

VD_GERICHTE XZ18.031412 vom 1. Februar 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ18.031412

FR: VD_GERICHTE XZ18.031412 du 1 février 2023

IT: VD_GERICHTE XZ18.031412 del 1 febbraio 2023

Erwägungen

E. 16

octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311). On distingue à cet effet vrais et faux nova. Les vrais nova sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux nova sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue lorsqu'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A_882/2017 du 1er février 2018 consid. 5.3, in RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4). 2.2.2 En l'espèce, les pièces produites en appel (nos 4 à 6) se recoupent avec celles produites à l'audience de premières plaidoiries du 15 novembre 2019 et à l'audience de jugement du 18 janvier 2021. De deux choses l'une : soit, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, elles étaient recevables en première instance et leur production en appel n'est pas pertinente dans la mesure où elles figurent déjà au dossier

- 16 - de première instance, soit elles étaient irrecevables en première instance déjà et elles le sont a fortiori en deuxième instance. La question qui se pose est en définitive de savoir si c'est à juste titre que les premiers juges ont écarté ces pièces du dossier. Cette question, qui a une influence sur le fond de l'appel, sera traitée au considérant suivant. 3. 3.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'il n'était pas établi qu'elle aurait été liée à C.C._____ par un contrat de bail, faute d'accord relatif au montant du loyer. Elle considère que la photographie de la première page du contrat de bail jointe à la demande renseigne sur le nom des parties contractantes, le lieu de situation de l'objet loué, la durée du contrat et le montant du loyer, de même que l'on y distingue son paraphe et celui de C.C._____. Ce serait à tort que le tribunal a qualifié cette pièce de floue et illisible. L'appelante souligne en outre que d'autres informations ressortent du contrat de bail complet produit à l'audience de premières plaidoiries, soit notamment la date de conclusion du contrat et les signatures complètes des cocontractants ; en écartant cette pièce du dossier, l'autorité précédente aurait versé dans le formalisme excessif. En effet, tous les éléments essentiels du contrat de bail figuraient selon elle déjà sur la photographie produite avec la demande, de sorte le contrat produit dans son intégralité au stade des premières plaidoiries ne pouvait être considéré comme une pièce nouvelle. S'agissant des annotations figurant à côté du montant du loyer, l'appelante relève qu'elles n'ont pas trait à celui-ci mais aux modalités de son paiement en cas de nouvelle convention conclue à ce sujet par les parties au contrat, une telle convention n'ayant jamais été passée entre l'intéressée et C.C._____. En définitive, de l'avis de l'appelante, les pièces produites auraient dû conduire le tribunal à retenir qu'elle s'était accordée avec C.C._____ sur le montant du loyer, lequel ressortirait en outre de la formule officielle annexée au contrat de bail.

S'agissant de la motivation subsidiaire par laquelle les premiers juges ont considéré qu'à supposer l'existence d'un contrat de bail avérée, il y aurait lieu d'en constater la nullité partielle faute de preuve de notification de la formule

- 17 - officielle, l'appelante souligne qu'aux termes du contrat de bail, ladite formule y était annexée, sa remise au locataire étant dès lors présumée. L'appelante fait encore valoir qu'à supposer le bail doit effectivement être considéré comme partiellement nul faute de notification de la formule officielle, le tribunal n'en aurait pas moins dû compléter le contrat en fixant un loyer sur la base des critères jurisprudentiels (soit le rendement admissible, les loyers usuels dans le quartier, le loyer du précédent locataire, les statistiques officielles, ou encore l'expérience du tribunal) ; ce serait à tort que les premiers juges ont considéré qu'il leur était impossible, en l'état du dossier, d'estimer le montant d'une contrepartie équitable pour l'occupation de la villa, respectivement d'en fixer le loyer usuel. L'intimé considère pour sa part en substance que le raisonnement du tribunal doit être confirmé, la seule pièce probante invoquée par l'appelante ayant été valablement écartée par l'autorité précédente. L'intéressée n'exposerait du reste pas en quoi ce serait à tort que les premières juges auraient retenu qu'un accord quant au principe et au montant d'un loyer ne serait pas intervenu avec feu C.C._____. 3.2 3.2.1 Aux termes de l'art. 229 CPC, les parties ne peuvent librement présenter des faits et offrir des moyens de preuve que jusqu'à l'issue du second échange d'écritures. S'il n'y a pas eu de double échange d'écritures, elles peuvent le faire lors de la première audience d'instruction ou, à défaut d'une telle audience, à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (art. 229 al. 2 CPC). A l'issue du deuxième échange d'écritures ou après une audience constituant à la fois une audience d'instruction et une audience de premières plaidoiries, des faits et moyens de preuve nouveaux ne peuvent être introduits qu'aux conditions de l'art. 229 al. 1 CPC (cf. CACI 7 décembre 2021/569 consid. 6.2.2 et la référence citée). 3.2.2 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Il n'y a pas de hiérarchie

