

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 mai 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Tchamkerten

Art. 253 CO ; 236 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **S.**_____, à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 21 novembre 2011 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **X.**_____, à Saint-Prex, intimé, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 21 novembre 2011, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 20 février 2012, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a déclaré irrecevable les conclusions I à V de la demande déposée le 1^{er} avril 2011 par S. _____ (I) ; dit qu'un délai serait fixé au défendeur X. _____ pour procéder sur le fond s'agissant des conclusions VI à VIII de la demande, une fois la décision devenue définitive et exécutoire (II) ; mis les frais judiciaires de la décision, arrêtés à 800 fr., à la charge de X. _____ par 400 fr., et à la charge de S. _____ par 400 francs (III) ; dit que S. _____ devait restituer à X. _____ l'avance de frais que celui-ci avait fournie à concurrence de 400 francs (IV) ; dit que les dépens étaient compensés (V) ; et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont fait application de l'art. 125 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), et limité la procédure à la question de la recevabilité des conclusions de la demande. Interprétant la convention signée par les parties le 23 octobre 2008 sous l'angle de l'art. 18 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), les premiers juges ont estimé que celle-ci relevait du droit du bail à loyer. En conséquence, ils ont considéré qu'ils n'étaient pas compétents pour connaître des conclusions I à V de la demande, lesquelles avaient pour fondement un contrat de bail à loyer.

B. Par acte du 19 mars 2012, annulé et remplacé par acte du 21 mars 2012, S. _____ a fait appel de ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que les conclusions de la réponse déposée le 14 juillet 2011 par X. _____ sont rejetées et que le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte statuera, dans le cadre de la procédure principale, sur les conclusions I à V de la demande qu'elle avait déposée.

L'intimé X._____ n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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

1. S._____ est propriétaire de la parcelle n° 123 de la commune de Saint-Prex, sise au chemin B._____ 16, composée d'un jardin et d'une zone forestière, sur laquelle est érigée une maison (n° ECA yyy.).

X._____ est propriétaire de la parcelle voisine n°456, sise au chemin B._____ 20.

2. Le 23 octobre 2008, les parties ont signé une convention par devant le notaire [...]. Elles y exposent, à titre préliminaire, que l'accès du bâtiment ECA n° yyy. dépendant de la parcelle n° 123, à la forêt sise au bas de dite parcelle et au lac, s'exerce par un escalier réalisé entièrement sur la parcelle n° 123, le long de la limite contiguë à la parcelle n° 456. Les chiffres I à III de dite convention ont la teneur suivante :

"I

Mme S._____ a autorisé M. X._____ à déplacer l'escalier susmentionné sous lettre c) de l'exposé préliminaire, le long de la limite nord-est de la parcelle no 123 entièrement sur cette parcelle et parallèlement à la limite séparative des parcelles nos [...] et 123.

Ces travaux ont déjà été partiellement exécutés. Ils seront terminés sans frais pour Mme S._____, les éléments de l'ancien escalier étant réutilisés pour le déplacement de l'escalier.

Ce dernier est réservé à l'usage exclusif du bâtiment de la parcelle no 123.

Mme S._____ concède à M. X._____, propriétaire de la parcelle no 456, un droit d'usage du jardin d'agrément et de la zone forestière correspondant à la partie teintée en jaune sur le plan annexé aux présentes pour en faire partie intégrante.

Le droit est concédé sans préjudice du droit de Mme S._____ et de ses ayant droits, de passer à pied sur la surface objet du droit d'usage afin de pouvoir rejoindre la petite forêt et la rive du lac dès le bâtiment no yyy. d'assurance incendie.

Les frais d'aménagement du passage à pied, de son entretien, ainsi que celui d'entretien du jardin d'agrément sont à la charge du propriétaire de la parcelle no 456. Ce dernier devra respecter

notamment la législation forestière en vigueur pour ce qui est de l'entretien de la surface en zone forêt.

II

Ce droit d'usage est consenti contre paiement d'un montant unique de CHF 5000.- (cinq mille francs), immédiatement exigible, son règlement faisant l'objet d'une quittance séparée.

