

VD_GERICHTE XC23.007823 vom 25. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC23.007823

FR: VD_GERICHTE XC23.007823 du 25 février 2025

IT: VD_GERICHTE XC23.007823 del 25 febbraio 2025

Erwägungen

E. 8

décembre 2021 consid. 2.1.1). Quant à la demande de révision fondée sur la découverte de moyens de preuve concluants, elle suppose en bref aussi la réunion de cinq conditions : (1) les preuves doivent porter sur des faits antérieurs (pseudo-nova) ; (2) elles doivent être concluantes, c'est-à-dire propres à entraîner une modification du jugement dans un sens favorable au requérant ; (3) elles doivent avoir déjà existé lorsque le jugement a été rendu (plus précisément jusqu'au dernier moment où elles pouvaient encore être introduites dans la procédure principale) ; (4) elles doivent avoir été découvertes seulement après coup ; (5) le requérant n'a pas pu les invoquer, sans faute de sa part, dans la procédure précédente (ATF 143 III 272 consid. 2.2 et les réf. cit. ; TF 4F_16/2021 précité consid. 2.1.2). L'art. 328 al. 1 let. a CPC prévoit que ce ne sont pas les faits et moyens de preuve qui sont nouveaux, mais leur découverte, puisqu'ils doivent avoir été découverts après coup (ou subséquent) ; la nouveauté se rapporte à la découverte (ATF 143 III 272 consid. 2.1 et les réf. cit.).

- 11 - 2.2.2 Le moment décisif pour qualifier un fait ou un moyen de preuve d'antérieur ou de postérieur (au sens de la 3e condition susmentionnée) n'est pas celui du jugement à proprement parler, mais le dernier moment auquel ce fait ou moyen de preuve pouvait encore être pris en compte dans la procédure principale. En procédure d'appel, ce moment est déterminé par l'art. 317 al. 1 CPC, peu importe que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire simple (art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC dans les litiges de bail portant, notamment, sur la protection contre les résiliations de bail) (ATF 143 III 272 consid. 2.3 et les réf. cit.). En règle générale, les nova doivent être introduits en appel dans le cadre du premier échange d'écritures. Ils peuvent l'être exceptionnellement à un stade ultérieur, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans clore formellement l'instruction. En revanche, à partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire des nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 5A_359/2023 du 27 novembre 2024 consid. 4.2). La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 5A_654/2022 du 21 décembre 2023 consid. 3.1). Dans l'hypothèse où l'autorité d'appel rend une décision par laquelle elle renonce à un second échange d'écritures et à des débats, il y a lieu de considérer que la cause est en état d'être jugée et que la phase des délibérations a commencé (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 5A_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.1.1.1). Il s'ensuit que sont des faits antérieurs (ou des pseudo-nova ; "unechte Noven") les faits qui existaient déjà au moment

du début des délibérations de la cour d'appel, en particulier au moment où elle a communiqué, par ordonnance d'instruction, que la cause est gardée à juger, alors que sont des faits postérieurs (ou vrais nova ; "echte Noven")

