BGer 4A 470/2022 vom 4. Januar 2023

Bundesgericht, 2023-01-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_470_2022

FR: TF 4A 470/2022 du 4 janvier 2023

IT: TF 4A 470/2022 del 4 gennaio 2023

Regeste

requête en cas clair, faits et moyens de preuve nouveaux invoqués en appel par la défenderesse, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF). Le recours constitutionnel subsidiaire est par conséquent irrecevable.

E. 2.1

Saisi d'un recours en matière civile contre une décision rendue en procédure de protection dans les cas clairs, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il revoit ainsi librement l'application de l' art. 257 CPC (art. 95 let. a LTF ; ATF 138 III 728 consid. 3.2, 620 consid. 5), pour autant que le recours soit motivé conformément aux exigences de l' art. 42 al. 2 LTF (ATF 140 III 115 consid. 2). Toutefois, le Tribunal fédéral n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Les critiques de nature appellatoire, tendant simplement à une nouvelle appréciation des preuves, sont irrecevables (ATF 133 II 249

consid. 1.4.3). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, la partie doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF). En matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, lorsqu'il a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou encore lorsqu'il a tiré des déductions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

E. 3

La recourante se plaint d'une constatation manifestation inexacte des faits, d'arbitraire dans l'appréciation des preuves (art. 9 Cst.) et d'une violation des art. 8 CC et 55 al. 1 CPC. En conséquence de ce grief d'établissement arbitraire des faits, la recourante soutient que la cour cantonale a violé l' art. 257 CPC et les art. 22 al. 1 et 23 CO .

E. 3.1

Selon la recourante, la cour cantonale n'a pas retenu l'ensemble des événements qui se sont déroulés entre le 14 décembre 2020, date du courrier de résiliation de la locataire, et le 16 décembre 2021, date d'un courrier de la locataire à la régie. Ces faits, selon la recourante, auraient dû amener l'autorité cantonale à retenir que les conditions de recevabilité du cas clair n'étaient pas remplies. La recourante soutient que le 4 décembre 2020, elle a rencontré C._____, employée de la régie, lui a fait part de ses difficultés financières en lien avec la crise du Covid-19, et que c'est elle qui lui aurait conseillé de résilier le bail pour la prochaine échéance contractuelle, tout en lui assurant qu'un nouveau contrat de bail serait conclu en cas de retour à meilleure fortune. La recourante soutient également qu'elle avait conclu un nouveau bail tacite après la résiliation par elle de son premier bail, en raison du fait que les factures envoyées par la régie entre avril 2022 et septembre 2022 indiquaient "loyer" et non "indemnités pour occupation illicite" et que le montant libellé était d'environ 20 % inférieur au loyer prévu par le contrat de bail résilié. A l'appui de son argument, la recourante se réfère à des courriers écrits par elle-même à la régie dès le mois de février 2021 indiquant que ses affaires reprenaient et que le contrat de bail pouvait être prolongé. Elle se fonde également sur des titres faisant état du fait qu'entre avril et septembre 2022, la bailleresse avait indiqué "loyer" sur les bulletins de versement. Selon la recourante, ces faits, s'ils avaient était constatés par la cour cantonale, auraient dû faire obstacle à la recevabilité d'une requête en cas clair.

E. 3.2

La recourante ne fait qu'opposer à la constatation des faits de la cour cantonale, sa propre version sans indiquer de quelle pièce la cour cantonale n'aurait pas tenu compte de manière arbitraire ou aurait tiré une déduction insoutenable. Elle ne démontre en tout cas pas de quelle manière la cour cantonale aurait constaté les faits de manière arbitraire, ne développe aucunement en quoi sa constatation des faits violerait le droit d'une autre manière, en

violation de l' art. 8 CC ou de l' art. 55 CPC . Quant aux bulletins de versement des mois d'avril à septembre 2022, ceux-ci sont postérieurs à la date du premier jugement et il en sera question au consid. 4. Son grief est par conséquent irrecevable, faute de motivation. Par conséquent, dès lors que la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en choisissant de ne pas ordonner l'audition des témoins C._____ et D._____, la recourante échoue à démontrer la violation de l' art. 257 CPC . Elle échoue également à démontrer l'existence de l'état de fait qui nécessiterait l'examen par la cour cantonale, des art. 22 et 23 CO .

