

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 avril 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Bannenberg

Art. 59 al. 2 let. b et 60 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B._____SA**, à [...],
défenderesse, contre la décision rendue le 28 juillet 2021 par la Présidente
du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **V._____**,
à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision incidente du 28 juillet 2021, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a déclaré recevables les demandes déposées le 27 août 2020 par V._____, actuellement dirigées contre B._____SA (I), et a dit que la décision était rendue sans frais (II).

La présidente était amenée à statuer sur une requête en déclinatoire déposée par B._____SA en lien avec les demandes précitées, dont V._____ avait saisi le Tribunal des baux. Elle a retenu que les faits pertinents pour l'examen de la compétence de cette autorité, ayant trait à l'existence d'un contrat de bail liant les parties, l'étaient également pour statuer sur les prétentions au fond de V._____. En application de la théorie de la double pertinence, la présidente s'est fondée sur les allégations et les moyens du susnommé pour retenir, en substance, que l'état de fait présenté par l'intéressé paraissait susceptible d'entrer dans le champ d'application des art. 253 ss CO. Partant, la compétence du Tribunal des baux devait être admise à ce stade. Les demandes du 27 août 2020 devaient ainsi être déclarées recevables.

B. a) Par acte du 1^{er} septembre 2021, B._____SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de la décision précitée en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que les demandes déposées le 27 août 2020 par V._____ (ci-après : l'intimé) soient déclarées irrecevables.

b) Au pied de sa réponse du 2 décembre 2021, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de la décision complétée par les pièces du dossier :

1. a) Le 30 mars 2020, l'intimé a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de [...] d'une requête tendant au constat de la nullité, subsidiairement à l'annulation de la résiliation du 27 février 2020 du contrat le liant à C. _____ SA et portant sur la mise à disposition de la villa érigée sur la parcelle n° [...] de la commune de [...] (ci-après : la parcelle litigieuse) propriété de la société précitée.

b) Le 3 juin 2020, l'intimé a saisi l'autorité précitée d'une seconde requête, tendant en substance au constat de la nullité de la nouvelle résiliation du 4 mai 2020 du contrat précité.

c) L'autorité de conciliation a joint les deux causes. Le 25 juin 2020, deux autorisations de procéder ont été délivrées à l'intimé.

2. a) Le 27 août 2020, l'intimé a saisi le Tribunal des baux de deux demandes dirigées contre la société C. _____ SA. Une des demandes contient des conclusions tendant principalement au constat de la nullité de la résiliation du 27 février 2020, subsidiairement à l'annulation de cette résiliation et plus subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans. L'autre demande contient les mêmes conclusions en lien avec le congé du 4 mai 2020.

A l'appui de ses conclusions, l'intimé fait en substance valoir que le congé du 27 février 2020 serait nul, faute de lui avoir été signifié sur formule officielle. Le congé du 4 mai 2020 devrait pour sa part être annulé, puisque donné en cours de procédure de conciliation.

b) Par ordonnance du 2 octobre 2020, la présidente a joint les deux procédures.

c) L'intimé a notamment allégué ce qui suit dans les demandes du 17 août 2020.

ca) Jusqu'au 22 décembre 2020, C._____SA était propriétaire de la parcelle litigieuse. Le père de l'intimé, puis celui-ci, ont successivement été les actionnaires uniques de cette société jusqu'au 13 mai 2011. L'intimé en a également été l'administrateur unique dès 1972.

cb) C._____SA a tacitement remis à bail la villa érigée sur la parcelle litigieuse au père de l'intimé, puis à celui-ci.

cc) Le 13 mai 2011, l'intégralité des actions de C._____SA a été vendue à [...].