- 12 - les faits qui se sont produits après ce moment-là (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 4A_467/2019 et 4A_469/2019 du 23 mars 2022 consid. 7.3.1.2) Autre est la question de savoir si, après avoir communiqué que la cause est en état d'être jugée, la cour d'appel peut décider d'office, en revenant sur son ordonnance d'instruction, de rouvrir la procédure d'administration des preuves pour tenir compte de faits nouveaux, en particulier de vrais nova qui se sont produits subséquentement (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 5A_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.1.1.1), les parties n'ayant pas un droit à la réouverture de la procédure probatoire (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; TF 5A_513/2023 du 20 mars 2024 consid. 3.3.2). 2.3 2.3.1 La demanderesse soutient que les faits invoqués constituent des pseudo-nova ouvrant la voie de la révision dès lors qu'ils « existaient déjà au moment où l'arrêt de l'autorité de céans a été rendu, puisque le courrier du défendeur date du 5 août 2024 et que l'arrêt a été rendu le 1er novembre 2024 ». Elle ajoute que « les faits ont également été découverts postérieurement à l'ultime moment où ils pouvaient être invoqués, puisque le recours a été déposé le 22 mars 2024, que le courrier date du 5 août 2024, soit après l'unique prolongation accordée par le Tribunal des baux et confirmé [sic] par l'autorité de céans dans son appel [sic] du 1er novembre 2024 », de sorte qu'elle « n'avait aucune possibilité de les invoquer plus tôt ». 2.3.2 La demanderesse ne saurait être suivie. En effet, contrairement à ce qu'elle soutient, le courrier du 5 août 2024 du défendeur, sur lequel elle semble fonder sa demande de révision d'un point de vue temporel, ne constitue pas un pseudo-nova. Dans le cadre de la procédure ayant mené à l'arrêt du 1er novembre 2024, la Cour de céans a, par avis du 25 juin 2024, imparti à la demanderesse un délai au 5 juillet 2024 pour déposer d'éventuelles déterminations et a indiqué qu'au-delà de cette date, elle s'estimait

- 13 - suffisamment renseignée et que la cause serait gardée à juger. La demanderesse s'est déterminée le 4 juillet 2024. Partant, la cause a été gardée à juger le 5 juillet 2024, date qui correspond au début des délibérations de la Cour de céans, conformément à la jurisprudence précitée, étant précisé que, jusqu'à la reddition de l'arrêt du 1er novembre 2024, la procédure d'administration des preuves n'a pas été réouverte. Le courrier du 5 août 2024 du défendeur est donc postérieur au début des délibérations. Ce moyen de preuve ne réalise par conséquent pas la condition 3 susmentionnée et ne saurait fonder une demande de révision de l'arrêt du 1er novembre 2024. 2.3.3 La demanderesse n'invoque ainsi aucun élément antérieur au début des délibérations de la Cour de céans durant la procédure d'appel et qui aurait été découvert seulement après coup, de sorte que sa demande de révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. a CPC n'est pas fondée et doit être rejetée. 3. 3.1 Dite demande devrait en tout état de cause également être rejetée au motif que la demanderesse ne fait valoir aucun fait pertinent ou moyen de preuve concluant. 3.2 3.2.1 Le contrat de bail à loyer des art. 253 ss CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), notamment lorsqu'il porte, comme en l'espèce, sur une habitation, est soumis, pour sa formation et son contenu, aux art. 1 ss et 18 CO. Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Le contrat suppose donc un échange de manifestations de volonté réciproques, qui sont normalement une offre et une acceptation (art. 3 ss CO) ; le contrat est conclu si l'offre et l'acceptation sont concordantes (TF

- 14 - 4A_431/2019 du 27 février 2020 consid. 5.1 ; TF 4A_69/2019 du 27 septembre 2019 consid. 3.1). Tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (interprétation subjective), sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; 132 III 626 consid. 3.1 ; 132 III 268 consid. 2.3.2 ; 131 III 606 consid. 4.1 et les réf. cit.). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; 130 III 417 consid. 3.2 et réf. cit. ; sur le tout : TF 4A_431/2019 précité consid. 5.1 ; ég. TF 4A_529/2023 du 20 septembre 2024 consid. 4.1). 3.2.2 La modification du contrat n'est qu'une modalité particulière de la formation du contrat et, partant, obéit aux mêmes règles que celles qui régissent la formation du contrat, soit aux art. 1 ss et 18 CO (TF 4A_431/2019 précité consid. 5.2).

