

VD_FINDINFO HC / 2017 / 32 vom 11. November 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___32

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 32 du 11 novembre 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 32 del 11 novembre 2016

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE, ADMISSION DE LA DEMANDE, FAUX MATÉRIEL DANS LES TITRES, JUSTE MOTIF | 257f CO, 266g CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance, calculée selon l'art. 92 CPC, dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

E. 3.1

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 (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées).

E. 3.2

En l'espèce, à l'exception de la pièce 8, les autres pièces ont déjà été produites en première instance, de sorte qu'elles sont recevables. La pièce 8, soit le procès-verbal de l'audition de l'intimée du 30 juin 2016 par devant le procureur de l'arrondissement de La Côte, est postérieure à l'audience du 19 janvier 2016, de sorte qu'elle est également recevable.

E. 4.1

Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendus. Ils affirment que les premiers juges auraient commis un déni de justice en n'interrogeant pas l'intimée et en ne lui soumettant pas, lors de l'audience du 19 janvier 2016, le questionnaire qu'ils avaient produit quelques jours auparavant.

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 – à 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) – et de s'exprimer sur ces éléments, oralement ou par écrit (Haldy, op. cit., n. 4 ad art. 54 CPC). 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 Commenté, op. cit., 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 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), de 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 conduit à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). La jurisprudence permet toutefois de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu lorsque l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldy, op. cit., n. 20 ad art. 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de la seule violation du droit d'être entendu conduisant alors uniquement au prolongement de la procédure, en faisant fi de l'intérêt des parties à un règlement rapide du litige.

E. 4.3

En l'espèce, les appelants se plaignent que le questionnaire qu'ils ont adressé au Tribunal avant l'audience du 19 janvier 2016 n'a pas été soumis à la locataire et que la question du « faux » contrat n'aurait pas été abordée lors de cette audience. Le procès-verbal de l'audience du 19 janvier 2016 indique que les parties ont été interrogées sur les faits de la cause ainsi que sur leurs moyens. Par la suite, le témoin [...] a été entendu et la clé USB produite par les défendeurs leur a été restituée s'agissant d'une preuve obtenue de manière illicite. Ensuite, le procès-verbal mentionne que sans autre réquisition, l'instruction a été close. Il est douteux que la question de la fausseté du contrat produit sur format Word n'ait

pas été abordée au cours de cette audience, dès lors que les moyens de preuve ont été discutés et que les deux contrats originaux ont été produits en début d'audience. En outre, la position de la locataire sur le prétendu « faux » contrat était connue, de sorte que le mode de preuve consistant à lui soumettre un questionnaire à ce sujet apparaît vain. Au demeurant, le questionnaire a été soumis à la locataire par le procureur dans le cadre de la procédure pénale ouverte contre elle et, au vu de ses réponses, il ne semble pas possible d'affirmer qu'elle aurait établi un faux dans les titres. Toutefois, même à considérer qu'il y aurait eu un vice, celui-ci aurait été réparé par la production du procès-verbal d'audition de N. _____ devant le procureur devant la Cour de céans.

E. 5.1

Les appelants soutiennent que les conditions de l'art. 257f al. 4 CO seraient remplies, la locataire n'ayant pas hésité à créer et à produire à trois reprises un faux contrat de bail, pour tenter de leur nuire.

E. 5.2

Aux termes de l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (al. 2). Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 3). Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat, si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose (al. 4). La résiliation « exceptionnellement extraordinaire » visée à l'al. 4 (sans délai, sans protestation préalable, sans preuve que la poursuite du bail devient insupportable, effet immédiat) peut être signifiée par le bailleur s'il observe que le locataire provoque intentionnellement ou par dol éventuel un préjudice grave. Ainsi en est-il d'un acte volontaire d'incendie ou de sabotage des locaux loués à titre d'habitation ou commercial, ou d'atteintes délibérées aux droits de la personnalité de voisins ou à leurs biens (Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire Pratique, Bâle 2017, n. 40 ad art. 257f CO). La loi présume que le maintien du bail ne peut plus être raisonnablement exigé du bailleur ; il n'aura donc pas à prouver que la continuation du contrat est insupportable. Le Tribunal fédéral a relevé que le libellé de l'art. 257f CO est trop restrictif et que celui-ci s'applique en réalité dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; ATF 123 III 124 consid. 2a).

E. 5.3

En l'espèce, la production d'un faux contrat de bail dans le cadre d'une procédure judiciaire ne tombe pas sous le coup de l'art. 257f CO, dès lors qu'il s'agit d'une obligation qui n'a pas trait à l'usage de la chose ou au contrat de bail proprement dit. La jurisprudence a certes admis qu'une résiliation était possible dans ces hypothèses ; toutefois celle-ci n'est pas fondée sur l'art. 257f al. 3 ou 4 CO, mais sur les articles régissant la demeure (art. 107-109 CO, cf. ATF 123 III 124) ou encore sur l'art. 266g CO (TF 4C.255/2004 du 17 novembre 2004 consid. 5). C'est en conséquence à juste titre que les premiers juges ont considéré que ce motif n'était pas en lien direct avec le contrat de bail ou l'usage des locaux litigieux et qu'il ne pouvait donc pas fonder une résiliation selon l'art. 257f CO.