Il est accordé pour une période de 3 ans, soit à l'échéance du 31 octobre 2011. Chaque partie peut le dénoncer pour cette échéance moyennant préavis donné une année à l'avance par lettre recommandée. Faute de dénonciation, il se renouvellera d'année en année avec le même délai s'agissant du préavis de dénonciation.

III

Pour toutes contestations qui pourraient s'élever quant à l'interprétation ou l'exécution des présentes, parties déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au Greffe du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte."

3. Par courrier du 13 avril 2010 adressé à X._____, S._____ s'est plainte de l'affaissement du terrain supportant sa maison. Elle reprochait à X._____ d'avoir arraché les arbres et la barrière en limite de parcelles, creusé lors de la construction de sa villa un trou s'étendant sur son propre terrain, aménagé un remblai afin de soutenir le terrain et les escaliers, puis d'avoir dernièrement enlevé ce remblai. Elle faisait valoir que sa terrasse supérieure, les escaliers de sa maison et son jardin d'hiver étaient désormais en sérieux danger de glissement en raison de ces actions, de sorte qu'il était nécessaire d'aménager un mur de soutènement entre les deux parcelles. Elle ajoutait que les personnes en charge de la rénovation de sa maison l'avaient informée du projet de X._____ de construire ce mur en bordure des escaliers suite à une détérioration récente de ceux-ci et que, d'après le plan cadastral, ce mur était entièrement sur sa propriété. S._____ rappelait que deux solutions avaient été retenues lors de l'entrevue du même jour, soit que X._____ fasse exécuter les travaux à ses frais, en lui soumettant ce qui était prévu pour accord, soit qu'elle s'en charge elle-même, en lui soumettant devis et factures pour paiement.

Dans un courrier du 26 avril 2010, S._____ a adressé à X._____ une liste de griefs concernant notamment la démolition de la barrière séparant les deux parcelles, le déplacement des escaliers, la plantation d'arbres sur sa propriété en bordure des escaliers, l'utilisation

d'une voie de passage comme parking pour les ouvriers travaillant sur le chantier voisin, le désagrément causé par le bruit et la poussière engendrés par la taille de pierres, le chien du prénommé, auquel elle reprochait d'errer sur sa propriété, l'abattage de sa vigne, ainsi que le mur de soutènement. Elle précisait qu'à moins d'un changement d'attitude, d'une compensation pour les dommages subis et d'un engagement écrit à y remédier, elle résilierait la convention du 23 octobre 2008 pour son échéance et procéderait à la réinstallation des escaliers et à la mise en place d'une barrière entre les deux propriétés, aux frais de X._____.

Le 29 septembre 2010, agissant sous la plume de son conseil, S._____ a écrit à X._____ notamment ce qui suit :

"Au moment de la construction de votre villa, la barrière séparant les fonds a été démolie sans l'autorisation de ma mandante, ainsi qu'une partie assez importante de l'escalier lui permettant d'accéder en direction du lac.

Pour vous être agréable, Mme S._____ a admis de vous concéder un droit d'usage sur la partie inférieure de son jardin. Il s'agit donc exclusivement de la partie qui se trouve en-dessous du bâtiment sud sous sa terrasse moyennant, notamment, que son accès au lac soit assuré afin de pouvoir rejoindre la petite forêt et la rive du lac dès le bâtiment yyy. de l'assurance-incendie. Or, récemment, vous avez complété un mur qui empêche cet accès, outre le fait que vous n'avez pas remis la clé du portail permettant d'accéder au lac. Il y a donc une violation manifeste des termes de la convention passée.

Ma mandante vous signifie par la présente que cette convention est résiliée. Elle l'est pour son terme contractuel à l'échéance du 31 octobre 2011, raison pour laquelle je vous adresse la présente sous pli simple et sous pli recommandé. "

4. Le 15 mars 2011, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges a déclaré irrecevable la requête en contestation de notification de résiliation que X._____ lui avait adressée le 22 février 2011. Elle a considéré que le chiffre II de la convention du 23 octobre 2008 prévoyait une échéance au 31 octobre 2011, avec renouvellement d'année en année avec le même délai, et que la contestation n'avait pas été formulée dans le délai légal de trente jours fixé par les art. 271, 271a et 272 à 272c CO, la résiliation du bail datant du 29 septembre 2010.

