

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 24 avril 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
M. Giroud et Mme Charif Feller, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 1 al. 1 et 4 LTB ; 404 al. 1, 405 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K.\_\_\_\_\_ SÀRL**,  
à [...], contre le jugement rendu le 23 décembre 2013 par la Cour civile du  
Tribunal cantonal dans la cause divisant l'appelante d'avec **S.\_\_\_\_\_ SA**,  
à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 23 décembre 2013, dont la motivation a été envoyée le 13 novembre 2014 pour notification, la Cour civile du Tribunal cantonal a dit que K. \_\_\_\_\_ Sàrl devait payer à S. \_\_\_\_\_ SA la somme de 117'394 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 septembre 2009 (I), fixé les frais de justice de S. \_\_\_\_\_ SA à 10'698 fr. 80 et ceux de K. \_\_\_\_\_ Sàrl à 6'312 fr. 20 (II), alloué à S. \_\_\_\_\_ SA des dépens de première instance fixés à 20'968 fr. (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que les parties avaient l'intention de conclure un unique contrat bilatéral à caractère onéreux, dont l'élément prépondérant était la cession de l'usage d'une partie des locaux pris à bail par S. \_\_\_\_\_ SA, mais dénié à ce contrat la qualification de contrat de bail, faute d'accord des parties sur la question du loyer.

**B.** K. \_\_\_\_\_ Sàrl a interjeté appel le 15 décembre 2014 contre ce jugement en concluant, avec dépens, à sa modification en ce sens qu'elle ne doive à l'intimée S. \_\_\_\_\_ SA que la somme de 47'540 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 septembre 2009, des dépens de première instance lui étant alloués.

Par courrier du 16 mars 2015, la juge déléguée de la cour de céans a invité les parties à se déterminer, dans un délai de trente jours, sur la question d'un éventuel déclinatoire d'office en deuxième instance en référence à l'arrêt paru au JT 2005 III 84, ainsi que sur l'opportunité d'une audience de conciliation.

Le 15 avril 2015, l'appelante a acquiescé à ce que le déclinatoire d'office soit prononcé et ne s'est pas opposée à la tenue d'une audience de conciliation.

Dans ses déterminations du 16 avril 2015, l'intimée a conclu, avec dépens, principalement à ce que le déclinatoire d'office soit prononcé et, subsidiairement, au rejet de l'appel. Elle a jugé inutile la tenue d'une audience de conciliation, vu l'état dégradé des relations entre les parties.

Par courrier du 27 avril 2015, la juge déléguée de la cour de céans a informé les parties que, compte tenu de l'opposition de l'intimée, une audience de conciliation ne serait pas appointée.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

L'intimée S.\_\_\_\_\_ SA, anciennement K.\_\_\_\_\_ SA, a fait l'objet d'un contrat de vente de son capital-actions le 4 octobre 2000, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2000, entre, d'une part, M.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, vendeurs, et, d'autre part, Q.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, acquéreurs. 80 % du capital ont été transférés le 4 octobre 2000 et 20 % le 1<sup>er</sup> décembre 2003.

Par cette opération, G.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ entendaient remettre leur affaire à des jeunes, G.\_\_\_\_\_ voulant continuer à travailler pour son propre compte. L'appelante K.\_\_\_\_\_ Sàrl, dont G.\_\_\_\_\_ est l'associé-gérant est la société par laquelle celui-ci a continué son activité.

Au moment du transfert du 4 octobre 2000, les parties sont convenues qu'elles continueraient à partager les mêmes locaux. Elles n'ont toutefois passé aucune convention écrite concernant la répartition des frais généraux, en particulier des charges de loyer.

Le 31 décembre 2000, G.\_\_\_\_\_ a adressé en son nom à l'intimée un décompte de répartition des frais pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2000, comportant en sa faveur les rubriques « salaire » « frais de déplacement » « participation au leasing » et « frais de

représentation » et, en faveur de l'intimée, les rubriques « participation au loyer » « participation aux fournitures », « participation salaire de l'apprentie » « participation aux frais informatiques », « participation aux frais de téléphone » et « participation aux frais de timbres ».