E. 6.1

Lorsque l'état de fait présenté par le bailleur à l'appui d'un congé correspond d'un point de vue juridique à un autre motif de résiliation extraordinaire que celui qu'il a invoqué, cette erreur de qualification ne doit pas lui nuire et le juge peut procéder à la rectification nécessaire (ATF 135 III 441 consid. 3.1 ; ATF 123 III 124 consid. 3d). Toutefois, le juge ne peut pas convertir un congé extraordinaire inefficace en un congé ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3).

E. 6.2

L'art. 266g CO confère un droit de congé extraordinaire pour justes motifs lorsque l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie ; la résiliation doit tout au plus respecter le délai de congé légal (cf. art. 266b-266f CO). Cette disposition est subsidiaire par rapport aux autres congés extraordinaires, notamment ceux des art. 257d ou 257f al. 3 CO. Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable ; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Les motifs justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO peuvent résider dans la personne du destinataire du congé, indépendamment de la violation d'une obligation spécifiquement liée au bail. Ainsi en va-t-il par exemple d'un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur ou de sa famille ou d'une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice (TF 4A_2012015 du 13 juillet 2015 consid. 3.2 ; Colombini, Pratique récente en matière de résiliation de bail, in 19 e Séminaire sur le droit du bail, pp. 221 ss, spéc. pp. 244-248). Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (TF 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités). Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt précité du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

E. 6.3

Les appelants affirment dans leur écriture du 10 septembre 2015 que « le faux contrat de bail de Madame N. _____ est apparu, sorti de nulle part, le 29 août 2014, soit 11 jours après que le bail de Madame N. _____ ait été résilié » et que ce faux contrat « est apparu simultanément à la demande de Madame N. _____ du remboursement de ses frais d'électricité par les bailleurs pour le montant de 6'825.- ». Ce contrat sous format Word a en

effet été produit à l'appui de la requête déposée devant la Commission de conciliation le 28 août 2014, puis devant le Tribunal des baux le 12 novembre 2014. Dans leur acte, les appelants affirment encore que l'analyse des documents remis le 27 janvier 2015 par H. _____, qui s'était chargé de la vente de l'immeuble, leur a permis de comprendre la supercherie et ils soutiennent que ces documents permettraient d'établir que le « faux » contrat de bail n'existait pas en 2012 et encore moins en 2009. Ils affirment que la conséquence de la création et de la production du faux contrat a été la résiliation de bail du 2 mars 2015. On ne saurait suivre ce raisonnement. En l'espèce, les appelants ont acquis la parcelle des héritiers de L. _____ par contrat de vente du 25 octobre 2012 ; ce contrat de vente indique que le rez-de-chaussée est exploité en tant que café-restaurant, selon un bail commercial dont ils reconnaissent avoir reçu copie et se sont reconnus dûment renseignés sur les droits et obligations à l'égard du locataire. Ils ont en outre participé à la procédure de contestation de la résiliation du congé qui a donné lieu à une transaction devant le Tribunal des baux le 1^{er} novembre 2013, procédure au cours de laquelle le contrat sur formule officielle a été produit. C'est donc à réception de la requête de conciliation, le 28 août 2014, que les bailleurs pouvaient et devaient savoir qu'un autre contrat de bail sous format Word, ne correspondant pas à celui sur formule officielle, existait et que l'intimée s'en prévalait. En outre, ils devaient savoir au plus tard le 12 novembre 2014, lors du dépôt de la demande de conciliation faite par l'intimée, les prétentions qu'elle entendait en tirer. Il apparaît ainsi que les bailleurs auraient pu se prévaloir de la production de ce contrat comme motif de résiliation extraordinaire bien avant le 2 mars 2015 et que leur argument est dès lors tardif. Au surplus, leurs allégations s'agissant du contrat sous format Word qui aurait été créé en août 2014 et qui constituerait un faux ne sont pas établies. La comparaison des deux contrats du 22 mai 2009 produits le 19 janvier 2016 devant le Tribunal de baux ne permet pas d'affirmer que tel est le cas. En particulier, la mention du mandataire [...] et sa signature semblent être de la même main sur les deux documents. Il en va de même de la signature de L. _____, hormis le fait qu'elle a ajouté le nom [...], qui devrait être son nom de jeune fille, sur le contrat sur formule officielle. Ainsi, à défaut d'un avis d'expert, il n'est pas possible d'affirmer d'emblée que les signatures figurant sur le contrat sous format Word seraient falsifiées. Au demeurant, la lettre de la tutrice de l'ancienne bailleuse du 23 décembre 2009, produite le 12 novembre 2014, est un élément supplémentaire tendant à avaliser la version de la locataire dans la mesure où il est exact que le contrat sur formule officielle indique le loyer net mais qu'au contraire, le document Word mentionne un loyer annuel charges comprises de 15'600 fr., ce qui pourrait signifier qu'à l'époque, la tutrice avait en sa possession le contrat de bail sous format Word et que partant, ce dernier aurait été conclu de façon valable entre les parties en 2009 mais qu'il aurait par la suite été confirmé par formule officielle. En conclusion, dans le cadre du litige soumis à la Cour de céans, il n'est pas établi que le contrat sous format Word soit un faux créé par l'intimée pour nuire aux appelants.

E. 6.4

Partant, le fait que la locataire n'ait pas d'emblée produit les deux contrats qu'elle avait en sa possession et qu'elle ait produit le contrat sous format Word à l'appui de prétentions nouvelles ne constitue pas en l'espèce un comportement à ce point déloyal que l'on puisse le considérer comme un motif de résiliation extraordinaire au sens de l'art. 266g al. 1 CO, même s'il avait été invoqué immédiatement.

E. 7

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'880 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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