- 18 - légale entre les moyens de preuve autorisés et l'on ne peut nier par avance et de manière générale le caractère adéquat d'un moyen de preuve déterminé (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). Il est cependant reconnu que certaines preuves sont considérées comme plus fiables et plus probantes que d'autres : ainsi, un titre a en principe plus de poids que la déposition des parties ou des témoins (TF 5A_88/2020 du 11 février 2021 consid. 4.3.2). Selon l'art. 178 CPC, la partie qui invoque un titre doit en prouver l'authenticité si la partie adverse la conteste sur la base de motifs suffisants. La seule contestation de l'authenticité du titre par la partie adverse ne suffit pas pour que la partie qui invoque le titre doive en prouver l'authenticité. Il faut que la partie adverse expose des éléments concrets, qui éveillent auprès du tribunal des doutes sérieux sur l'authenticité du titre ou de la signature (TF 4A_540/2019 précité, consid. 5.1 ; TF 4A_380/2016 du 1er novembre 2016 consid. 3.2.2). Ces motifs peuvent tenir tant au titre lui-même qu'à son auteur ou au contexte de sa rédaction (Müller, in Brunner et al. [édit.], Orell Füssli Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, 2e éd., Zurich 2016, n. 5 ad art. 178 CPC). Ce n'est que si la partie adverse parvient à susciter de tels doutes que la partie se prévalant du titre supporte le fardeau de la preuve de son authenticité (TF 4A_540/2019, loc. cit. ; TF 4A_197/2016 du 4 août 2016 consid. 4.2 ; TF 4A_380/2016, loc. cit. ; Schweizer, CR-CPC, n. 7 ad art. 178 CPC). L'art. 178 CPC consacre ainsi le principe de la libre appréciation des preuves par le juge (Schweizer, CPC commenté, n. 2 ad

art. 178 CPC). En présence de doutes sérieux quant à l'authenticité d'un titre, le juge devra interpellé la partie qui s'en prévaut et l'inviter à rapporter la preuve complète de son authenticité (cf. art. 56 et 154 CPC ; Weibel, in Sutter-Somm et al. [édit.], *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 3e éd., Zurich 2016, n. 9 ad art. 178 CPC), en exigeant le cas échéant la production de l'original du titre dont seule une copie aurait été produite (cf. CREC 8 juin 2017/208 consid. 5.2). L'art 180 al. 1 2e phr. CPC prévoit en effet que le tribunal ou les parties peuvent