X. _____ a fait appel de cette décision auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal. L'appel a été partiellement admis et la décision attaquée annulée. La Cour d'appel civile a considéré que l'autorité de conciliation n'était pas fondée à se prononcer sur la tardiveté de la requête, qui relevait des conditions de l'action, et aurait dû se limiter à tenter la conciliation, et, en cas d'échec de celle-ci, à délivrer une autorisation de procéder au sens de l'art. 209 CPC.

5. Par demande déposée le 1^{er} avril 2011 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, S. _____ a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

I. Qu'il est constaté que la convention passée entre les parties, le 23 octobre 2008, a été valablement résiliée selon correspondance du 29.09.2010 pour l'échéance du 31 octobre 2011.

II. Qu'en conséquence, X. _____ devra remplacer la barrière longeant les parcelles 123 et 456, à ses frais, ainsi que rétablir les escaliers originaux amenant au lac en limite du fonds, également à ses frais.

III. Qu'à défaut que la barrière soit remise, les escaliers reconstruits, la demanderesse sera autorisée à procéder elle-même à ces travaux, aux frais du défendeur.

IV. Qu'ordre est donné au défendeur de détruire et d'enlever, sans délai, le mur de pierres sèches qu'il a établi sur le fonds de la demanderesse à hauteur du mur soutenant l'annexe (cave, bâtiment [...]) du cadastre). Ordre est également donné au défenseur [sic] de supprimer les rampes d'escaliers en béton, construits sans autorisation, pour pénétrer sur le terrain de la demanderesse.

V. Qu'ordre est donné au défendeur de rétablir la pente naturelle d'origine sur toute la surface du terrain objet de la convention.

VI. Qu'ordre est donné au défendeur de procéder immédiatement à la confortation du talus sis en limite des parcelles 123 et 456, à l'angle nord-est de la parcelle 456, en contrebas de la parcelle [...]. La forme que prendra cette confortation sera soumise pour accord à la demanderesse.

VII. Qu'à défaut que ces travaux soient exécutés dans les délais que Justice dira, la demanderesse sera autorisée à faire procéder, aux frais du défendeur, à la confortation dudit talus et à la démolition du mur et des rampes d'escalier en béton ainsi qu'à la remise en place de la pente naturelle du terrain.

VIII. Qu'ordre est donné au défendeur de tenir son chien de telle sorte qu'il ne puisse pénétrer sur le fonds de la demanderesse, à défaut de quoi celle-ci sera autorisée à le retenir et, cas échéant, s'il constitue une menace ou effraye des personnes, elle sera autorisée à procéder conformément à l'article 57 al. 1 CO."

Dans sa "réponse et mémoire incident" du 14 juillet 2011, le défendeur X. _____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"Préalablement :

- I. La demande du 1^{er} avril adressée au Tribunal d'Arrondissement de la Côte est irrecevable.

Subsidiairement :

- II. La cause est suspendue au sens de l'article 126 CPC."

L'audience ayant pour objet d'instruire, et cas échéant de statuer sur les conclusions d'irrecevabilité, subsidiairement de suspension de cause, prises par le défendeur a eu lieu le 21 novembre 2011. La conciliation n'a pas abouti.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

b) En l'espèce, l'appel est dirigé contre une décision déclarant irrecevables les conclusions I à V de la demande, mettant fin dans cette mesure à l'instance ouverte par la demanderesse contre le défendeur. Cette décision statuant définitivement sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause, il s'agit d'une décision partielle équivalant à une décision finale, contre laquelle l'appel est ouvert compte tenu de la valeur litigieuse (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 7 ad art. 236 CPC ; Staehelin, in Kommentar zur Schweizerischen

Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (éd.), Zurich/Bâle/ Genève 2010, n. 13 ad art. 236 CPC ; Kriech, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) Dike-Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander (éd.), Zurich/Saint-Gall 2011, n. 10 ad art. 236 CPC ; Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 357).

Le jugement entrepris a été notifié aux parties le 21 février 2012. L'appel, dans sa version du 21 mars 2012, annulant et remplaçant celui du 19 mars 2012, a été formé en temps utile, de sorte qu'il est recevable à la forme.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid., p. 135).

