

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 7 janvier 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Abrecht et Mme Crittin Dayen  
Greffier : Mme Gabaz

\*\*\*\*\*

**Art. 8 CC; 253 ss CO; 308 et 310 let. b CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, à Corsier-sur-Vevey, demandeur, contre le jugement rendu le 9 janvier 2012 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.Z.**\_\_\_\_\_, à Guyancourt (France), défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 9 janvier 2012, dont la motivation a été notifiée aux parties le 5 octobre 2012, le Tribunal des baux du canton de Vaud a dit que le contrat de bail pour locaux commerciaux du 16 janvier 2006, portant sur des locaux dans l'immeuble sis chemin [...] à [...], n'a pas été valablement conclu (I), fixé les frais de justice à 6'355 fr. pour le demandeur et à 9'789 fr. 50 pour le défendeur (II), dit que le demandeur G. \_\_\_\_\_ doit payer au défendeur B.Z. \_\_\_\_\_ la somme de 13'884 fr. 50 à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le Tribunal des baux a nié la qualité de locataire à G. \_\_\_\_\_ au motif qu'il n'avait pas réussi à apporter la preuve de l'existence d'un contrat de bail entre lui et feu C.Z. \_\_\_\_\_. En effet, par expertise, dont le tribunal a repris les conclusions, jugées claires et convaincantes, il a été établi que le contrat de bail du 16 janvier 2006 produit par le demandeur à l'appui de sa demande n'était pas un original, ce que le demandeur a finalement admis, mais un faux résultant d'une "copier-coller" informatique au pied duquel feu C.Z. \_\_\_\_\_ n'avait pas apposé sa signature manuscrite. Les premiers juges ont par ailleurs écarté l'existence d'un contrat de bail oral entre feu C.Z. \_\_\_\_\_ et le demandeur, dès lors que ce dernier se fondait pour l'établir sur des documents portant la signature du défunt et dont l'authenticité pouvait être contestée au même titre que le contrat de bail du 16 janvier 2006 puisque ces documents avaient été établis à la même époque et présentaient le même type d'anomalies relevées par l'expert. Le tribunal a finalement considéré que les témoignages recueillis ne permettaient pas non plus de conclure à l'existence d'un contrat de bail et qu'au surplus, le demandeur n'avait pas apporté la preuve du paiement d'une quelconque somme ayant pour cause le contrat de bail litigieux, élément qui aurait permis d'envisager l'hypothèse de la conclusion d'un bail par actes concluants entre feu C.Z. \_\_\_\_\_ et le demandeur.

**B.**           **a)** Par acte du 7 novembre 2012, G. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement concluant, sous suite de frais et dépens, à ce que le recours soit admis (I), à ce que la décision entreprise soit réformée en ce sens que l'existence du bail est reconnue (II), subsidiairement, à ce que le jugement entrepris soit annulé et renvoyé aux premiers juges pour qu'ils complètent l'instruction du dossier au sens des considérants à intervenir (III).

**b)** Par courrier du 13 novembre 2012, un délai au 3 décembre 2012 a été imparti à l'appelant pour effectuer un dépôt de 4'600 fr. à titre d'avance de frais. Ce dernier, par demande du 3 décembre 2012, a requis le bénéfice de l'assistance judiciaire. Par avis du 5 décembre 2012, la Juge déléguée de la Cour de céans l'a dispensé du versement de l'avance de frais précitée, réservant la décision définitive sur le sort de la requête d'assistance judiciaire.

L'intimé, B.Z. \_\_\_\_\_, n'a pas été invité à se déterminer.

**C.**           La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement, complété par les pièces du dossier:

**1.**           A la suite du décès de feu son frère C.Z. \_\_\_\_\_ le 23 juillet 2006, B.Z. \_\_\_\_\_ est devenu propriétaire le 5 septembre 2007 d'une villa sise chemin [...] à [...].

Cette villa comprend deux appartements, l'un au rez inférieur d'environ septante mètres carrés et l'autre au rez supérieur d'environ cent septante mètres carrés.