- 19 - exiger la production de l'original ou d'une copie certifiée conforme lorsqu'il y a des raisons légitimes de douter de l'authenticité du titre. Des doutes sérieux sur l'authenticité du titre ne résultent pas du seul fait qu'une copie a été produite au lieu de l'original. Il incombe à la partie de requérir la production de l'original, si elle éprouve des doutes à cet égard (CPF 11 août 2016/249 consid. 3). 3.2.3 Aux termes de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (ch. 1) ou que l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (ch. 2). Le renvoi à l'autorité de première instance au sens de l'art. 318 al. 1 let. c CPC doit rester l'exception, l'instance d'appel devant en règle générale soit confirmer la décision attaquée, soit statuer elle-même à nouveau (TF 5A_645/2021 du 2 février 2022 consid. 3.1). L'autorité d'appel peut renvoyer la cause au juge de première instance lorsque l'instruction à laquelle celui-ci a procédé est incomplète sur des points essentiels (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 5A_939/2012 du 8 mars 2013 consid. 4.2.1). 3.3 3.3.1 En l'espèce, le tribunal a considéré que, le litige étant soumis à la procédure ordinaire, il appartenait aux parties d'alléguer et de prouver les faits pertinents sans intervention du juge. Ils ont retenu que l'appelante s'était contentée de produire la photographie floue de la première page d'un contrat de bail, sur laquelle on reconnaissait le nom de C.C. _____ sous la rubrique « locataire », de même qu'on distinguait le montant de 2'990 fr. sous la rubrique relative au loyer mensuel. Il n'était toutefois pas établi que ce document ait été signé par le supposé locataire. Si deux paraphes figuraient au pied de cette première page, ceux-ci ne constituaient pas des signatures. De plus les annotations illisibles figurant à côté du montant du loyer pouvaient avoir une incidence sur celui-ci. Enfin, à défaut de la production d'un titre original et complet, pourtant réclamé à plusieurs reprises par l'intimé, on ne pouvait être certain que le montant de 2'990 fr. ne résultât pas d'une modification apportée par l'appelante postérieurement à la conclusion du contrat. En

- 20 - définitive, sur cette question, le tribunal a considéré que l'appelante et le père de l'intimé s'étaient accordés sur le principe d'une cession de la villa à usage onéreux, mais que l'appelante n'avait pas démontré qu'ils étaient convenus d'un loyer déterminé ou déterminable. L'autorité précédente a en outre retenu que l'appelante n'avait pas démontré avoir remis à C.C. _____ la formule officielle exigée lors de la conclusion de tout nouveau bail avant son envoi du 10 juin 2010 (cf. supra ch. 6) ; même en retenant la conclusion d'un contrat de bail, il faudrait donc constater la nullité partielle de celui-ci s'agissant du loyer. Les premiers juges ont ensuite considéré qu'en l'absence d'un bail valable faute d'accord sur le montant du loyer, l'appelante disposait tout de même d'une créance de nature quasi-contractuelle découlant d'un contrat de fait, correspondant à un loyer usuel. Dans le cas d'espèce toutefois, le tribunal ne disposait d'aucun élément permettant de fixer le montant d'une telle créance. En effet, l'appelante s'était contentée d'alléguer que le bail litigieux portait sur une grande villa située dans un quartier résidentiel à 12 km du centre de Lausanne et comprenant un sauna, un grand jardin, un garage double,

une cave à vin, etc., en renvoyant à la pièce qu'elle avait produite en tant que contrat de bail ; or cette pièce ne comportait aucune description de l'objet supposé loué. 3.3.2 3.3.2.1 Deux questions doivent être résolues. Il s'agira premièrement de déterminer si c'est à raison que les premiers juges ont écarté les pièces produites par l'appelante aux audiences de premières plaidoiries et de jugement, puis d'examiner, le cas échéant, si le sort réservé aux conclusions de l'appelante était justifié au regard des pièces recevables. 3.3.2.2 Il est constant qu'un double échange d'écritures a eu lieu, de sorte qu'à moins de répondre aux critères de l'art. 229 al. 1 CPC, les pièces de l'appelante devaient être produites au plus tard avec la réplique. Tel n'a pas été le cas s'agissant des pièces litigieuses, produites au stade des premières plaidoiries et de l'audience de jugement. Les réquisits de la disposition précitée n'étaient en outre pas réunis ; en effet, les pièces en