A cette même date, [...] et l'intimé sont convenus que celui-ci pourrait conserver la jouissance de la villa moyennant le paiement de l'intégralité des charges courantes et des frais afférents à l'immeuble, soit les frais d'entretien et d'exploitation, ainsi que l'impôt foncier et autres primes d'assurance.

cd) Le 21 mai 2019, C._____SA, en qualité de venderesse, et l'appelante, en qualité d'acquéreuse, ont conclu un contrat de vente immobilière relatif à la parcelle litigieuse. Il en ressort notamment que la réquisition de transfert de propriété serait adressée au Registre foncier le 20 novembre 2020 au plus tard.

ce) Par courrier du 27 février 2020, C._____SA a indiqué à l'intimé qu'elle considérait que celui-ci occupait la villa en vertu d'un contrat de prêt à usage et qu'elle résiliait ledit contrat pour le 1^{er} juillet 2020.

Par courrier du 13 mars 2020, l'intimé a informé C._____SA qu'un bail tacite les liait et que le congé aurait dû être donné au moyen de la formule officielle prévue par l'art. 266l al. 2 CO.

Le 4 mai 2020, C._____SA a signifié à l'intimé un congé sur formule officielle pour le 1^{er} octobre 2020, tout en relevant qu'elle ne le

faisait qu'« à titre subsidiaire » et qu'elle maintenait sa position selon laquelle elle était liée à l'intéressé par un contrat de prêt à usage.

4. a) Par acte du 26 octobre 2020, C._____SA, invoquant l'incompétence matérielle du Tribunal des baux, a conclu à l'irrecevabilité des demandes du 27 août 2020. Le 9 novembre 2020, l'intéressée a requis qu'une décision statuant sur la recevabilité des demandes soit rendue *in limine litis*.

Par décision du 12 novembre 2020, la présidente a rejeté la requête du 9 novembre 2020.

b) Le 20 novembre 2020, C._____SA a recouru contre la décision précitée. En cours de procédure de recours, soit le 22 décembre 2020, l'appelante a acquis la propriété de la parcelle litigieuse. Le 27 janvier 2021, l'appelante a déclaré se substituer à C._____SA dans la présente cause, ce dont l'autorité de recours a pris acte.

Par arrêt du 10 février 2021, la Chambre des recours civile a admis le recours (I), a annulé la décision du 12 novembre 2020 et renvoyé la cause à la présidente pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt (II), a statué en matière de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance (III et IV) et a déclaré l'arrêt exécutoire (V).

En droit, l'autorité précitée a retenu que l'examen de la compétence du Tribunal des baux au stade du jugement au fond exposait l'appelante à un préjudice financier et temporel suffisamment important pour le qualifier de difficilement réparable, le recours étant ainsi recevable. Sur le fond, la Chambre des recours civile a en substance retenu que le procès serait nettement simplifié par la reddition d'une décision séparée statuant sur la compétence du Tribunal des baux. Elle a en outre relevé que l'intimé n'avait pas allégué de faits concluants s'agissant de l'existence d'un bail liant les parties ; l'existence d'un loyer, élément pourtant essentiel du contrat de bail, n'avait en particulier pas

été alléguée. Partant, il se justifiait de trancher d'emblée la question de la compétence du Tribunal des baux.

c) Par avis du 6 avril 2021, la présidente a informé les parties qu'elle statuerait seule et sans audience sur la compétence matérielle du Tribunal des baux.

Le 1^{er} juin 2021, chaque partie a déposé un mémoire de droit relativement à cette question. Dans son mémoire, l'intimé a complété et précisé ses allégations, indiquant notamment qu'il s'acquittait initialement d'un loyer annuel de 35'000 fr. en mains de C. _____ SA pour la location de la villa, et que le bail perdurait à l'heure actuelle, le loyer dû correspondant aux frais afférents à l'immeuble (cf. supra ch. 2cc *in fine*).

Le 18 juin 2021, l'intimé a spontanément répliqué au mémoire de l'appelante ; par courrier du 21 juin 2021, celle-ci a requis que ce dernier acte ne soit pas pris en considération par la présidente.