**2.**           G. \_\_\_\_\_ occupe l'entier de la villa précitée à titre privé et professionnel. Pour ce faire, il se prévaut d'un bail écrit du 16 janvier 2006 au pied duquel apparaît la signature de feu C.Z. \_\_\_\_\_. Ce bail indique débuter le 1<sup>er</sup> mai 2007 pour se terminer le 30 avril 2022, avec possibilité

de reconduction de plein droit et aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance.

S'agissant de l'aspect financier, le bail du 16 janvier 2006 prévoit que le loyer mensuel du premier étage, soit de l'appartement du rez supérieur, est fixé à 2'000 fr., sans indexation pour la durée du bail, frais de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires compris, et à 1'000 fr. aux mêmes conditions, pour le rez inférieur, si feu C.Z.\_\_\_\_\_ quittait cet appartement.

**3.** Par courrier recommandé du 11 janvier 2007 adressé à G.\_\_\_\_\_, B.Z.\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son conseil, a remis en cause la validité du contrat de bail du 16 janvier 2006.

Le 3 octobre 2007, B.Z.\_\_\_\_\_, toujours par l'intermédiaire de son conseil, a indiqué à G.\_\_\_\_\_, dans un courrier recommandé, que le bail du 16 janvier 2006 n'existait plus, pour autant qu'il ait jamais existé.

**4.** Le 7 avril 2008, G.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut d'une requête tendant à faire constater l'existence du bail du 16 janvier 2006. L'échec de la conciliation a été constaté dans un procès-verbal du 1<sup>er</sup> octobre 2008.

**5.** Par demande du 16 octobre 2008, adressée au Tribunal des baux, G.\_\_\_\_\_, par son conseil, a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que le bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 16 janvier 2006 est valable et qu'il est considéré comme régulier locataire des locaux sis chemin [...] à [...].

Dans sa réponse du 10 juin 2009, B.Z.\_\_\_\_\_, par son conseil, a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

Une première audience de jugement s'est tenue le 24 janvier 2011 en présence des parties. A cette occasion, plusieurs témoins ont été entendus, dont U.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_, connaissances de G.\_\_\_\_\_.

Il ressort de leur témoignage que tous deux ont eu connaissance du bail du 16 janvier 2006, mais uniquement par l'intermédiaire de G.\_\_\_\_\_. U.\_\_\_\_\_ a également précisé avoir entendu feu C.Z.\_\_\_\_\_ faire certains sous-entendus sur son intention de faire une faveur à G.\_\_\_\_\_, de sorte qu'il n'avait pas été étonné lorsque G.\_\_\_\_\_ lui avait parlé du contrat de bail en cause.

Lors de cette audience, le défendeur a également requis l'audition de témoins complémentaires, ainsi que notamment la mise en œuvre d'une expertise portant sur l'authenticité de la signature de feu C.Z.\_\_\_\_\_ sur le contrat de bail litigieux.

L'expertise requise a été ordonnée. L'expert Mazzella, de l'Institut de police scientifique de l'Université de Lausanne, a rendu son rapport le 15 août 2011. Il y conclut ce qui suit:

"(...) Le contrat de bail du 16 janvier 2006 est une impression digitale, réalisée à l'aide d'une imprimante à jet d'encre. Il ne s'agit pas d'un original mais d'une copie, sur laquelle figurent toutefois deux signatures originales au nom de G.\_\_\_\_\_, apposées sur les timbres du canton de Vaud.

La signature figurant sur le contrat de bail du 16 janvier 2006 au nom de feu C.Z.\_\_\_\_\_ est une copie.

Les observations soutiennent l'hypothèse selon laquelle la signature figurant en copie sur le contrat de bail du 16 janvier 2006 au nom de feu C.Z.\_\_\_\_\_ est bien de la main de feu C.Z.\_\_\_\_\_.

