

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 novembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Abrecht et Winzap
Greffière : Mme Tchamkerten

Art. 56 CPC-VD

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par et **B.B.**_____, à Les Moulins, demandeurs au fond et intimés à l'incident, contre le jugement incident rendu le 13 mai 2011 par le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **N.**_____, à Les Moulins, défendeur au fond et requérant à l'incident, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement incident rendu sous forme de dispositif le 13 mai 2011, dont la motivation a été adressée pour notification aux parties le 8 juillet suivant, le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois a admis la requête en déclinatoire déposée le 10 février 2011 par N. _____ (I); dit que la cause était reportée en l'état devant le Tribunal des baux du Canton de Vaud (II); invalidé l'instance (III); arrêté les frais de la procédure incidente à 600 fr. à la charge de N. _____ (IV); dit qu'A.B. _____ et B.B. _____ sont les débiteurs de N. _____ de la somme de 2'250 fr., TVA en sus sur 1'650 fr., à titre de dépens (V); dit que si aucune demande de motivation du jugement n'est présentée dans le délai légal, les frais prévus sous chiffre IV et par voie de conséquence les dépens seront réduits à 400 fr. respectivement à 2'050 fr., TVA en sus sur 1'650 fr. (VI); et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

En droit, le premier juge a considéré que l'action ouverte le 30 juin 2010 par N. _____ devant le Tribunal des baux et celle introduite le 17 décembre 2010 par A.B. _____ et B.B. _____ devant lui avaient trait à la même question litigieuse, qui était celle de savoir si les contrats signés par les parties en mai 2005 et juin 2009 relevaient du bail à loyer ou du bail à ferme, et qu'il appartenait au Tribunal des baux, qui avait reconnu sa compétence, de la trancher.

B. Par acte du 22 août 2011, A.B. _____ et B.B. _____ ont recouru contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la requête incidente en déclinatoire est rejetée, la cause étant maintenue devant le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois.

Le 31 août 2011, le juge délégué de la cour de céans a informé les recourants du fait que, la décision attaquée invalidant l'instance étant assimilable à une décision finale, le recours serait traité comme un appel.

Vu l'indication erronée des voies de droit figurant au pied du jugement de première instance, un délai non prolongeable fixé au 12 septembre 2011 leur était imparti pour motiver leur acte.

Dans ce délai, A.B._____ et B.B._____ ont déposé un mémoire d'appel motivé, confirmant les conclusions prises dans leur acte du 22 août 2011.

Le 27 septembre 2011, l'intimé N._____ a spontanément déposé un mémoire, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement incident.

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

1. En 2001, N._____ d'une part, et A.B._____ et B.B._____ d'autre part, ont conclu un premier contrat de bail à ferme. Le 16 septembre 2008, les parties ont conclu un nouveau contrat de bail à ferme portant sur des parcelles situées à Château-d'Oex dont l'intimé est propriétaire. Ce bail à ferme prévoit à son article 2 ce qui suit:

" Le bail porte sur les prés, le nouveau rural érigé sur la parcelle xxx et le rural sis sur la parcelle yyy comprenant le seul logement mis à disposition (le "studio de [...]"), qui, de tout temps, a eu vocation agricole. Les parties s'entendront pour l'usage des autres locaux.

Il est rappelé ici que le bail ne comprend pas de logement pour l'exploitant mais que le propriétaire tente d'obtenir de l'Etat le droit d'agrandir le studio sus-mentionné pour l'y loger.

[...]."

2. Le 30 août 2004, l'intimé a acquis la parcelle n° zzz de Château-d'Oex (sise au lieu-dit " W._____ "), laquelle a été soustraite à la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS

211.412.1) par décision de la Commission foncière d'avril 2005. Cette parcelle comporte un beau et vaste chalet traditionnel de la région.

Par contrat signé au mois de mai 2005, N. _____ a remis en location à A.B. _____ et B.B. _____ le chalet du W. _____ pour un loyer mensuel de 1'000 francs. Dit bail indiquait que les parties étaient liées par un bail à ferme agricole antérieur portant sur les terrains alentours, que l'intimé venait d'acquérir dit immeuble, que celui-ci ne faisait pas partie du bail à ferme agricole, et que le bail, conclu pour une durée indéterminée, devait avoir la durée la plus courte possible, probablement inférieure à trois ans. Ce contrat a été remplacé par un second contrat de "bail à loyer" établi en juin 2009, d'une durée déterminée du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010. Il mentionne l'existence d'un contrat de bail à ferme agricole portant sur les terrains, mais sur aucune habitation, et fixe le loyer mensuel à 1'600 francs.