- 15 - 3.2.3 La conclusion d'un contrat n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière que si une disposition spéciale de la loi le prévoit (art. 11 al. 1 CO) ou si les parties en sont convenues (art. 16 al. 1 CO). Lorsqu'aucune forme particulière n'est prescrite, les manifestations de volonté peuvent être tacites (art. 1 al. 2 CO). La loi ne prescrit aucune forme pour la conclusion du contrat de bail, qui peut donc être conclu par actes concluants (ATF 119 III 78 consid. 3c), sous réserve de l'utilisation de la formule officielle dans les cantons qui en ont rendu l'usage obligatoire pour la conclusion d'un nouveau bail (art. 270 al. 2 CO ; TF 4A_431/2019 précité consid. 5.3). La jurisprudence a admis qu'un contrat de bail à ferme agricole soit conclu tacitement, par actes concluants, dès lors que le fermier fauchait librement le pré en cause et rémunérait le bailleur pour le foin qu'il emportait (ATF 118 II 441 consid. 1 ; TF 4A_431/2019 précité consid. 5.1). Les parties qui ont réservé la forme écrite sont réputées en avoir fait une condition de la validité du contrat (art. 16 al. 1 CO). Il faut toutefois considérer que les parties ont renoncé à la forme écrite lorsque les prestations contractuelles sont fournies et acceptées sans réserve, malgré l'inobservation de la forme écrite (ATF 105 II 75 consid. 1 ; TF 4A_431/2019 précité consid. 5.3 ; TF 4A_416/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3-3.4). 3.3 3.3.1 La résiliation est en principe irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3 ; TF 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.2). La jurisprudence réserve toutefois plusieurs exceptions dont celle où la résiliation est contestée par son destinataire (ATF 128 III 70 consid. 2 ; CACI 10 février 2022/73 consid. 4.2). 3.3.2 Les effets du congé sont en principe suspendus pendant la durée de la procédure visant à en contester la validité ; le locataire peut

- 16 - en règle générale rester dans les locaux même si l'échéance de la résiliation est dépassée (TF 4A_157/2021 du 15 juin 2021 consid. 8.2 ; TF 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.3). 3.3.3 La jurisprudence a admis la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1 ; TF 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les réf. cit. ; CACI 2 février 2021/43 consid. 3.2.2). 3.4 3.4.1 En l'occurrence, conformément à la jurisprudence, l'acceptation sans réserve par le bailleur de loyers après la résiliation permettrait éventuellement uniquement de retenir la conclusion d'un nouveau contrat de bail à loyer par actes concluants. Or, même en admettant que tel serait le cas in casu, il faudrait alors considérer qu'il n'existe aucun motif de révision de l'arrêt du 1er novembre 2025, car ce nouveau bail ne constituerait pas un motif de réviser une décision rendue en relation avec un bail précédent, s'agissant de relations juridiques distinctes. 3.4.2 Quoi qu'il soit, la demanderesse ne peut être suivie dans ses arguments tenant à l'existence actuelle d'un contrat de bail la liant au défendeur. D'une part, contrairement à ce que soutient la demanderesse, le seul versement du montant du loyer et son encaissement sans réserve durant la procédure de première comme de deuxième instance ne peut avoir entraîné une quelconque conclusion d'un nouveau bail tacite au sens de la jurisprudence précitée. En effet, jusqu'à la notification de l'arrêt