A partir du 1<sup>er</sup> octobre 2001, les parties ont emménagé dans des locaux plus grands pour une charge de loyer annuelle globale passant de 41'511 fr 35 à 62'830 francs. L'appelante n'a cependant pas modifié le montant de sa participation au loyer de 1'400 fr. par mois. C'est ainsi que, par courrier du 8 juillet 2003, G.\_\_\_\_\_ a adressé à l'intimée un décompte pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2003 comportant les mêmes rubriques, avec les mêmes montants, que celui du 31 décembre 2000.

G.\_\_\_\_\_ a encore envoyé à l'intimée des décomptes de répartition des frais le 31 décembre 2005 pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2005, et le 30 juin 2006 pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2006.

Le 19 juillet 2006, Q.\_\_\_\_\_, en sa qualité d'administrateur-président de l'intimée, a écrit une note à l'intention de G.\_\_\_\_\_, où il a exprimé le souhait que la répartition des charges soit revue.

A partir de ce moment, les rapports entre les parties sont devenus de plus en plus tendus.

G.\_\_\_\_\_ a adressé à l'intimée le 31 décembre 2006 un décompte de répartition des frais pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2006.

Le 24 février 2007, G.\_\_\_\_\_, au nom de l'appelante, a avisé l'intimée qu'elle prendrait à sa charge l'ensemble de ses propres frais généraux à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Elle avait cessé de recourir aux apprentis de l'intimée à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2006, avait assumé ses propres frais de timbres dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007, date à laquelle elle avait en outre

séparé son informatique. L'appelante a acquis son propre photocopieur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Le 30 juin 2007, G. \_\_\_\_\_ a adressé à l'intimée un décompte de répartition des frais pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2007.

Par lettres des 18 octobre et 3 décembre 2007, le conseil de l'intimée a réitéré sa demande de nouvelle répartition des frais généraux.

Le 15 décembre 2008, G. \_\_\_\_\_, au nom de l'appelante, a adressé à l'intimée deux décomptes pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2007 et pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2008.

Selon un décompte non daté établi par l'intimée, les frais généraux dus par l'appelante pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 30 juin 2009 s'élèvent au total à 145'800 fr., dont plus de la moitié à titre de participation au loyer. L'appelante a établi son propre décompte dont il ressort qu'elle doit à l'intimée un solde de 47'500 francs. Selon ce dernier décompte, plus de la moitié des frais dus à l'intimée consistaient dans la participation au loyer.

L'appelante a quitté les locaux de l'intimée le 31 décembre 2009.

S. \_\_\_\_\_ SA a ouvert action le 1<sup>er</sup> septembre 2009 devant la Cour civile du Tribunal cantonal et a conclu au paiement par l'appelante de la somme de 145'800 fr. avec intérêt à 5 % dès notification de la demande, à titre de participation aux frais généraux encourus du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 30 juin 2009 et à ce qu'il soit constaté que le montant mensuel de la participation aux frais généraux de l'appelante s'élève à 2'700 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Dans sa réponse du 17 novembre 2009, l'intimée a conclu au rejet des conclusions de la demande.

Une expertise a été mise en œuvre et l'expert a déposé son rapport le 2 octobre 2012 puis un rapport complémentaire le 28 juin 2013.

### **En droit :**

**1. a)** La procédure de première instance a été ouverte avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, date de l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Toutefois le jugement attaqué a été rendu après cette date, de sorte que les voies de droit sont régies par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC).

**b)** L'art. 308 al. 1 CPC ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC)

Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

**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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi

les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 1<sup>er</sup> février 2012/57 c. 2a).

**3.** L'appelante relève que le litige pourrait être qualifié comme relatif à un bail à loyer et relever de la compétence exclusive du Tribunal des baux.

**a)** Le procès ayant été ouvert avant l'entrée en vigueur du CPC, il demeure régi par les dispositions de procédure de l'ancien droit (art. 404 al. 1 CPC).

**b/aa)** L'art. 1 al. 1 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010) disposait que le Tribunal des baux connaissait, à l'exclusion des autres tribunaux, de tout litige entre bailleurs et locataires ou leurs ayants droit relatifs aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse. Selon l'art 1 al. 5 LTB, toute juridiction autre que ce tribunal devait décliner d'office sa compétence dans les contestations relevant des alinéas 1 et 2. La compétence du Tribunal des baux était ainsi impérative et absolue (JT 2005 III 84 ; JT 1999 III 2).

