

VD_FINDINFO HC / 2015 / 78 vom 8. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___78

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 78 du 8 janvier 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 78 del 8 gennaio 2015

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ABUSIVE, CONGÉ DE REPRÉSAILLES, DROIT D'ÊTRE ENTENDU, DROIT À LA PREUVE | 271 CO, 271a CO, 152 al. 1 CPC (CH), 316 al. 3 CPC (CH), 53 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

Vu la nature réformatoire de l'appel, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant cas échéant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 3111 CPC). Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 c. 4.3. et 6.1, JT 2014 II 187; TF 4D_8/2013 du 15 février 2013 c. 4.2; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 c. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221) . Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission du recours, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (cf. ATF 134 III 379 c. 1.3 p. 383 et l'arrêt cité; JT 2011 III 23). L'absence de conclusions en réforme ne fait, dans un tel cas, pas obstacle à l'entrée en matière sur le recours, qui sera rejeté si le moyen d'ordre formel est écarté (TF 5A_936/2013 du 8 juillet 2014 c. 2.1.3). En l'espèce, l'appelante, qui conteste le déroulement de l'audience de jugement, se borne à conclure à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance. L'appel est ainsi dépourvu de conclusions réformatoires, si bien que sa recevabilité s'avère douteuse à la lumière des principes jurisprudentiels exposés ci-dessus. La question peut toutefois demeurer indécise, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les motifs qui vont suivre.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en

première instance.

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43). En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de onze pièces. Les pièces n° 1 à 4, 6 à 8, 10 et 11 figurent toutes au dossier de première instance ; elles sont dès lors recevables. Les pièces n° 5 et 9, qui sont antérieures à l'audience de jugement, sont en revanche irrecevables, l'appelante ne démontrant pas en quoi elle aurait été empêchée de les produire en première instance.

E. 2.3

Conformément à l'art. 316 al.

E. 3

Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que la valeur litigieuse de la cause retenue par le Tribunal des baux, qui indique au pied de son jugement qu'elle est supérieure à 10'000 fr., ne peut être considérée comme référence, dès lors que le problème principal n'est pas en soi le litige qui divise les locataires d'avec la bailleuse, mais la façon maladroite et partielle dont le juge aurait conduit l'audience qu'il a présidée. Comme exposé précédemment (c. 1), en cas de litige portant sur la résiliation d'un bail à loyer, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé pourrait être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271 al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation. est supérieure à 10'000 francs. Le loyer mensuel s'élevant à 1'900 fr., la valeur litigieuse fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte, de sorte que ce grief doit être rejeté.

E. 4.1

L'appelante semble ensuite faire grief aux premiers juges d'avoir donné suite à la requête des défendeurs sollicitant l'audition des locataires voisins S. _____ et F. _____ en qualité de témoins, ces derniers ayant engagé une procédure à l'encontre de l'appelante à la suite de la résiliation de leur bail. A cet égard, elle paraît faire valoir une violation du droit en invoquant une « jonction des causes sans accord express des parties ». Elle invoque également une violation de son droit d'être entendue, dès lors qu'elle se serait vue privée de poser certaines questions aux témoins. Elle reproche en outre au Président du Tribunal des baux de n'avoir pas accordé assez de temps au litige et d'avoir « limité l'affaire A.L. _____ à une simple plaidoirie et réplique ».

E. 4.2

Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit comprend comme noyau celui d'être informé – savoir de recevoir les différentes prises de position exprimées dans la procédure, qu'elles émanent des autres parties ou, le cas échéant de l'autorité intimée

(Haldy, CPC Commenté, 2011, n. 3 ad art. 53 CPC, p. 144) – et de s'exprimer sur ces éléments, oralement ou par écrit (Haldy, op. cit., n. 4 ad art. 54 CPC, p. 144). Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst [Constitution fédérale de la Confédération suisse ; RS 101] ; Schweizer, CPC annoté, n. 1 ad art. 152 CPC). Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. Cette disposition, qui garantit le droit – non absolu – à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a le droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, " toutes maximes confondues ". Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 c. 3; 129 III 18 c. 2.6), en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective). Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision, sauf si le vice peut être réparé lorsque l'autorité de recours dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité de première instance ou si l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldy, op. cit., nn. 19 et 20 ad art. 53 CPC, p. 147; CREC 4 octobre 2011/179).

E. 4.3

En l'espèce, il n'y a eu aucune jonction de cause en vertu de l'art. 125 let. c CPC, contrairement à ce que soutient l'appelante. Son grief tombe dès lors à faux, étant au demeurant rappelé que la décision relative à la jonction de causes constitue une autre décision au sens de l'art. 319 let. b CPC, susceptible de recours lorsqu'elle peut causer un préjudice difficilement réparable (CREC 6 août 2014/274). Au surplus, le fait que les témoins aient été en litige avec la bailleuse à propos de la résiliation de leur bail à loyer ne fait en soi pas obstacle à leur audition en qualité de témoins, le juge disposant à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de la pertinence de leurs déclarations. On ne dénote par ailleurs aucune violation du droit d'être entendu de l'appelante dans le fait que le Président du Tribunal des baux a refusé que son représentant interroge le témoin S. _____ sur la raison pour laquelle elle n'avait pas produit un extrait de sa comptabilité. S'agissant de l'administration des preuves, le tribunal bénéficie d'une grande latitude, notamment lorsqu'il s'agit de déterminer si l'administration de la preuve requise se rapporte à un fait pertinent. En l'espèce, la question posée au témoin n'avait aucune incidence sur l'issue du présent litige, de sorte que c'est à bon droit que le tribunal a refusé que cette question soit posée. Du reste, le jugement entrepris ne se réfère que brièvement et de manière accessoire à l'audition des témoins en question, les premiers juges ayant principalement retenu que la proximité temporelle entre le courrier que A.L. _____ avait adressé à l'appelante le 15 juillet 2013 et la résiliation qui avait été notifiée le lendemain aux locataires, ainsi que le retard apporté à la motivation de celles-ci, soit « l'absence d'esprit coopérant », démontraient que le congé avait été donné en représailles des contestations des locataires. Au surplus, ils ont retenu qu'à supposer le caractère de

représailles du congé litigieux ne soit pas rendu suffisamment vraisemblable, celui-ci devrait de toute manière être annulé en vertu de l'art. 271 al. 1 CO, dans la mesure où le congé s'avérait abusif au vu du motif invoqué. Enfin, on constate que le Tribunal des baux a consacré trois heures à l'instruction et aux débats de la cause et que les parties ont pu plaider, leur droit à un deuxième tour de parole ayant également été respecté. Le grief de l'appelante relatif à la durée de l'audience et au déroulement des débats de la cause est ainsi dénué de tout fondement. Enfin, en ce qui concerne l'instruction de la cause, on ne dénote aucune violation de la maxime inquisitoire de l'art. 247 al. 2 CPC, la bailleresse n'ayant au demeurant pas donné suite à la réquisition de production de pièce que le Tribunal des baux lui avait adressée le 20 février 2014.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'684 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RS 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel et s'étant bornés à adresser spontanément à la Cour de céans deux brefs courriers concluant au rejet de l'appel, respectivement à son irrecevabilité.

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