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est notamment recevable contre les décisions incidentes de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, s'élève à 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 Formé en temps utile par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision incidente au sens de l'art. 237 al. 1 CPC - puisqu'elle tranche une question procédurale déterminante pour la recevabilité des demandes déposées

(CACI 20 décembre 2019/663 ; Heinzmann/Braidi, *in* Chabloz et al. [édit.], Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2020, n. 6 ad art. 237 CPC) – dans une cause patrimoniale dont il peut être admis que la valeur litigieuse est d’au moins 10'000 fr. (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1), l’appel est recevable.

2. L’appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 5A_623/2016 du 24 mai 2017 consid. 2.4) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu’il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 L’appelante fait valoir que les relations contractuelles entre les parties relèveraient manifestement du prêt à usage, de sorte que la compétence du Tribunal des baux aurait dû être niée.

Elle reproche à la présidente de s’être livrée à une interprétation indépendante de celle de la Chambre des recours civile, laquelle avait retenu dans son arrêt du 10 février 2021 que les demandes déposées par l’intimé ne contenaient aucune allégation concluante relative à l’existence d’un contrat de bail entre les parties. Par ailleurs, la présidente aurait, de façon critiquable, rendu sa décision sans complément d’instruction et sans se fonder sur le contenu des écritures et des pièces au dossier. La présidente aurait en outre mal appliqué la jurisprudence relative aux faits doublements pertinents en n’examinant

pas si et dans quelle mesure la qualification du contrat litigieux en prêt à usage s'imposait de façon évidente. Tel serait pourtant le cas, l'intimé ne se s'étant engagé qu'à entretenir la villa, ce qui serait typique du prêt à usage et non du bail. Il se serait d'ailleurs borné à acquitter les factures d'électricité et de mazout relatives à la villa, soit à s'assurer - de manière insuffisante au demeurant - de son entretien usuel, sans payer le moindre montant pour l'usage du logement. L'allégation selon laquelle l'intimé se serait acquitté d'un loyer annuel de 35'000 fr. pour la location de la villa avant 2011 serait tardive ; l'intimé aurait tenté de combler, par le dépôt de son mémoire du 1^{er} juin 2021, ses demandes lacunaires en alléguant - sans le prouver - qu'il se serait acquitté du loyer précité. Les actes de défaut de biens délivrés à l'intimé, pour un total dépassant le million de francs, rendraient le paiement du loyer allégué particulièrement invraisemblable. Dût-on retenir l'existence d'un tel loyer qu'il y aurait lieu de constater la modification par novation (art. 116 CO) des rapports contractuels entre l'intimé et C. _____ SA dès la vente des actions de la société en 2011, vu les termes de la convention précitée. L'intimé n'aurait enfin pas démontré qu'il occupait effectivement la villa.

En définitive, la thèse de l'intimé, selon laquelle les parties seraient liées par un contrat de bail, serait manifestement spécieuse et la saisine du Tribunal des baux procéderait d'un abus de droit de l'intimé.

3.2

3.2.1 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, dont font partie la compétence à raison de la matière et du lieu de l'autorité saisie (art. 59 al. 2 let. b CPC). Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC). 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]).

Bien que l'examen des conditions de recevabilité doive se faire 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). 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 précité, loc. cit. ; Bohnet, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 3 ad art. 60 CPC).

L'autorité judiciaire saisie peut, mais n'est pas obligée, de rendre une décision séparée préalable sur sa compétence. Elle 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). 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).

3.2.2 Les faits déterminants pour l'examen de la compétence sont soit des faits « simples », soit des faits « doublement pertinents ». 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. Les faits sont doublement pertinents – ou de double pertinence – lorsque les faits déterminants pour la compétence de l'autorité saisie sont également déterminants pour le bien-fondé de l'action (sur le tout : ATF 141 III 294 consid. 5.1 et les références citées). Sont par exemple doublement pertinents les faits qui ont trait à l'existence du contrat de travail. Ne sont à l'inverse 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 ; TF 4A_73/2015 du 26 juin 2015 consid. 4.2).

