

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 13 janvier 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Creux et Denys

Greffière : Mme Rossi

* * * * *

Art. 1 al. 1 et al. 5 LTB; 60, 61 al. 2 et 452 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **N.**_____, à Belmont-sur-Lausanne, défendeur au fond et requérant à l'incident, contre le jugement incident rendu le 17 août 2009 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant le recourant d'avec **C.**_____, à Ependes, demanderesse au fond et intimée à l'incident.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement incident du 17 août 2009, dont la motivation a été notifiée aux parties le 7 septembre 2009, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a rejeté la requête en déclinatoire déposée le 23 janvier 2009 par N._____ contre C._____ (I), arrêté les frais de la procédure incidente, à charge du requérant, à 600 fr. (II) et alloué à l'intimée des dépens de l'incident, par 1'000 fr. (III).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait de ce jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]), dont il ressort en résumé ce qui suit:

N._____ est domicilié depuis le 1^{er} novembre 2000 [...], à Belmont-sur-Lausanne, selon l'attestation de résidence établie le 15 janvier 2001 par cette commune.

Par acte de vente notarié du 28 novembre 2006, C._____ a acquis des héritiers de H._____, décédée le 5 mai 2005, la part de propriété par étages n° [...] grevant la parcelle de base [...] de la commune de Belmont-sur-Lausanne, sise [...]. D'après ce contrat, l'immeuble, qui était transféré «libre d'annotation et d'usufruit, de bail et de tout occupant» (art. 2), est fonds dominant d'une servitude de place de parc intérieure (n° [...]), inscrite au registre foncier sous n° [...].

Le 24 novembre 2006, l'exécuteur testamentaire de la succession de feu H._____ avait notamment prié N._____ de libérer immédiatement la place de parc susmentionnée, propriété des héritiers. Il avait relevé qu'elle était occupée illégalement depuis plusieurs mois, dite place n'ayant jamais fait l'objet d'un bail ou d'un accord tacite, ni avec la défunte ni avec lui-même.

Dans un courrier du 1^{er} février 2007, la Régie [...], administratrice de la propriété par étages, a également indiqué à N._____ que son véhicule était parké sans droit sur la place de parc appartenant à C._____ et l'a invité à ne plus y stationner.

Par lettre du 8 février 2007, N._____ a en substance répondu qu'il pouvait uniquement «accepter un bail en bonne et due forme pour la place de parking portant le numéro d'appartement loué» et que, dans cette hypothèse, il saisirait l'autorité de conciliation «afin d'obtenir la diminution correspondante de loyer actuel».

Le 21 février 2007, C._____ a mis N._____ en demeure de libérer la place de parc pour le 1^{er} mars 2007, dernier délai.

Le 20 août 2007, C._____ a déposé une demande auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à N._____ de libérer la place de parc n° [...] située sur la parcelle [...] de Belmont-sur-Lausanne et à ce qu'interdiction soit faite à celui-ci d'occuper dite place de parc.

Dans sa réponse du 23 janvier 2009, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, à libération. Il a notamment allégué avoir loué la place de parc appartenant à H._____ depuis le mois de novembre 2000 (all. 31) et que ce contrat de bail oral n'avait été résilié ni par celle-ci ni, après son décès, par l'exécuteur testamentaire ou les héritiers. Dans un premier temps, la bailleuse lui avait remis des quittances relatives au paiement du loyer de cette place de parc (all. 32). Il a à cet égard produit un document signé «H._____», dont il a prétendu qu'il s'agissait d'une quittance établie le 2 novembre 2000 en sa faveur par l'ancienne propriétaire, dont le texte était le suivant: « (...) Reçu la somme de SF 100.- (cent francs) comme le loyer de garage pour le mois de novembre 2000» (pièce 102 du bordereau du défendeur). N._____ a en outre allégué que, par la suite, H._____ avait préféré consigner les versements

qu'il effectuait dans un carnet (all. 33) et que le paiement du loyer avait toujours eu lieu de main à main (all. 34).

Par écriture séparée du même jour, N._____ a requis du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne que le déclinatoire d'office soit prononcé et que la cause soit transmise au Tribunal des baux comme objet de sa compétence.

Par courrier du 12 février 2009, la demanderesse s'est opposée au déclinatoire, observant qu'il n'y avait d'une part pas lieu de le prononcer dans la mesure où l'existence d'un contrat de bail n'était à ce jour pas démontrée et, d'autre part, que le défendeur était à tard pour soulever cette exception.

L'audience incidente a été remplacée par un échange d'écritures, conformément à l'art. 149 al. 4 CPC. Le défendeur a déposé un mémoire incident le 10 mars 2009 et la demanderesse s'est référée à ses déterminations du 12 février 2009 dans un courrier du 24 mars 2009.