Cette disposition s'appliquait à tous les litiges relatifs à des baux immobiliers, soit pas uniquement à ceux portant sur une habitation ou un local commercial, mais aussi à ceux qui concernaient par exemple une place de parc (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 8 ad art. 1 LTB, p. 62 s.).

La jurisprudence précisait que l'art. 1 LTB devait en effet être interprété de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de

procédure consacrées aux art. 274 ss aCO (JT 2005 III 84 ; JT 1999 III 2 c. 2; ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 c. 3b/aa). La notion de «litiges relatifs aux baux à loyer» de l'ancien art. 274b CO 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 être soumis au droit du bail (ATF 120 II 112, JT 1995 I 202 c. 3c; JT 1999 III 2 c. 2). Cette jurisprudence est demeurée applicable sous l'empire de l'art. 23 al. 1 LFors (loi fédérale du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile), qui avait abrogé l'art. 274b aCO (TF 5C.181/2003 du 4 novembre 2003 c. 2, cité par Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 12 ad art. 1 LTB, p. 65).

**bb)** Selon la jurisprudence relative à l'ancien droit de procédure cantonal (cf. JT 1974 III 44), l'exception d'incompétence soulevée pour la première fois devant l'autorité de recours alors qu'elle aurait pu l'être devant le premier juge était contraire à la bonne foi et devait être écartée en vertu de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210). Toutefois la jurisprudence jugeait cette solution inapplicable lorsque la partie n'avait pas procédé en première instance (art. 57 al. 2 CPC-VD) ou, en procédant, n'avait pu renoncer à une règle absolue de compétence dont le juge devait assurer d'office le respect (JT 2005 III 84 c. 2a ; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., 2002, n. 4 ad art. 444 CPC-VD, p. 652).

Selon l'art. 6 LTB, le juge déclinait d'office sa compétence. S'agissant de la compétence matérielle du Tribunal des baux, l'art. 1 LTB consacrait une règle attributive de compétence de nature impérative. La Chambre des recours du Tribunal cantonal avait admis la possibilité pour une partie de soulever le déclinatoire en seconde instance, malgré le principe rappelé au JT 1974 III 44 précité. Il s'agissait en l'espèce d'un cas soumis au juge de paix alors qu'il aurait dû être soumis au Tribunal des baux, dont la compétence était impérative et absolue; en l'absence d'un litige portant sur une chose immobilière et reposant sur un état de fait susceptible d'être soumis au droit du bail, le déclinatoire devait ainsi être

prononcé d'office, soit même si les parties avaient procédé sans réserve sur le fond et en tout état de cause, le cas échéant même en deuxième instance par l'instance de recours (JT 2005 III 84; Byrde/Giroud Walter/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 3 ad art. 6 LTB).

**c)** En l'espèce, les rapports entre les parties consistaient principalement dans la mise à disposition de locaux ainsi que de places de parc et accessoirement dans l'accès à diverses fournitures et installation de bureau, moyennant rémunération. Les premiers juges ont écarté la qualification de bail à loyer faute d'accord sur la question du loyer. Toutefois, cet élément n'est pas déterminant pour écarter la compétence du Tribunal des baux. En effet, l'état de fait de la cause est susceptible d'être soumis au droit du bail. Partant, celle-ci relève de la compétence exclusive et impérative du Tribunal des baux et le déclinatoire doit être prononcé d'office même en deuxième instance.

**4.** En conclusion le recours doit être admis, le jugement annulé et la cause reportée devant le Tribunal des baux.

Dès lors que les deux parties ont conclu au déclinatoire, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'698 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de chacune des parties par moitié et les dépens de deuxième instance compensés (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée remboursera en conséquence à l'appelante la moitié de son avance de frais, soit 849 francs (art. 111 al. 2 CPC).

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

- I.** L'appel est admis.
- II.** Le jugement est annulé.
- III.** La cause est reportée devant le Tribunal des baux.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'698 fr. (mille six cent nonante-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante par 849 fr. (huit cent quarante-neuf francs) et de l'intimée par 849 fr. (huit cent quarante-neuf francs).
- V.** L'intimée S. \_\_\_\_\_ SA doit verser à l'appelante K. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 849 fr. (huit cent quarante-neuf francs) à titre de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance.
- VI.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 27 avril 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Yves Hofstetter (pour K. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- Me Olivier Flattet (pour S. \_\_\_\_\_ SA).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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 :

- Cour civile du Tribunal cantonal.

Le greffier :