

## **VD\_GERICHTE XZ16.050937 vom 7. März 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-03-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ16.050937](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ16.050937)

FR: VD\_GERICHTE XZ16.050937 du 7 mars 2017

IT: VD\_GERICHTE XZ16.050937 del 7 marzo 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

L'appelante fait tout d'abord valoir une violation du droit à la preuve et de son droit d'être entendu, en lien avec la production requise des pièces nos 151 et 152, consistant en la production du contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 19 août 2014 conclu entre feu B. \_\_\_\_\_, d'une part, et [...] et [...], d'autre part, dans son intégralité et non caviardé, ainsi que tout document établissant un accord entre ces personnes au sujet des locaux commerciaux sis [...], notamment concernant le fonds de commerce de l'établissement public.

#### **E. 3.2.1**

Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Pour tout le domaine du droit civil fédéral, la loi régleme nte non seulement la répartition du fardeau de la preuve mais aussi les conséquences de l'absence de preuve (ATF 114 II 289 consid. 2a). Un droit à la preuve et à la contre-preuve est également déduit de l'art. 8 CC (ATF 129 III 18 consid. 2.6). Le juge enfreint en particulier l'art. 8 CC s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par l'autre, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (ATF 130 III 591 consid. 5.4 ; ATF 114 II 289

- 8 - consid. 2a ; ATF 105 II 143 consid. 6a/aa). En présence de deux affirmations opposées des parties, les juridictions cantonales ne sauraient dès lors admettre celle qui leur paraît la plus plausible, sans avoir fait administrer des preuves, ne fût-ce que par des indices ou par l'interrogatoire des parties (ATF 71 II 127).

#### **E. 3.2.2**

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.

#### **E. 3.3.1**

Sur le siège et sans indication de motifs au procès-verbal, le président du Tribunal des baux a renoncé à ordonner la production des pièces requises. Or pour l'appelante, les preuves requises étaient à même d'étayer sa position s'agissant du caractère vicié de la transaction judiciaire du 8 mars 2007. Comme il n'y avait selon elle aucune raison de renoncer à la production des pièces requises, l'appelante en infère une violation de son droit à la preuve. Elle dénonce aussi une violation de son droit d'être entendue, dès lors que la décision du premier juge de renoncer à la production de ces éléments probatoires n'est pas motivée.

### **E. 3.3.2**

Si l'on devait effectivement retenir que le jugement de première instance ne contient aucune motivation à cet égard, la violation du droit d'être entendu y relative pourrait être réparée en appel, le pouvoir d'examen des magistrats d'appel n'étant pas limité, ce qui ne justifierait dès lors pas une annulation et un renvoi au premier juge. Dans le cas d'espèce, en refusant d'ordonner la production des pièces litigieuses, le premier juge s'est en réalité livré à une appréciation anticipée des preuves, estimant que les pièces en question n'étaient pas pertinentes pour la solution du litige, qui concerne le bail conclu entre le

- 10 - défunt B. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ Sàrl, sans qu'il ne soit d'aucune pertinence d'être renseigné sur les baux signés ultérieurement par feu B. \_\_\_\_\_ et des tiers. Il s'agit là d'une question d'appréciation des preuves, qui exclut toute violation de l'art. 8 CC. Pour le surplus, il ressort de la demande de révision de V. \_\_\_\_\_ Sàrl que cette dernière était déjà en possession du contrat de bail conclu entre B. \_\_\_\_\_ et les nouveaux locataires, qui lui avait été transmis par bordereau du 17 novembre 2016 dans le cadre de la requête anticipée d'exécution forcée introduite par les intimés. Le grief est inconsistant et doit être rejeté.

### **E. 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, 2011, 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).

- 9 - 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. 4.1**

L'appelante dénonce ensuite une violation de l'art. 257 CPC.

## **E. 4.2**

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard

- 11 - et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (« voller Beweis ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (« Glaubhaftmachen ») ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; ATF 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

### **E. 4.3.1**

L'appelante soutient que c'est à tort que le premier juge a considéré que la requête de conciliation déposée le 10 novembre 2016, au sujet d'une prolongation des baux litigieux, se heurterait à l'autorité de la chose jugée dont est assortie la transaction judiciaire du 8 mars 2007, puisqu'il ne peut y avoir d'identité d'objet au sens de l'art. 59 al. 2 let. e CPC.