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 (*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 *in* ATF 138 III 166). 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 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_619/2020 du 17 février 2021 consid. 2.1.2). Autrement dit, au stade de l'examen et de la décision sur la compétence, les faits doublement pertinents n'ont pas à être prouvés ; ils sont censés établis sur la base des allégués, moyens et conclusions du demandeur. Aussi le tribunal sera-t-il par exemple amené à admettre l'existence d'un acte illicite ou 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*, notamment 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).

3.2.3 La théorie de la double pertinence ne dispense pas le tribunal d'examiner d'entrée de cause si les faits doublement pertinents allégués par le demandeur – censés établis – sont concluants (*schlüssig*) et permettent juridiquement de fonder sa compétence (ATF 141 III 294 consid. 5.2). S'il se pose une question délicate de délimitation (par exemple s'il est possible, sur la base des éléments allégués, de désigner aussi bien un contrat de travail qu'un autre contrat), elle devra être tranchée lors de l'examen du bien-fondé de la prétention au fond (ATF 137 III 32 consid. 2.4.2 ; TF 4A_510/2019 du 29 octobre 2019 consid. 2 et les références citées).

Il n'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 – qu'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 précité, loc. cit.), ou encore lorsque la qualification du contrat ou de l'objet du litige proposée par le demandeur apparaît d'emblée spécieuse ou incohérente et peut être réfutée directement et sans équivoque (ATF 137 III 32 consid. 2.2 et l'arrêt cité).

3.3

3.3.1 Pour admettre la compétence du Tribunal des baux, la présidente a tout d'abord relevé que dans ses demandes, l'intimé avait allégué que la société C._____SA lui avait remis la villa litigieuse à bail. Par ailleurs, dans ses déterminations du 1^{er} juin 2021, que rien n'interdisait de prendre en considération, l'intimé avait allégué qu'il s'acquittait d'un

loyer annuel de 35'000 fr. en mains de la société précitée pour la location de la villa. Toujours d'après les faits présentés par l'intimé, le bail initial aurait perduré après la vente des actions de la société à [...], le loyer consistant toutefois depuis lors en la prise en charge par le locataire de tous les frais liés à l'immeuble, soit non seulement les frais d'entretien de la villa mais également l'impôt foncier et les primes d'assurances en lien avec l'immeuble. La présidente a en outre relevé que l'intimé, faisant valoir que la résiliation du 27 février 2020 aurait dû lui être notifiée sur formule officielle au sens de l'art. 266I al. 2 CO, invoquait la nullité de cette résiliation en application de l'art. 266o CO. Ces prétentions relevaient sans aucun doute exclusivement du droit du bail, aucune norme ne prévoyant pour un autre type de contrat - en particulier pour le prêt à usage - un régime similaire à celui institué par les dispositions précitées. Il en allait de même des conclusions subsidiaires en annulation du congé et en prolongation du contrat, forcément fondées sur les art. 271 ss CO, lesquels n'avaient pas d'équivalent dans les autres types de contrat. Le même raisonnement valait pour la demande visant la résiliation du 4 mai 2020.

S'agissant du caractère potentiellement abusif de la thèse soutenue par l'intimé, la présidente a souligné qu'à supposer que tel soit le cas, l'admission de la compétence du Tribunal de baux ne nuisait de toute manière pas aux intérêts de l'appelante, dès lors qu'elle lui permettait de faire valoir ses arguments de fond dans le cadre d'un procès pendant et que l'intéressée pouvait reconventionnellement conclure à l'expulsion de l'intimé sur la base d'un autre fondement juridique que le droit du bail. La recevabilité des demandes n'empêchait pas non plus l'appelante de requérir la libération de la villa par la voie de la protection des cas clairs, si l'intéressée estimait la thèse de l'intimé manifestement infondée. Partant, l'appelante n'avait pas à en être protégée au moyen d'une dérogation à la théorie des faits de double pertinence. La présidente a enfin souligné qu'en se substituant spontanément à C._____SA, l'appelante avait implicitement admis que l'acquisition de la villa litigieuse par ses soins était susceptible d'occasionner un changement de légitimation passive dans la contestation introduite par l'intimé. Or, un tel

changement présupposait nécessairement l'application de l'art. 261 CO et, partant, l'existence d'un bail au moment du transfert de la propriété de la villa, cette disposition n'étant pas applicable par analogie à d'autres contrats, en particulier au prêt à usage.