E. 4

Sous le titre de la violation des art. 152 CPC et 317 CPC, la recourante se plaint de ce que la cour cantonale a déclaré irrecevables des faits et moyens de preuve nouveaux invoqués et déposés pour la première fois devant elle. La recourante soutient avoir déposé dans le cadre de son appel, un pli simple de la régie daté du 21 février 2021 (recte: 2022) contenant les nouveaux bulletins de versement pour les loyers d'avril à septembre 2022, lesquels font état du paiement d'un "loyer" et prévoient un montant d'environ 20 % de moins que le loyer du bail résilié. Selon la recourante, ces nouveaux bulletins de versement devraient prouver que la bailleresse aurait finalement accepté de conclure un nouveau bail tacite, malgré le fait qu'elle a poursuivi sa procédure en évacuation des locaux. La recourante soutient que la cour cantonale aurait violé l' art. 317 CPC en qualifiant ces faits nouveaux d'irrecevables. La recourante soutient enfin que c'est en tout cas en violation de l'interdiction du formalisme excessif que la cour cantonale n'a pas tenu compte de ce courrier au sens de l' art. 29 al. 1 Cst.

E. 4.1

Lorsque la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte, la décision rendue en procédure sommaire de l' art. 257 CPC peut faire l'objet d'un appel au sens des art. 308 ss CPC (art. 308 al. 2 CPC ; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3e éd. 2016, no 36 ad art. 257 CPC ; EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2019, p. 363 s. n. 653 s.). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont alors recevables qu'aux conditions de l'a rt. 317 al. 1 CP C. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova; unechte Noven) ne sont recevables qu'à deux conditions: (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257 d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (BACHOFNER, op. cit., p. 381 n. 678). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss, art. 229 al. 1 et art. 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let . c, art. 247 al. 2 let. a et art. 229 al. 3 CPC , cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (arrêt 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). En ce qui concerne les vrais nova (echte Noven), le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui a succombé en

première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. Il lui est par contre loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clair devant le premier juge (arrêt 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). Cette interdiction ne saurait concerner la partie requise, qui n'a pas introduit la requête d'expulsion. L' art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement à la locataire qui a été attraite en première instance, par la requête en cas clair de la bailleresse. Dans l'arrêt 4A_376/2021 du 7 janvier 2022, le Tribunal fédéral a jugé qu'en vertu du principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense, une objection fondée sur un fait, même notoire, en tant que moyen de défense, ne peut être invoquée pour la première fois en appel, mais la partie qui s'en prévaut doit déjà le faire en première instance (arrêt 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2, cf. ég. ATF 146 III 416 consid. 5.3; LINO HÄNNI, Défenses de droit matériel et faits notoires (arrêt TF 4A_376/2021), in Newsletter Bail.ch février 2022, p. 3).

E. 4.2

En l'espèce, la cour cantonale a qualifié les faits nouveaux de l'appelante d'irrecevables. Or, dès lors qu'il s'agit de vrais nova, puisque les pièces sur lesquelles la recourante se fonde sont postérieures à l'audience de première instance du 1er mars 2022, la locataire recourante ne pouvait pas les invoquer avant malgré sa diligence. De surcroît, elle ne pouvait se prévaloir de ce moyen de défense en première instance, puisque le fait sur lequel il était fondé n'était pas encore survenu. La locataire les a présentés sans retard puisqu'elle les a fait valoir à l'appui de son acte d'appel. Les conditions de l' art. 317 al. 1 CPC sont donc remplies; les faits que la recourante invoquait devant la cour cantonale étaient effectivement nouveaux (vrai nova) et la cour cantonale ne pouvait les qualifier d'irrecevables. Il lui revenait au contraire d'administrer les preuves et d'établir les faits en application de son plein pouvoir de cognition. Par conséquent, le grief de la recourante doit être admis, et ses faits et moyens de preuve nouveaux doivent être déclarés recevables en vertu de l' art. 317 al. 1 CPC . La cause doit être renvoyée à la cour cantonale, pour qu'elle se prononce sur le nouveau moyen du bail tacite que la recourante en tire.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours en matière constitutionnel subsidiaire doit être déclaré irrecevable. Le recours en matière civile doit être partiellement admis dans la mesure où il est recevable. La cause est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle administration des preuves invoquées et complément de l'état de fait. La recourante obtient gain de cause, de sorte que l'intimée supportera les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF) et lui versera une indemnité pour ses frais d'avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.