- 17 - litigieux de la Cour de céans, les effets du congé, même validé et prolongé par le tribunal, étaient suspendus, y compris durant la procédure d'appel (cf. art. 315 al. 1 aCPC et consid. 3.3.2 supra). Par conséquent, il ne pouvait y avoir occupation illicite durant ce laps de temps et le défendeur était fondé à encaisser le loyer sans réserve durant cette période. D'autre part et plus généralement, dans le cadre de l'interprétation subjective de la volonté des parties, l'envoi par le défendeur, bailleur, du courrier du 5 août 2024 assorti de bulletins de versement pour le paiement du « loyer » – sans autre précision, alors que ce même bailleur était dans le même temps partie à une procédure portant sur la validité de la résiliation dudit bail qu'il avait initiée et qui était encore pendante devant l'autorité judiciaire, ne saurait permettre de considérer que celui-ci aurait eu l'intention de conclure un nouveau bail avec la demanderesse, sauf à faire preuve de mauvaise foi, laquelle n'est pas protégée par la loi (cf. art. 3 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). On rappellera que c'est le comportement de la demanderesse qui est à l'origine de la résiliation et de l'arrêt du 1er novembre 2024 de la Cour de céans validant une seule et unique prolongation, le maintien de la relation de bail ne pouvant être imputé plus longtemps au bailleur et aux autres locataires, compte tenu du manque d'égards de la demanderesse envers ses voisins, en particulier de son comportement perturbateur, soit injurieux et menaçant, et des nuisances sonores qu'elle génère régulièrement, insupportables pour son voisinage. A cet égard, il est rappelé que ce comportement récurrent a nécessité de nombreuses interventions de la police, attestées à tout le moins entre le 1er mars 2018 – soit déjà lorsqu'elle habitait dans son précédent logement – et le 27 décembre 2022. En outre, des plaintes de voisins, en particulier K. _____, ont été adressées au défendeur au sujet des nuisances générées par la demanderesse, laquelle a été rappelée à l'ordre par la gérance du logement, en vain. Dans ces circonstances, imputer au bailleur la volonté de conclure tacitement un nouveau bail frise la témérité.

- 18 - La même solution s'impose dans le cadre de l'interprétation objective du courrier et des bulletins de versement du 5 août 2024. Le destinataire d'une telle manifestation de volonté, par ailleurs divisé d'avec l'auteur de cette manifestation de volonté par un procès portant sur la fin de leur relation de bail, ne peut en effet prétendre de bonne foi comprendre cet envoi autrement que par le souhait du bailleur de permettre l'encaissement du montant du loyer ou des indemnités d'occupation aussi longtemps que le logement n'est pas restitué. Il se justifie d'autant plus de procéder à une telle interprétation que la jurisprudence est extrêmement restrictive en la matière et que, de surcroît, la période d'encaissement sans réserve du loyer au-delà de la prolongation judiciaire du bail, dont l'issue n'est connue pour ce qui est de la deuxième instance que depuis la notification de l'arrêt rendu le 1er novembre 2024 par la Cour de céans, est trop courte, au 9 janvier suivant, pour fonder un bail tacite. 3.4.3 La demanderesse ne peut ainsi être suivie dans ses arguments tenant à l'existence d'un motif pertinent de révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. a CPC. Sa demande doit par conséquent être rejetée également pour ce motif. 4. 4.1 En conclusion, la demande de révision, manifestement infondée, doit être rejetée dans la mesure où elle est recevable, selon le mode procédural de l'art. 330 in fine CPC. 4.2 La demanderesse a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de révision qu'elle a introduite. Or, dès lors que sa demande était manifestement infondée, sa cause était d'emblée dépourvue de toute chance de succès (cf. art. 117 let. b CPC). En effet, les faits ou moyens de preuve invoqués par l'intéressée ne sont ni préexistants et découverts après coup, ni pertinents, mais frisent la témérité, si bien qu'il n'existait aucune chance d'admission de ses conclusions en révision de l'arrêt du

- 19 - 1er novembre 2024 lors du dépôt de son mémoire. Sa requête d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée. 4.3 Les frais judiciaires de la procédure de révision sont arrêtés à 798 fr., soit 448 fr. arrondis pour le présent arrêt – correspondant à un émolument de 1'345 fr. (art. 62 al. 1 et, par analogie en vertu de l'art. 7 al. 1, 80 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) réduit de deux tiers dès lors que la demande est manifestement infondée (art. 80 al. 3 TFJC) – et 350 fr. pour l'émolument de décision relatif à l'effet suspensif d'ores et déjà fixé dans l'ordonnance du 13 janvier 2025. La totalité de ces frais judiciaires est mise à la charge de la demanderesse, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 4.4 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, le défendeur n'ayant pas été invité à se déterminer sur la demande de révision.

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