3.3.2 Il n'est pas contesté que les faits déterminants pour l'examen de la compétence du Tribunal des baux sont doublement pertinents. En pareil cas, la théorie de la double pertinence commande de statuer sur la compétence de l'autorité saisie sur la base des seules allégations et moyens présentés par la partie demanderesse, ici l'intimé. On relèvera d'emblée que la présidente n'était pas liée par les développements en la matière contenus dans l'arrêt rendu le 10 février 2021 par la Chambre des recours civile. Dite autorité était en effet appelée à statuer sur la seule question de savoir s'il se justifiait de rendre une décision séparée *in limine litis* sur la compétence du Tribunal des baux ; il ressort du reste expressément de l'arrêt en question qu'il s'agissait uniquement de statuer sur le refus de la présidente de limiter la procédure à la question de la compétence *ratione materiae* du Tribunal des baux (CREC 10 février 2021/46 consid. 1.1). La présidente s'est conformée à l'arrêt de renvoi en rendant la décision ici attaquée. Bien que l'autorité de recours ait retenu dans son arrêt que l'intimé n'avait allégué aucun fait concluant relatif à l'existence d'un bail (cf. *supra* ch. 4b *in fine*), cette considération ne liait pas la présidente, la Chambre des recours civile n'étant pas compétente pour qualifier les relations contractuelles liant les parties. C'est donc à juste titre que la présidente a librement statué sur la question de la compétence du Tribunal des baux.

La présidente a exhaustivement rappelé la situation telle que présentée par l'intimé, jusqu'à ses déterminations du 1^{er} juin 2021, tant sous l'angle des allégués que des moyens et conclusions, et ses développements sont convaincants. Comme relevé par la présidente, l'intimé a allégué dans ses demandes qu'il était lié à C._____SA - à laquelle l'appelante s'est substituée dans le présent procès - par un contrat de bail relatif à la location de la villa litigieuse. L'écriture déposée le 1^{er} juin 2021 par l'intimé contient des précisions à cet égard, l'intéressé

y indiquant s'être acquitté d'un loyer annuel de 35'000 fr. en mains de C. _____ SA pour la location de villa jusqu'à la vente des actions de la société à M. [...] 2011, le loyer correspondant depuis lors au paiement de l'ensemble des coûts afférents à la villa. L'argument relatif à la prétendue tardiveté des faits présentés par l'intimé dans son écriture du 1^{er} juin 2021 est infondé. Les allégués à prendre en considération ne doivent en effet pas nécessairement figurer dans la demande, mais peuvent se trouver dans une écriture ultérieure et même ressortir de considérations juridiques exposées dans des déterminations (ATF 141 III 294 consid. 6.2), l'appelante ne prétendant pas que cette jurisprudence, expressément citée par la présidente (décision entreprise, ch. 3b), ne serait pas applicable en l'espèce. Les éléments allégués par l'intimé sont de nature à conclure à l'existence d'un contrat de bail à loyer, dont les éléments essentiels sont la cession de l'usage d'une chose et le versement d'un loyer (cf. art. 253 CO), lequel peut consister en une somme d'argent ou être constitué d'une contre-prestation en nature ou en travail (Bohnet/Dietschy, *in* Bohnet et al. [édit.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., Bâle 2017, nn. 65 s. et n. 81 ss ad art. 253 CO et les références citées). Outre que la situation financière prétendument obérée de l'intimé ne suffit pas à retenir que l'intéressé n'était pas en mesure d'acquitter un loyer annuel de 35'000 fr. – l'appelante ne contestant pas que l'intimé paye de tous les frais liés à la villa, y compris l'impôt foncier –, un éventuel défaut de paiement du loyer ne saurait, en soi, conduire à écarter l'existence d'un contrat de bail. Il suffit que les allégations de l'intimé/demandeur permettent de conclure de manière plausible à l'existence d'un contrat de bail pour que la compétence du Tribunal des baux soit admise. Tel est le cas en l'espèce, les allégués susmentionnés de l'intimé étant par hypothèse censés établis, de sorte que la présidente n'avait pas à mener quelque mesure complémentaire d'instruction que ce soit, contrairement à ce que soutient l'appelante (cf. TF 4A_573/2015, déjà cité, consid. 5.2.1).

