules les prétentions qui dépendent de l'existence de la demande principale peuvent être exercées dans l'appel en cause. Il s'agit notamment des prétentions en garantie contre un tiers, des prétentions récursoires ou en dommages-intérêts, ainsi que des droits de recours contractuels ou légaux (ATF 139 III 67 consid. 2.4.3). Selon la jurisprudence, désormais codifiée à l'art. 81 al. 1 let. b et c CPC entré en vigueur le 1er janvier 2025, il est également nécessaire que ces prétentions soient soumises à la même compétence matérielle et à la même procédure (ATF 139 III 67 consid. 2.4.2, JdT 2014 II 320).

#### **E. 3.2.2**

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 qu'art. 2 al. 1 LJB [Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]). 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, celle-ci 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).

- 7 - La notion de « litiges relatifs aux baux à loyer » de l'ancien art. 274b CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220), 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 extra-contractuelles. 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 consid. 4.2.2 ; CACI 7 mai 2014/239 consid. 4a et les réf. citées). Dans un arrêt rendu le 2 juin 1999 (n° 226), publié au JdT 2001 III 20, la Chambre de céans a retenu qu'à la différence de la sous-location, la location commune ne faisait l'objet d'aucune disposition particulière dans le nouveau droit du bail à loyer et que les prétentions qui pouvaient découler du rapport contractuel ou légal entre les colocataires n'étaient aucunement réglementées par le droit du bail, mais étaient exclusivement régies soit par les règles du contrat qui les liait, le plus souvent un contrat de société simple, soit par des règles légales spécifiques, de sorte qu'il n'y avait aucune raison de soumettre aux art. 274 ss CO les litiges – en relation avec le contrat de bail – qui pouvaient surgir entre colocataires (CREC I 2 juin 1999/226 consid. 3e, JdT 2001 III 20 consid. 3e et les réf. citées). Cette jurisprudence a été confirmée dans un arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 18 septembre 2019 (n° 502) et plus récemment dans un arrêt de la Chambre de céans du 24 avril 2023 (n° 76). Ces décisions rappellent que la compétence matérielle du Tribunal des baux ne s'étend 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, tels que des litiges survenant entre colocataires (CACI 18 septembre 2019/502 consid. 4.2.2 ; CREC

- 8 - 24 avril 2023/76 consid. 3.2.1). La doctrine récente a confirmé que les litiges entre plusieurs locataires – ou plusieurs bailleurs – n'étaient pas des questions de droit du bail et ne relevaient ainsi pas de l'art. 1er LJB (Haldy, in Bohnet/Dupont [éd.], CPC 2025, La révision du Code de procédure civile, Bâle/Neuchâtel, 2024, p. 62, n. 25 ; Piotet, Droit privé judiciaire vaudois, Bâle 2021, ad art. 1 et 2 LJB ch. 8).

### **E. 3.3**

En l'espèce, le raisonnement de la première juge ne prête pas le flanc à la critique. A comprendre l'argumentation du recourant, les rapports le liant à ses colocataires, soit en particulier à O.\_\_\_\_\_, relèveraient de la compétence exclusive du Tribunal des baux, dès lors qu'ils seraient fondés sur le contrat de transfert de bail du 28 novembre 2019. Le recourant perd de vue que les prétentions qu'il souhaite soulever contre l'appelé en cause ne découlent pas du contrat de transfert de bail commercial en tant que tel, qui n'a pas vocation à régler les rapports internes entre les locataires reprenant mais qui constitue un contrat entre le locataire sortant, d'une part, et les locataires reprenant, d'autre part. Le fait que le bailleur, qui doit donner son consentement à une telle transaction, soit partie au contrat, n'y change rien. Le recourant tente vainement de se prévaloir de l'arrêt CACI 18 septembre 2025/502, lequel rappelle pourtant que le Tribunal des baux n'est pas compétent en matière de litiges survenant entre colocataires, et ce sans opérer la moindre distinction en fonction de la nature ou du fondement – légal ou contractuel – du litige. Le recourant soutient encore que l'engagement solidaire des locataires au sens de l'art. 144 CO aurait pour corollaire la faculté pour le locataire attrait en justice par le bailleur d'appeler en cause ses colocataires « pour qu'ils supportent leur part ». Il n'en demeure pas moins que les conditions de l'appel en cause doivent être réalisées, en particulier l'exigence de compétence matérielle du tribunal saisi de l'action principale, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Sur la base de ce qui précède, c'est à bon droit que la première juge a déclaré irrecevable la requête d'appel en cause, au motif

- 9 - que les rapports juridiques entre le recourant et l'appelé en cause ne relevaient pas de la compétence du Tribunal des baux.

#### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 617 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci versera en outre à l'intimée la somme de 1'500 fr. (art. 13 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 617 fr. (six cent dix-sept francs), sont mis à la charge du recourant Z.\_\_\_\_\_. IV. Le recourant Z.\_\_\_\_\_ versera à l'intimée M.\_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire.

- 10 - Le vice-président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Laurent Maire (pour Z.\_\_\_\_\_), - Me Laurent Butticaz (pour M.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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.

- 11 - La greffière :

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