- 21 - question existaient à l'époque du dépôt des écritures de l'appelante et rien n'empêchait l'intéressée de les produire à temps. La décision d'écarter ces pièces du dossier était donc en principe justifiée. Il ne faut toutefois pas perdre de vue que l'appelante avait valablement produit – soit au stade du dépôt de la demande – des copies de deux des pièces litigieuses, soit du contrat de bail et de la formule officielle de notification du loyer initial. Les premiers juges ont considéré qu'outre leur caractère incomplet, les pièces en question étaient illisibles et que, puisque seule une copie partielle en avait été produite, il n'était pas exclu que le contrat de bail, lequel comportait des annotations manuscrites, ait été falsifié par l'appelante. Par ailleurs, dans sa réponse, l'intimé avait fait valoir que l'appelante n'avait produit en fait de bail qu'une photographie illisible, selon lui cela afin de « dissimuler des traces de manipulation » ; on pouvait le penser, vu l'obstination apparente de l'appelante à ne laisser personne voir l'original du bail et la lettre de feu C.C. _____ accusant l'intéressée d'avoir modifié le montant du loyer (cf. supra ch. 6 in fine). Les premiers juges ont du reste suivi l'intimé dans cette argumentation. Ils ne pouvaient toutefois procéder de la sorte. S'ils estimaient que la copie produite n'était pas probante, et même qu'elle avait peut-être été falsifiée – comme ils l'ont expressément exposé dans leur motivation – il leur appartenait d'ordonner la production de l'original, en application des art. 178 et 180 al. 1 CPC. Si cette dernière disposition confère certes une simple faculté au juge (Kann-Vorschrift), il n'en est pas moins inadmissible pour un tribunal d'omettre d'ordonner la production de l'original d'une pièce produite sous la forme d'une copie pour ensuite rejeter la demande au motif que le titre produit serait peut-être un faux. Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que l'original du contrat de bail produit en appel (P. 4) est recevable ; la production de cette pièce aurait en effet dû être ordonnée par le magistrat instructeur de première instance. En revanche, les autres pièces produites postérieurement au double échange d'écritures, soit une copie de la formule officielle dans son intégralité et une attestation d'un tiers aux termes de laquelle ladite formule avait été

- 22 - remise au locataire (P. 5 et 6 jointes à l'appel), ne sont pas recevables, faute d'avoir été produites en temps utile ; si les premiers juges mentionnent certes dans leur motivation que la copie de la formule officielle produite est illisible – ce qu'elle n'est pas –, ils ne semblent pas avoir tenu compte de cette considération dans leur raisonnement, l'application des art. 178 et 180 al. 1 CPC ne se justifiant pas en ce cas. 3.3.2.3 L'original du bail produit à l'audience de premières plaidoiries étant recevable, se pose la question de savoir s'il faut tenir compte des parties de cet original ne ressortant pas de la copie initialement produite. Il y a lieu de considérer que tel est le cas ; il ne serait en effet pas admissible de ne tenir compte qu'en partie de l'original dont la production a été ordonnée – ou, comme en

l'espèce, aurait dû être ordonnée – par le tribunal en raison des doutes émis quant à l'authenticité de la copie initialement produite. La production de l'original du titre initial dans le contexte de l'art. 180 al. 1 CPC vise précisément à lever les incertitudes découlant de la copie originairement versée au dossier, de sorte qu'il se justifie d'en tenir compte dans son entier. En l'occurrence, on constate au verso de l'original du bail que celui-ci a bel et bien été signé par C.C. _____. On constate en outre que le montant du loyer n'a pas été falsifié par l'appelante, les annotations figurant en marge de celui-ci étant sans importance, dès lors qu'il est simplement mentionné « sauf si convention est signée (voir verso) – loyer réduit rétroactivement » – à relever que sur la photographie initialement produite, on arrive à lire « sauf convention [...] (voir [...] loyer réduit [...]) », ce qui suffit à infirmer le raisonnement des premiers juges sur ce point. On constate encore au verso de l'original que du correcteur (« Tipp-Ex ») a été appliqué sur un point sans importance, que le loyer de 2'990 fr. par mois est à nouveau stipulé, et qu'il est prévu qu'il serait réduit si les parties convenaient d'un droit d'emption sur un terrain. Il découle en définitive de ce qui précède qu'il est établi, contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, que l'appelante et C.C. _____ ont conclu un contrat de bail à loyer concernant la villa litigieuse, vendue

