

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 5 mai 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffier : M. Perret

**Art. 23 CO; 13 LTB; 7, 142 al. 1, 451 ch. 2, 452 al. 1ter et 2, 475
CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **M.**_____, à Corsier, demandeur, contre le jugement rendu le 12 juin 2009 par le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **A.C.**_____, à Guyancourt (France), défendeur.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 12 juin 2009, dont les considérants ont été notifiés aux parties les 26 et 27 octobre suivants, le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud a prononcé que le jugement du 13 janvier 2009 rendu par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois ([...]) a l'autorité de chose jugée à l'égard du litige divisant le demandeur M._____ d'avec le défendeur A.C._____ dans la cause n° [...] (I), la demande déposée par le demandeur M._____ le 16 octobre 2008 étant en conséquence irrecevable (II), fixé les frais de justice à 400 fr. pour le demandeur et à 400 fr. pour le défendeur (III), dit que le demandeur doit payer au défendeur la somme de 1'775 fr. à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

1. Par requête adressée le 28 février 2008 au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, A.C._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du registre foncier du district de Vevey de radier de son registre l'annotation inscrite sur le bien-fonds [...], annotation concernant un bail à loyer en faveur de M._____.

Par procédé écrit du 9 juin 2008, M._____ a conclu, avec dépens, à libération des fins de la requête susmentionnée.

Par jugement du 13 janvier 2009, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a notamment donné ordre au Conservateur du registre foncier du district de Vevey de radier de son registre l'annotation inscrite sur le bien-fonds [...], annotation concernant un bail à loyer en faveur de M._____ (I).

L'état de fait du jugement retient notamment que le contrat de bail à loyer en cause, signé le 16 janvier 2006 par B.C._____ et M._____, prévoyait que celui-ci prenait à bail du 1^{er} mai 2007 au 30 avril 2022 le premier étage de l'habitation construite sur le bien immobilier précité, sis [...], propriété de B.C._____. Le chiffre 5 du contrat mentionnait que «le présent bail sera inscrit au registre foncier pour sa durée de 15 ans et renouvelable dans les mêmes termes que l'inscription initiale. Ceci à la demande du bailleur ou du locataire». M._____ s'étant présenté au Registre foncier de Vevey pour faire inscrire le bail à l'entrée en vigueur de celui-ci, le contrat de bail était annoté au RF depuis le 31 mai 2007. B.C._____ est décédé le 23 juillet 2006. Selon certificat d'héritier établi le 31 août 2007, il laissait A.C._____ comme seul et unique héritier de la succession, laquelle comprenait le bien immobilier susmentionné. Plusieurs témoins ont été entendus à l'audience de jugement, parmi lesquels le Conservateur du registre foncier.

Dans ses motifs, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a considéré que le Conservateur du registre foncier n'aurait pas procédé à l'inscription de l'annotation du bail s'il avait connu le décès de B.C._____ (jugement, c. 3, pp. 6 s.). Il a ajouté que le conservateur avait également ignoré le fait que ce bail avait fait l'objet d'une déclaration d'invalidation (jugement, c. 4, p. 7). Au vu de ces éléments, il a estimé que le bail avait été inscrit sans cause légitime.

M._____ a formé recours contre ce jugement le 26 mars 2009. Par courrier du 7 mai suivant, il a déclaré retirer son recours. Par arrêt du 14 mai 2009, le Président de la Chambre des recours du Tribunal cantonal a déclaré le jugement susmentionné exécutoire.

2. Par demande adressée le 16 octobre 2008 au Tribunal des baux du canton de Vaud, M._____ a pris, avec dépens, la conclusion suivante :

"I. Que le bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 16 janvier 2006 est valable et qu'en conséquence M._____ est considéré comme régulier locataire des locaux sis [...]."

Par courrier du même jour, M. _____ a requis du Tribunal des baux de prononcer la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur l'action pendante devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Par courrier du 16 janvier 2009, A.C. _____ s'est opposé à la requête de suspension précitée. Par courrier du 16 février 2009, M. _____ a confirmé retirer sa requête en suspension de la procédure.

Par réponse du 10 juin 2009, A.C. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par le demandeur.

A l'audience tenue par le Président du Tribunal des baux le 12 juin 2009, les parties ont admis que le litige soit instruit et jugé par le seul président en application de l'art. 7 al. 3 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655). En outre, elles ont convenu, sur proposition du président, de faire application de l'art. 12 al. 2 LTB afin que le président instruisse et statue sur la question préalable suivante : le jugement rendu par le Président du Tribunal civil du 13 janvier 2009 ([...]) a l'autorité de la chose jugée à l'égard du présent litige enregistré sous la cause n° [...].