Seul un comportement abusif de la partie demanderesse permet de faire exception à l'application de la théorie de la double pertinence. Contrairement à ce que prétend l'appelante, la présidente a

examiné cette question dans la décision attaquée, retenant qu'elle pouvait demeurer ouverte, dès lors qu'une admission de la compétence du Tribunal des baux ne portait pas atteinte aux intérêts de l'appelante de manière à justifier qu'il soit fait exception à la théorie de la double pertinence. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique. L'appelante ne le discute du reste pas, de sorte que l'appel s'avère infondé à ce stade déjà. Par surabondance, on ne décèle aucun abus de droit dans la saisine du Tribunal des baux par l'intimé. On ne voit en particulier pas, vu la constellation des faits qui se présentent en l'espèce et qu'il faudra certes éclaircir en cours de procès, qu'il aurait présenté la situation dans le but de déguiser la nature véritable des relations contractuelles litigieuses, l'appelante ne prétendant au demeurant pas le contraire. Le caractère manifestement incohérent de la thèse défendue par l'intimé ne saurait enfin être retenu. En effet, la qualification du contrat proposée par l'intimé ne peut être réfutée sans équivoque. L'existence d'un contrat de prêt à usage, plaidée par l'appelante, ne peut en effet être retenue comme évidente à ce stade. On en veut notamment pour preuve le fait que C. _____ SA ait résilié le contrat litigieux sur formule officielle le 4 mai 2020. Le caractère subsidiaire de cette résiliation, expressément relevé dans le courrier de résiliation, tend à démontrer que la société n'était elle-même pas certaine de la qualification du contrat qui la liait à l'intimé. N'en déplaise à l'appelante, il en va de même du fait que celle-ci se soit substituée à C. _____ SA dans le présent procès après qu'elle eut acquis la villa, comme l'a à juste titre souligné la présidente (cf. *supra* consid. 3.3.1 *in fine*). Or on l'a vu, lorsque la qualification du contrat est délicate, la jurisprudence commande de la trancher lors de l'examen du bien-fondé des prétentions au fond (ATF 137 III 32 consid. 2.4.2).

En définitive, en application la théorie de la double pertinence, la compétence matérielle du Tribunal des baux devait être examinée sur la base des allégués et des moyens de l'intimé et demandeur, dont il ressort que les parties étaient liées par un contrat de bail, sans tenir compte des objections de l'appelante et défenderesse, l'hypothèse d'un abus de droit n'étant ici pas réalisée. La qualification juridique du contrat

litigieux devra être tranchée dans le cadre du jugement au fond, après l'administration des preuves. Les arguments de l'appelante relatifs à la qualification du contrat étant prématurés, il n'y a pas lieu de revenir sur la décision de la présidente d'admettre la compétence du Tribunal des baux. L'appel se révèle infondé.

4. Il s'ensuit le rejet de l'appel, la décision entreprise étant confirmée.

Vu le sort réservé à l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr. (art. 62 al. 1 et 66 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante versera à l'intimé la somme de 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6] à titre de pleins dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr. (sept cent huitante francs), sont mis à la charge de l'appelante B. _____ SA.
- IV.** L'appelante B. _____ SA doit verser à l'intimé V. _____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Marc-Olivier Buffat (pour B. _____ SA),
- Me Gilles Davoine (pour V. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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), le 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).

La greffière :