- 23 - à l'appelante par le susnommé, pour un loyer de 2'990 fr. par mois, avec effet au 10 décembre 2008. Le grief de l'appelante s'avère fondé. 3.4 3.4.1 Les premiers juges ont considéré que même en retenant qu'un bail avait été conclu par l'appelante et C.C. _____ aux conditions précitées, ledit bail devrait être considéré comme nul s'agissant du loyer, la première n'ayant pas établi avoir remis la formule officielle de notification du loyer initial avant son envoi du 10 juin 2010. Ce raisonnement ne résiste pas à l'examen, comme on le verra ci-dessous. 3.4.2 La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (ATF 121 III 56 consid. 2c ; sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1 bis OBLF [ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF). Si la formule lui a été communiquée, le locataire peut saisir, dans les trente jours, l'autorité de conciliation ; si la formule officielle lui est communiquée plus tard, mais dans les trente jours après son entrée dans les locaux, le point de départ du délai pour agir est reporté à ce moment-là. En revanche, une communication intervenant au-delà de ce délai équivaut à une absence de notification (ATF 140 III 583 consid. 3.1 ; ATF 121 III 56 consid. 2c ; TF 4A_211/2020 du 25 août 2020 consid. 2). 3.4.3 En l'espèce, il ressort des faits non contestés que le 28 juin 2010, C.C. _____ a mentionné avoir reçu, le 10 juin précédent, les documents suivants : « Contrat de bail du 15 février 2010 (1 page), Notification de loyer, Dispositions générales » (cf. supra ch. 6). Comme l'ont correctement retenu les premiers juges, une telle communication serait largement tardive et à défaut d'une notification antérieure, dans les trente jours dès la conclusion du bail, le contrat serait nul en tant qu'il fixe le montant du loyer. Cela étant, le contrat de bail complet, dont la production aurait dû être admise, respectivement l'original dont la

- 24 - production aurait dû être requise, indique sur sa seconde page (ch. 7 [« annexes »]) que « La notification de loyer est jointe à ce bail ». Or, lorsque le contrat de bail mentionne la formule parmi ses annexes, il faut présumer que le bailleur l'a effectivement notifiée au locataire, pourvu qu'il puisse en produire une copie (ATF 142 III 369 consid. 4.2 ; Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 490). Il s'ensuit que le loyer contractuellement prévu

n'est pas nul. L'appel se révèle ainsi fondé sur ce point également, le grief subsidiaire de l'appelante relatif à la fixation d'un loyer usuel par le tribunal étant sans objet. 3.5 On l'a vu, la pièce originale dont les premiers juges auraient dû ordonner la production comporte davantage d'informations que la copie partielle produite à l'appui de la demande – la signature de C.C._____ et la mention que la formule officielle a été remise au locataire y figurant notamment. Il va sans dire que ces éléments ont une incidence cruciale sur les prétentions de l'appelante. Dans de telles circonstances, réformer le jugement repris en se fondant sur cette pièce au stade de l'appel reviendrait à statuer sur une base totalement différente que les premiers juges, le principe de la double instance ne pouvant être garanti. Partant, il se justifie d'admettre la conclusion subsidiaire de l'appelante tendant à l'annulation du jugement. 4. 4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement annulé, la cause étant renvoyée aux premiers juges pour qu'ils statuent à nouveau sur les conclusions de l'appelante en tenant compte de l'original du contrat de bail produit par celle-ci lors de l'audience de premières plaidoiries, après avoir donné l'occasion à l'intimé de se déterminer.

- 25 - 4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'867 fr. (art. 4 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés avec l'avance de frais fournie par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC), que l'intimé lui restituera (art. 111 al. 2 CPC). L'intimé versera en outre à l'appelante la somme de 2'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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