3. Par requête au fond du 30 juin 2010 adressée au Tribunal des baux, N. _____ a pris des conclusions tendant à faire constater l'échéance du contrat de bail de juin 2009 portant sur le chalet du W. _____, à ce qu'il soit déclaré que l'occupation future des locaux ne donnait pas naissance à un nouveau bail et qu'il soit ordonné aux locataires de quitter les lieux à une date à convenir.

4. Le 17 décembre 2010, A.B. _____ et B.B. _____ ont adressé une demande au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. Ils ont conclu à ce qu'il soit constaté que le "bail à loyer" du mois de mai 2005 ainsi que le "bail à loyer" du mois de juin 2009, les liant à N. _____, étaient nuls et de nul effet (I), et que la maison désignée " W. _____", sise à la Route [...], à [...], objet des "baux à loyer" des mois de mai 2005 et juin 2009, fasse partie intégrante du bail à ferme du 16 septembre 2008 liant les parties (II).

5. Lors de l'audience du 20 décembre 2010 devant le Tribunal des baux, A.B. _____ et B.B. _____ ont déposé une requête incidente par dictée au procès-verbal, tendant principalement à ce que le

déclinatoire soit prononcé et, subsidiairement, à ce que la cause soit suspendue jusqu'à droit connu sur la procédure introduite par demande du 17 décembre 2010 adressée au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. N. _____ a conclu au rejet de la requête incidente.

Par décision du 8 février 2011, le Tribunal des baux a rejeté la requête en déclinatoire et décidé de suspendre la cause jusqu'à droit connu sur l'issue de la procédure introduite par A.B. _____ et B.B. _____ devant le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. Le Tribunal des baux a considéré que pour se prononcer sur le bien-fondé des conclusions prises par N. _____ dans sa requête au fond du 30 juin 2010, il devrait examiner d'office la validité du contrat litigieux, mais à titre de question préalable seulement, les conclusions en constatation de la nullité faisant défaut. Selon le Tribunal des baux, son appréciation sur cette question ne serait ainsi pas revêtue de la force de chose jugée qui ne s'attache qu'au dispositif du jugement et non pas aux faits et considérants en droit. Estimant qu'il y avait un risque manifeste de jugements indirectement contradictoires, le Tribunal des baux a prononcé la suspension de la cause jusqu'à droit connu sur la procédure introduite devant le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois saisi en second lieu, le contrat de bail à ferme agricole relevant de la compétence *ratione materiae* de ce dernier.

Cette décision a été confirmée par un arrêt rendu le 6 juillet 2011 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal, ensuite d'un recours interjeté par N. _____ le 8 mars 2011.

6. N. _____ a déposé une requête incidente le 10 février 2011 auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, concluant à ce que le déclinatoire soit prononcé, la cause étant reportée devant le Tribunal des baux, et que la cause soit invalidée.

Une audience a eu lieu le 3 mai 2011 devant le Président, au cours de laquelle A.B. _____ et B.B. _____ ont conclu au rejet de la requête incidente.

En droit :

1. a) La décision attaquée a été communiquée aux parties le 13 mai 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après: CPC; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; TF 5A_320/2011 du 8 août 2011 c. 2.3, destiné à la publication).

b) En revanche, dès lors que le présent procès était en cours au 1^{er} janvier 2011, le droit contrôlé est l'ancien droit de procédure, applicable jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC; Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JT 2010 III 11, pp. 18 et 38).

c) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, la décision attaquée invalidant l'instance, rendue dans une affaire patrimoniale, est assimilable à une décision finale. La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

d) L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la cour d'appel civile (art. 84 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification

postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Les délais légaux ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC).

En l'espèce, la motivation de la décision a été communiquée aux parties le 8 juillet 2011. Se fiant à l'indication erronée des voies de droit figurant au pied du jugement, les appelants ont déposé un acte de recours le 22 août 2011, qu'ils ont complété et motivé dans le délai qui leur a été imparti par le juge délégué de la cour de céans. L'appel doit ainsi être tenu pour recevable.