En droit, le premier juge a considéré que, bien que le défendeur n'ait pas soulevé l'exception de chose jugée dans son mémoire de réponse, la convention de procédure passée entre les parties à l'audience du 12 juin 2009 ouvrait la voie à l'examen de la question préalable arrêtée à l'audience. Il a dès lors constaté que les conditions posées par l'art. 475 al. 1 et 2 CPC étaient remplies en l'espèce. Le procès tenu devant le Président du Tribunal civil opposait les mêmes parties en leurs mêmes qualités de locataire et de bailleur que dans le cadre de la demande déposée devant le Tribunal des baux; la chose demandée dans le premier procès englobait nécessairement celle qui l'était dans le second; enfin, le demandeur avait lui-même admis, dans une lettre adressée au Tribunal des baux le 8 juin 2009, l'existence d'une identité entre les questions soumises aux deux juridictions.

B. Par acte du 4 novembre 2009, M. _____ a recouru contre ce jugement, concluant, avec suite de dépens, principalement à son annulation, subsidiairement à sa réforme en ce sens que l'autorité de chose jugée à l'égard du litige opposant les parties pendant devant le Tribunal des baux n'est pas reconnue au jugement du 13 janvier 2009, la cause étant reprise devant ledit Tribunal.

Par mémoire reçu au greffe du Tribunal cantonal le 3 décembre 2009, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par mémoire du 24 mars 2010, l'intimé A.C. _____ a conclu, avec suite de dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Le jugement statuant sur l'exception de chose jugée est un jugement principal qui peut faire l'objet d'un recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et d'un recours en réforme (art. 451 CPC) à la Chambre des recours (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 7 ad art. 475 CPC, p. 742; JT 1985 III 77). Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

En l'espèce, le recours tend principalement à la nullité, subsidiairement à la réforme. Interjeté en temps utile (art. 458 CPC, applicable par renvoi de l'art. 15 LTB), par une personne qui y a intérêt, il est ainsi recevable.

2. En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC). Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens expressément soulevés (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

En l'espèce, le recourant n'invoque aucun moyen de nullité. Par conséquent, son recours en nullité est irrecevable (ibidem).

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

3. Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme interjeté contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). Ainsi, 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) L'art. 475 CPC prévoit que les arrêts du Tribunal cantonal et les jugements définitifs ont l'autorité de la chose jugée (al. 1). L'autorité de la chose jugée n'existe qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement : il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, que la demande soit entre les mêmes parties et formée par elles et contre elles en la même qualité (al. 2).

Selon la jurisprudence, l'autorité de la chose jugée s'attache au dispositif du jugement, et non pas aux faits et considérants de droit, même si les motifs peuvent servir à interpréter le dispositif (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 475 CPC, p. 740 et les

références). Le juge de première instance chargé d'examiner si les conditions de l'art. 475 CPC sont réunies n'est donc pas lié par les considérants de droit du jugement antérieur; par conséquent, la Chambre des recours non plus, puisque celle-ci revoit librement la cause en droit.

b) Exception de procédure, l'exception de chose jugée doit être présentée, sous peine de déchéance, avant toute défense au fond, dans le délai de réponse par le défendeur (art. 142 al. 1 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 142 CPC, pp. 264 s.).

En l'espèce, on peut se demander si l'intimé, qui a déposé une réponse dans laquelle il n'invoquait pas l'autorité de chose jugée, s'est trouvé ainsi déchu d'invoquer ce moyen ultérieurement, ce qui est controversé (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 7 ad art. 475 CPC, p. 742), ou s'il a pu être dérogé à l'art. 142 al. 1 CPC par convention de procédure (art. 7 CPC). Ces questions peuvent toutefois demeurer indécises puisque, même si le droit d'invoquer l'autorité de chose jugée n'était pas périmé, l'exception y relative devrait être rejetée pour les motifs exposés au considérant suivant.

c) Le premier juge a considéré que la conclusion prise par l'intimé devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois tendant à la radiation de l'annotation au registre foncier du contrat de bail à loyer du 16 janvier 2006 englobait nécessairement la conclusion prise par le recourant devant le Tribunal des baux tendant au constat de l'existence de ce bail (cf. jugement, p. 6). Un tel raisonnement est cependant erroné puisqu'un bail peut exister sans être inscrit au registre foncier. Au demeurant, pour ordonner la radiation de l'annotation, le Président du Tribunal d'arrondissement précité ne s'est pas penché sur les circonstances dans lesquelles le contrat de bail avait été passé, cela en vue de déterminer si le consentement du bailleur avait été vicié. Il s'est essentiellement fondé sur le fait que l'inscription au registre foncier n'avait pas été opérée régulièrement, dès lors que le préposé avait été tenu dans l'ignorance du décès du bailleur, alors que cette circonstance l'aurait conduit à un refus. La question de savoir si cette seule ignorance

ôtait à l'inscription sa validité peut demeurer indéfinie dès lors qu'en l'espèce, seule la validité du bail est encore en jeu.