Toutefois, en présence de copies, l'hypothèse d'une manipulation frauduleuse (photomontage) ne peut pas être exclue. Dans le cas présent, cette hypothèse est renforcée par le fait que la signature litigieuse présente une anomalie au niveau de la boucle de lettre "J" (cf. Fig. 1). Cette anomalie est caractéristique d'un "copier-coller" d'une signature au nom de feu C.Z.\_\_\_\_\_. Il s'agit donc d'un photomontage."

Une nouvelle audience de jugement a eu lieu le 9 janvier 2012 en présence des parties. Des témoins complémentaires, ainsi que l'expert Mazzella, ont été entendus lors de celle-ci. Le demandeur a également produit deux pièces à cette occasion: un courrier, adressé à la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après: BCV) le 16 janvier 2006 par feu C.Z.\_\_\_\_\_, ayant pour objet le transfert de trois comptes bancaires de feu

C.Z.\_\_\_\_\_ au demandeur avec effet au 20 juillet 2006, et une pièce comptable du 6 mai 2006 faisant état de versements en faveur de feu C.Z.\_\_\_\_\_ en relation avec un contrat de bail, signée par feu C.Z.\_\_\_\_\_ et le demandeur et mentionnant le bail du 16 janvier 2006.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt contre une décision finale de première instance rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse, calculée selon l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid., p. 135).

**3.** Il sied tout d'abord d'observer que l'appelant ne se livre à aucune critique de l'examen détaillé fait par les premiers juges sur la

question de l'authenticité du contrat de bail produit. Il admet même avoir échoué à apporter la preuve de l'existence du bail écrit.

L'appelant se plaint uniquement d'une constatation inexacte et incomplète des faits en cause en critiquant la manière dont les premiers juges ont apprécié les éléments de preuve à disposition s'agissant de l'existence d'un contrat de bail oral ou passé par actes concluants. Il conteste la transposition des conclusions de l'expertise au sujet du contrat de bail écrit aux autres pièces produites par ses soins, à savoir la procuration, la pièce comptable du 6 mai 2006 et la lettre adressée à la BCV le 16 janvier 2006. Il indique en outre que si cette dernière lettre est bien datée du même jour que le contrat de bail, il n'en va pas de même de la pièce comptable.

En l'occurrence, pour arriver à la conclusion que l'appelant et feu C.Z. \_\_\_\_\_ n'avaient passé aucun contrat de bail oral, voire par actes concluants, les premiers juges ne se sont pas uniquement fondés sur les documents écrits produits par l'appelant et sur lesquels celui-ci fonde son argumentation en appel, mais également sur d'autres éléments d'appréciation à disposition - totalement passés sous silence par l'appelant. Il s'agit notamment de la teneur des témoignages recueillis de U. \_\_\_\_\_ et de A. \_\_\_\_\_, ainsi que sur le fait qu'aucun loyer n'a jamais été acquitté, l'appelant ayant par ailleurs échoué à apporter la preuve qu'il aurait effectué, en compensation, des travaux dans la villa en cause.

Quant aux motifs avancés par le tribunal pour exclure toute valeur probante à la pièce comptable du 6 mai 2006 et au courrier adressé à la BCV le 16 janvier 2006, ils sont convaincants, étant observé que l'on ne trouve aucune trace de la procuration dont l'appelant semble vouloir faire nouvellement état - sans autre précision - dans son mémoire d'appel. En tout état de cause, ce seul titre, au regard des circonstances rappelées ci-dessus, ne serait manifestement pas à même d'influer sur le résultat auquel sont parvenus les premiers juges à l'issue de leur appréciation, complète et convaincante.

Mal fondés, les griefs de l'appelant doivent ainsi être rejetés.

**4.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al.1 CPC et le jugement attaqué entièrement confirmé.

L'appel étant dépourvu de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 let. b CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'600 fr. (art. 10, 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'600 fr. (quatre mille six cents francs), sont mis à la charge de l'appelant G.\_\_\_\_\_.
- V.** Il n'est pas alloué de dépens.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 10 janvier 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jean-Pierre Bloch (pour G. \_\_\_\_\_)
- Me Charles-Henri de Luze (pour B.Z. \_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de

droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal de baux du canton de Vaud.

La greffière :