3. a) L'appelante conteste la qualification de bail à loyer donnée par les premiers juges à la convention qu'elle a conclue avec l'intimé le 23 octobre 2008. Elle fait valoir que la périodicité du loyer fait défaut, les parties étant convenues d'une indemnité unique de 5'000 fr., en contrepartie du droit d'usage concédé, pour une période de trois ans, par l'appelante à l'intimé. De plus, la réelle et commune intention des parties n'était pas de louer la zone litigieuse. La preuve en est que celles-ci n'ont pas utilisé le contrat cadre pour bail à loyer, y compris la formule officielle, alors que celle-ci était déjà obligatoire dans le canton de Vaud. Du reste, la convention, établie par un homme de loi expérimenté, n'utilise pas la dénomination de "bail à loyer" ni de "loyer" pour l'indemnité. En réalité,

selon l'appelante, les parties ont négocié un droit d'usage assimilable à un "bien-plaire" temporaire.

b) Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer. Les éléments caractéristiques du contrat conclu entre un bailleur et un locataire sont donc la cession de l'usage de la chose — mobilière ou immobilière - pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer. Peuvent ainsi faire l'objet d'un bail les terrains nus, les places de parking, les jardins, etc. (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, chap. 2, n. 1.1, p. 70 et chap. 4, n. 4.1., pp. 114-115). Pour ce qui est du loyer, les parties peuvent convenir soit d'un montant global, soit d'un montant fixe payable à intervalles réguliers (Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., n. 2252, p. 328 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 31 ad art. 253 CO).

Le Tribunal des baux est exclusivement compétent s'agissant des baux à loyer portant sur des choses immobilières, notamment sur un terrain nu non agricole (cf. art. 1 al. 1 et art. 2 LJB [loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655] ; Byrde/Giroud/Walther/Hack, *Procédures spéciales vaudoise*, Lausanne 2008, n. 8 ad art. 1 aLTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux], pp. 62-63).

c) En l'espèce, c'est à tort que l'appelante invoque l'absence d'une formule officielle pour l'établissement du bail et la fixation du loyer. Selon l'art. 1 LFOCL (loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 ; RSV 221.315), tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitations sises dans le Canton de Vaud doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 CO. Or, on ne se trouve pas, en l'occurrence, dans le cas de locaux d'habitation, mais d'un simple bien-fonds. C'est également à tort, pour la même raison, que l'appelante se réfère à une convention de "bien plaire", une telle convention consistant en la mise de locaux à disposition du locataire par le propriétaire, dans

l'attente, par exemple, d'une démolition ou d'une transformation, moyennant paiement d'un loyer (cf. Lachat, op. cit., chap. 2, n. 2.7, p. 88). Enfin, le fait que la convention en question ne soit pas intitulée "Bail à loyer" et ne parle pas de "loyer" mais d'"indemnité" n'est pas déterminant, dans la mesure où la qualification du contrat doit se faire indépendamment des termes utilisés par les parties à l'acte (cf. ATF 131 III 217 c. 3). Au demeurant, le terme de "Convention" utilisé est un terme générique, qui n'empêche pas la qualification de bail à loyer. Ce qui importe, selon la jurisprudence fédérale, ce n'est pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il repose, qui doit pouvoir tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIII et VIII bis du CO (cf. Byrde/Giroud/Walther/Hack, op. cit., n. 12 ad art. 1 aLTB, p. 65 et les réf.). Or, le droit d'usage consenti par l'appelante à l'intimé sur le jardin d'agrément et la zone forestière pour une période de trois ans contre versement d'un montant de 5'000 fr. immédiatement exigible est compatible avec la qualification de bail à loyer.

La compétence du Tribunal des baux devant ainsi être admise, dès lors qu'est invoqué et rendu vraisemblable par l'une des parties, en l'occurrence l'intimé, un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail (cf. Byrde/Giroud/Walther/Hack, ibidem), c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré les conclusions en cause irrecevables. L'appel s'avère, partant, mal fondé.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et la décision attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, par 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en sa faveur.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
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 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge de l'appelante S._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 3 mai 2012

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 Henri Baudraz, avocat (pour S. _____),
- Me Albert J. Graf, avocat (pour X. _____).

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

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

La greffière :