Pour le surplus, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a ajouté que le préposé au registre foncier avait également ignoré la déclaration d'invalidation du contrat de bail et que "*l'inscription n'aurait pas dû avoir lieu*". Il n'a toutefois examiné à aucun moment si l'invocation par l'intimé de vices de la volonté justifiait une invalidation du contrat de bail. En particulier, son indication toute générale que la déclaration de ne pas maintenir un contrat en vertu des art. 23 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) a un effet résolutoire ex tunc ne suffit pas pour retenir que cette déclaration était fondée en l'espèce (cf. ATF 128 III 70 = JT 2003 I 4 c. 1b et les références citées). On ne saurait donc tirer des considérants du jugement relatifs à l'annotation du bail qu'il a été statué sur l'existence de celui-ci. Cela étant, une identité de chose demandée au sens de l'art. 475 al. 2 CPC fait défaut en l'occurrence.

Il est vrai que, par lettre du 8 juin 2009 au premier juge, le conseil du recourant a déclaré ce qui suit : "*La dernière écriture de Me de Luze [...] m'amenant à penser que les mêmes questions que celle [sic] articulées devant le Président du Tribunal de l'Est vaudois seront soumises à votre Autorité, je vous prie de trouver en annexe la liste des témoins de mon client, semblable d'ailleurs à celle qu'il avait fait valoir à l'époque dans le cadre de cette précédente procédure*". Mais cette déclaration relative à une liste de témoins est en elle-même sans portée sur la réalité d'une identité de chose demandée, condition pour retenir l'autorité de chose jugée. La lettre précitée ne valait dès lors pas motif principal d'admettre celle-ci, contrairement à ce qu'a considéré le premier juge (cf. jugement, p. 6).

Enfin, contrairement à ce que soutient l'intimé dans son mémoire (pp. 2 ss), on ne peut pas non plus tirer une déduction juridique sur l'existence de la chose jugée du seul fait que le recourant a requis la suspension de la procédure devant le Tribunal des baux jusqu'à droit

connu sur le procès pendant devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

5. Cela étant, le recours doit être admis et le jugement réformé en ce sens que le jugement du 13 janvier 2009 rendu par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois ([...]) n'a pas l'autorité de chose jugée à l'égard du litige divisant le demandeur M. _____ d'avec le défendeur A.C. _____ dans la cause n° [...], qu'en conséquence, la demande déposée par le demandeur M. _____ le 16 octobre 2008 est recevable, que les frais de justice sont fixés à 400 fr. pour chacune des parties et que le défendeur A.C. _____ doit payer au demandeur M. _____ la somme de 1'775 fr. à titre de dépens, toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 3'900 francs (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 (art. 91 et 92 CPC), qu'il convient de fixer à 5'400 fr., soit 3'900 fr. en remboursement de ses frais de justice et 1'500 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 4 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]).

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 est réformé comme il suit :

I. Le jugement du 13 janvier 2009 rendu par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois ([...]) n'a pas l'autorité de chose jugée à l'égard du litige divisant le demandeur M._____ d'avec le défendeur A.C._____ dans la cause n° [...].

II. En conséquence, la demande déposée par le demandeur M._____ le 16 octobre 2008 est recevable.

III. Les frais de justice sont fixés à 400 fr. (quatre cents francs) pour le demandeur et à 400 fr. (quatre cents francs) pour le défendeur.

IV. Le défendeur A.C._____ doit payer au demandeur M._____ la somme de 1'775 fr. (mille sept cent septante-cinq francs) à titre de dépens.

V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 3'900 francs (trois mille neuf cents francs).

IV. L'intimé A.C._____ doit verser au recourant M._____ la somme de 5'400 fr. (cinq mille quatre cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 5 mai 2010

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 Jean-Pierre Bloch (pour M. _____),
- Me Charles-Henri de Luze (pour A.C. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 360'000 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 des baux du canton de Vaud.

Le greffier :