Le 15 juin 2009, le défendeur a produit un document intitulé «duplicata versement» délivré par la [...], qui attestait du crédit d'un montant de 100 fr. le 12 juin 2009 sur un compte épargne au nom de N._____ intitulé «Parking-H._____ dès 07». Le solde disponible sur ce compte était de 1'900 francs.

En droit, le premier juge a considéré que le requérant n'avait pas apporté d'indice concret en faveur de la conclusion en 2000 d'un contrat de bail avec H._____. Il a notamment estimé que l'on ne pouvait inférer du document faisant état de l'encaissement de la somme de 100 fr. à titre de loyer pour le mois de novembre 2000 l'existence d'un contrat de bail entre H._____ et N._____, le nom de ce dernier n'y figurant pas et la seule possession de ce document n'apparaissant pas suffisante pour admettre comme établie la relation de bail invoquée. Le requérant ayant échoué à rendre vraisemblable que l'état de fait du litige relèverait du

droit du bail et le Tribunal des baux n'étant par conséquent pas compétent en l'espèce, le premier juge a rejeté la requête en déclinatoire.

B. Par acte du 17 septembre 2009, N._____ a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens des deux instances, principalement à sa réforme en ce sens que sa requête en déclinatoire est admise et que la cause est transmise au Tribunal des baux et, subsidiairement, à son annulation.

Dans son mémoire du 2 novembre 2009, il a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

L'intimée C._____ n'a pas procédé dans le délai prolongé imparti à cet effet. Par téléphone du greffe de la cour de céans du 15 décembre 2009, le conseil de l'intimée a confirmé l'absence de déterminations.

En droit :

1. L'art. 60 CPC ouvre un recours direct au Tribunal cantonal contre tout jugement sur déclinatoire. Ce recours peut tendre à la réforme ou à la nullité, cette dernière ne devant toutefois être prononcée que s'il n'est pas possible de remédier à l'informalité par la voie de la réforme (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 60 CPC, p. 103).

2. Le recourant conclut subsidiairement à l'annulation du prononcé. Il ne fait toutefois valoir aucun moyen de nullité spécifique à l'appui de son recours, de sorte que celui-ci est irrecevable, la cour de

céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

3. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement incident rendu par un président de tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

4. a) Le recourant prétend être au bénéfice d'un contrat de bail passé avec feu H. _____ portant sur une place de parc. Selon lui, ce contrat s'est poursuivi entre lui et les héritiers (art. 560 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210], respectivement l'acheteur de l'immeuble aux héritiers (art. 261 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220]), de sorte que le litige relèverait de la compétence du Tribunal des baux, seul compétent pour statuer sur la validité du bail contesté.

b/aa) L'art. 1 al. 1 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655) dispose que le Tribunal des baux connaît, 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 doit décliner d'office sa compétence dans les contestations relevant des alinéas 1 et 2. La compétence du Tribunal des baux est ainsi impérative et absolue (JT 1999 III 2).

bb) Cette disposition s'applique à tous les litiges relatifs à des baux immobiliers, soit pas uniquement ceux portant sur une habitation ou

un local commercial, mais aussi ceux qui concernent par exemple une place de parc (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 8 ad art. 1 LTB, p. 62 s.).

L'art. 1 LTB doit en effet être interprété de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 ss CO (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 comprend non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail, mais également les prétentions quasi contractuelles, voire extra-contractuelles. Ce qui importe, ce n'est pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il repose, qui doit 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 demeure applicable sous l'empire de l'art. 23 al. 1 LFors (loi fédérale du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile; RS 272), qui a 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). Sont 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 reste 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 (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 144-145). Relèvent aussi de la compétence du Tribunal des baux les litiges portant sur l'existence ou la validité d'un contrat de bail (Higi, Zürcher Kommentar, 1996, n. 44 ad art. 274 CO, p. 374).

De tels litiges doivent, en vertu du droit fédéral, faire l'objet d'une tentative de conciliation auprès de l'autorité de conciliation désignée par le canton, l'art. 274a CO constituant à cet égard une règle procédurale impérative de droit fédéral (ATF 118 II 307; JT 2002 III 17).

cc) Lorsque l'examen de la compétence du tribunal se recoupe avec celui du bien-fondé de la demande, les faits justifiant à la fois la

compétence et les prétentions au fond, s'ils sont contestés, seront présumés réalisés pour l'examen de la compétence et ils ne devront être prouvés qu'au moment où le juge statuera sur le fond (théorie de la double pertinence; ATF 134 III 27 c. 6.2.1; ATF 133 III 295, JT 2008 I 160 c. 6.2; ATF 131 III 153 c. 5.1). En d'autres termes, il suffit, pour admettre la compétence du tribunal, que les faits qui constituent à la fois la condition de cette compétence et le fondement nécessaire de la prétention soumise à l'examen du tribunal soient allégués avec une certaine vraisemblance ("substanziiert behauptet"; ATF 131 III 153 précité; ATF 128 III 50 c. 2b/bb; Blätter für Zürcherische Rechtsprechung [ZR] 2003, n° 42, pp. 207 ss, spéc. p. 215). Pour se prononcer sur le mérite du déclinatoire, le juge doit se fonder sur les éléments du dossier en l'état du procès, sans procéder à une instruction d'office (JT 1995 III 34 c. 2a).

c) En l'espèce, le recourant a notamment allégué avoir loué la place de parc dès le mois de novembre 2000 et que, dans un premier temps, la bailleresse lui avait remis une quittance relative au paiement du loyer. Il a prétendu que, par la suite, elle avait consigné les versements effectués dans un carnet et que le paiement avait toujours eu lieu de main à la main (cf. all. 31-34 de la réponse). Sous pièce 102, il a produit un document qu'il présente comme une quittance établie en sa faveur par la bailleresse. Celui-ci est signé par «H. _____» et comporte le texte suivant: «Reçu la somme de SF 100.- (cent francs) comme le loyer de garage pour le mois de novembre 2000». Il ressort en outre de l'attestation de résidence établie le 15 janvier 2001 que le recourant est domicilié à Belmont-sur-Lausanne depuis le 1^{er} novembre 2000 (cf. pièce 101 du bordereau du défendeur).

L'intimée n'a pas allégué ni établi que la pièce 102 serait un faux. Il est vrai que ce document ne mentionne pas son destinataire, mais dès lors que le recourant en dispose, il n'y a pas en l'état à douter qu'il lui était destiné. Il y a en tout cas une vraisemblance suffisante en ce sens. Sur la base de cette pièce, des allégués formulés et de la date de prise de résidence du recourant à Belmont-sur-Lausanne, on ne saurait considérer qu'il est d'emblée exclu que celui-ci ait été au bénéfice d'un contrat de

bail pour la place de parc en cause. Dans ces conditions et dès lors que le litige porte sur l'existence même d'un bail, le président du tribunal d'arrondissement aurait dû décliner d'office sa compétence.

La Chambre des recours doit par conséquent prononcer le déclinatoire. Conformément à l'art. 61 al. 2 CPC, la cause est renvoyée «devant l'autorité judiciaire compétente», soit le Tribunal des baux, qui devra, en vertu de l'art. 5 al. 3 LTB, transmettre le dossier à la commission de conciliation compétente (JT 2005 III 84 c. 3), savoir en l'espèce celle du district de Lavaux-Oron.

Il est enfin relevé la reconnaissance de la compétence matérielle du Tribunal des baux n'empêchera pas cette juridiction de considérer, le cas échéant, à l'issue de l'instruction que les règles du droit du bail ne sont pas applicables en l'occurrence (cf. JT 2005 III 79 c. 5f).

d) La requête en déclinatoire étant admise, le recourant a droit à des dépens de première instance fixés à 1'400 fr., soit 600 fr. en remboursement de ses frais de justice et 800 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil.

5. En conclusion, le recours doit être admis. Le jugement attaqué est réformé en ce sens que la requête en déclinatoire est admise, que la cause est reportée devant le Tribunal des baux pour qu'il la transmette à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron afin que cette autorité procède à la conciliation préalable sur les conclusions des parties, que les frais de la procédure incidente à la charge du recourant sont arrêtés à 600 fr. et que l'intimée doit verser au recourant la somme de 1'400 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 500 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 1'500 fr., soit 500 fr. en remboursement de ses frais de justice et 1'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son mandataire.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est admis.
- II. Le jugement attaqué est réformé comme suit :
 - I.- La requête en déclinatoire est admise.
 - II.- La cause est reportée devant le Tribunal des baux pour qu'il la transmette à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron afin que cette autorité procède à la conciliation préalable sur les conclusions des parties.
 - III.- Les frais de la procédure incidente à la charge du requérant sont arrêtés à 600 fr. (six cents francs).
 - IV.- L'intimée C._____ doit verser au requérant N._____ la somme de 1'400 fr. (mille quatre cents francs) à titre de dépens de première instance.
- III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs).

IV. L'intimée C._____ doit verser au recourant N._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 janvier 2010

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

La greffière :

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 Sandra Genier Müller (pour N._____),
- Me Pierre-André Marmier (pour C._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 20'000 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 :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

La greffière :