L'appelante indique notamment à cet égard que : « la transaction judiciaire du 8 mars 2007 portait sur la prolongation des contrats de baux à loyer jusqu'au 1er avril 2017 et intervenait dans le cadre d'une annulation de la résiliation donnée par le bailleur. Elle transformait ainsi des contrats de durée indéterminée en contrat de durée déterminée. Ce constat s'impose d'autant plus que la transaction ne validait pas la résiliation des contrats de baux à loyer, mais prévoyait uniquement une prolongation. Les résiliations demeuraient annulées. La demande de

- 12 - prolongation du 10 novembre 2016 se fonde sur l'art. 273 al. 2 let. b CO qui permet au locataire de requérir la prolongation du bail de durée déterminée au plus 60 jours avant l'expiration du contrat [...] ».

### **E. 4.3.2**

L'argument est infondé. En effet, il ne faut pas perdre de vue que la transaction conclue le 8 mars 2007 est intervenue dans le cadre de la procédure de recours, interjeté par feu B. \_\_\_\_\_ contre le jugement du

## **E. 6**

L'appelante soutient également que le propriétaire aurait vendu le fonds de commerce des locaux, ce qui lui causerait un préjudice. En l'espèce, la vente du fonds de commerce ne relève pas du présent litige qui a trait au seul bail à loyer, lequel fait déjà l'objet de la transaction litigieuse.

### **E. 7.1**

L'appelante dénonce enfin une violation des art. 106 et 107 CPC, au motif que les frais ont été entièrement mis à sa charge alors que la requête formulée par les hoirs de feu B. \_\_\_\_\_ a été déclarée irrecevable.

### **E. 7.2**

Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante ; celle-ci est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; elle est le défendeur en cas d'acquiescement. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Par partie succombante au sens de l'art. 106 al. 1 CPC, il faut entendre la partie qui perd le procès au sens courant, soit le demandeur dont les prétentions sont rejetées ou écartées, ou le défendeur qui est condamné dans le sens demandé par son adversaire (Tappy, op. cit., n. 12 ad art. 106 CPC). Selon l'art. 107 CPC, le tribunal peut s'écarter des règles générales prévues par l'art. 106 CPC et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque le litige relève du droit de la famille (let. c) ou lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (let. f). Il résulte du texte clair de l'art. 107

- 16 - CPC que cette disposition est de nature potestative. Le tribunal dispose d'un large pouvoir d'appréciation non seulement quant à la manière dont les frais sont répartis, mais également quant aux dérogations à la règle générale de l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358). La libre appréciation prévue par l'art. 107 al. 1 CPC se confond, en pratique, avec une répartition en équité laissant une grande marge d'appréciation au juge : il peut notamment retenir des solutions différenciées en fonction de la nature des frais en question, par exemple en renonçant à l'allocation de dépens tout en répartissant les frais judiciaires (Tappy, op. cit., nn. 5 et 6 ad art. 107 CPC).

### **E. 7.3**

Le premier juge a fait application de l'art. 106 CPC et a pris soin de préciser que le fait que la requête ait été déclarée irrecevable en tant qu'elle avait été introduite par certains requérants ne justifiait pas un mode de répartition différent, la question essentielle demeurant celle de l'expulsion. Cette appréciation peut être suivie, dès lors qu'elle ne heurte pas les principes dégagés en matière de répartition des frais. La répartition retenue pouvait même, cas échéant, être motivée sur la base de l'art. 107 CPC. On ne saurait dire, au regard des circonstances d'espèce, que la répartition est inéquitable. Compte tenu de ce qui précède, le premier juge n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en décidant de mettre l'entier des frais de justice de première instance à la charge de la partie intimée dans le cadre de la requête d'expulsion. Le grief est infondé.

## **E. 8**

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. La demande de révision doit également être rejetée et l'arrêt rendu par la Chambre des recours du Tribunal cantonal le 18 avril 2007 confirmé.

- 17 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'620 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

## **E. 9**

Aux termes de l'art. 334 CPC, le dispositif d'une décision peut être interprété ou rectifié, sur requête ou d'office, lorsqu'il est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation (al. 1). En cas d'erreur d'écriture ou de calcul, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer (al. 2). En l'espèce, le dispositif notifié aux parties le 8 mars 2017 est incomplet en ce sens que malgré le rejet de l'appel et de la demande de révision, il ne confirme pas formellement le jugement entrepris ainsi que l'arrêt du 18 avril 2007 de la Chambre des recours du Tribunal cantonal. Il doit partant être complété par l'ajout du chiffre IIbis, soit que le jugement du 12 janvier 2017 du président du Tribunal des baux est confirmé et par le chiffre IIIbis, prévoyant que l'arrêt du 18 avril 2007 de la Chambre des recours du Tribunal cantonal est confirmé.

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