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, in 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) Les appelants reprochent au premier juge d'avoir décliné sa compétence au profit du Tribunal des baux et estiment que les baux de mai 2005 et de juin 2009 tombent sous le coup du bail à ferme agricole. Dans la mesure où le Tribunal des baux a suspendu l'instance jusqu'à droit connu sur la procédure introduite devant le premier juge, celui-ci aurait dû trancher la nature des rapports juridiques litigieux, ainsi que cela ressort de sa compétence exclusive.

b) Aux termes de l'art. 56 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 [ci-après : CPC-VD]), le déclinatoire a lieu lorsque la cause est portée devant un juge incompétent pour en connaître d'après les règles qui déterminent le for et les attributions des autorités judiciaires.

Au sens de l'art. 1 aLTB (loi vaudoise du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux), le Tribunal des baux connaît, à l'exclusion de tout autre tribunal, de tout litige relatif à un bail à loyer immobilier (al. 1) ou à ferme non agricole (al. 2). *A contrario*, il n'est pas compétent en matière de bail à ferme agricole, qui relève de la compétence du Président du Tribunal d'arrondissement, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 20 LVLBFA [loi vaudoise d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur la bail à ferme agricole; RS 221.313]).

c) En l'espèce, dans son jugement incident, le premier juge a renoncé à qualifier les contrats signés par les parties en mai 2005 et juin 2009. Déclinant sa compétence, il s'est limité à relever que les objets des actions ouvertes par les parties devant le Tribunal des baux respectivement devant lui étaient identiques, puisqu'ils revenaient, dans les deux cas, à déterminer si ces contrats relevaient du bail à loyer ou du bail à ferme. Le Tribunal des baux ayant reconnu sa compétence, il lui appartenait de trancher cette question.

Dans la mesure où il a été saisi d'une demande au fond visant à faire constater la nullité des contrats litigieux de mai 2005 et juin 2009, le Président ne pouvait, dans son jugement incident, statuer sur sa compétence sans examiner la validité et la qualification de ces contrats. Il est en effet primordial d'éviter tout risque de jugements contradictoires, ce que la suspension du procès ouvert devant Tribunal des baux jusqu'à droit connu sur la procédure introduite devant le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois avait précisément pour but. En effet, dès lors que, faute de conclusions en constatation de la nullité, la question de la validité des contrats litigieux par le Tribunal des baux n'interviendrait qu'à titre de question préalable, elle ne revêtirait pas la force de chose jugée, laquelle ne s'attache qu'au dispositif du jugement. Autrement dit, l'appréciation juridique que pouvait faire le juge du tribunal des baux ne lierait pas le juge ordinaire, le juge spécialiste n'ayant pas à se prononcer sur la nullité du contrat, contrairement au Président du Tribunal d'arrondissement. Il s'ensuit que le risque de jugements contradictoires demeure. Il convient dès lors de renvoyer la cause au Président du

Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, afin qu'il instruisse sur la validité et la nature des contrats de mai 2005 et juin 2009 et suivant la solution donnée, accepte ou décline sa compétence. La cour de céans ne saurait en l'état statuer sur ces points, sans priver les parties du bénéfice de la double instance.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel ne peut qu'être admis et le jugement incident annulé, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr., doivent être mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 du 28; RSV 270.11.5]).

L'appel étant admis, les appelants ont droit à des dépens de deuxième instance qu'il convient de fixer à 700 francs (art. 106 al. 1 CPC; art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RS 270.11.6]), auxquels il y a lieu d'ajouter le montant de 1'000 fr. à titre de restitution de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance qu'ils ont effectuée (art. 112 al. 2 CPC).

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

- I.** L'appel est admis.

- II.** Le jugement incident est annulé et la cause renvoyée au Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de l'intimé.

- IV.** L'intimé N. _____ doit verser aux appelants A.B. _____ et B.B. _____ la somme de 1'700 fr. (mille sept cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Jean-Claude Mathey, avocat (pour A.B. _____ et B.B. _____),
- Me Philippe Reymond, avocat (pour N. _____).

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 :

- M. Le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :