

BGer 4A 145/2016 vom 19. Juli 2016

Bundesgericht, 2016-07-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_145_2016

FR: TF 4A 145/2016 du 19 juillet 2016

IT: TF 4A 145/2016 del 19 luglio 2016

Regeste

contrat de gérance d'immeubles | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la demanderesse, qui a entièrement succombé sur ses conclusions en paiement et qui a ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse dépasse la somme de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 1.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (art. 105 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336). Il s'en tient cependant aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours et ne traite donc pas celles qui ne sont plus discutées par les parties (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584).

E. 2

La recourante ne s'en prend plus au rejet de sa conclusion en paiement de 1'580 fr. fondée sur le défaut d'annonce par la régie à l'assurance immeuble du dégât d'eau supporté par un locataire.

E. 3.1

Les parties ne contestent pas avoir été liées par deux contrats de gérance d'immeubles, lesquels doivent être qualifiés de mandat ou de contrat sui generis soumis aux règles du mandat conformément à l' art. 394 al. 2 CO (cf. ATF 106 II 157 consid. 2b; arrêt 4C.118/2006 du 11 juillet 2006 consid. 2; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, ch. 5463 p. 826 s.).

E. 3.2

Par courrier du 28 février 2012, la recourante a résilié pour le 31 mars 2012 le contrat de gérance portant sur l'immeuble du boulevard... à Genève, sans spécifier vouloir simultanément résilier pour la même date le contrat de gérance afférent à l'immeuble sis chemin... à Lausanne. Dans sa réponse du 19 mars 2012, l'intimée s'est référée expressément aux deux immeubles sis boulevard... à Genève et chemin... à Lausanne, a contesté avoir violé ses obligations contractuelles et a déclaré accepter les résiliations des deux contrats pour le 31 mars 2012, bien que les échéances contractuelles n'aient pas été observées. Par pli du 28 mars 2012, la recourante a requis l'intimée de lui transmettre au 31 mars 2012 les dossiers de gérance des deux immeubles précités puisque celle-ci avait admis la fin de leurs relations contractuelles à cette date. Les signataires d'un contrat peuvent y mettre fin, sans respecter les préavis et les échéances conventionnels, par un accord de résiliation (Aufhebungsvertrag) au sens de l' art. 115 CO , lequel peut venir à chef par actes concluants. Il faut alors que l'offre d'une partie de résilier le contrat pour un terme précis puisse être considérée comme acceptée par l'autre partie au vu du comportement qu'elle a adopté, analysé objectivement, dénotant une volonté claire de renoncer définitivement au contrat conclu précédemment (cf. à ce propos arrêts 4A_589/2011 du 5 avril 2012 consid 8.1, non publié in ATF 138 III 304 , mais in sic! 10/2012 p. 632; 4C.230/2005 du 1er septembre 2005 consid. 2; VIKTOR AEPLI, Zürcher Kommentar, 1991, n° 30 ad art. 115 CO). Au vu des courriers échangés par les plaideurs entre le 28 février 2012 et le 28 mars 2012, dont on vient de rappeler la teneur, il faut admettre que les deux contrats de gérance litigieux ont pris fin le 31 mars 2012 à la suite de la conclusion entre les parties d'un accord de résiliation.

E. 4

Invoquant l' art. 56 CPC et l'arbitraire dans l'appréciation des preuves, la recourante affirme que les juges cantonaux ont violé le droit en retenant qu'elle n'a pas établi être propriétaire de l'immeuble sis au chemin... à Lausanne, ce qui leur a permis de nier sa légitimation active pour demander réparation du dommage provoqué par l'établissement tardif des décomptes de chauffage relatifs à ce bâtiment. Elle soutient que la Cour d'appel et les premiers juges auraient dû l'interpeller à ce propos en application de l' art. 56 CPC pour qu'elle puisse produire plus de pièces pour prouver sa qualité pour agir. Elle fait référence à la pièce 153 du dossier cantonal qui démontre qu'elle est propriétaire de l'immeuble susmentionné.

E. 4.1

La légitimation active ou passive dans un procès civil relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice et son absence entraîne, non pas l'irrecevabilité de la demande, mais son rejet (ATF 128 III 50 consid. 2b/bb p. 55 et les références). La question de la qualité pour agir (légitimation) doit être examinée d'office (art. 57 CPC ; ATF 130 III 550 consid. 2 p. 551 s.; 126 III 59 consid. 1a p. 63), mais dans les limites des faits allégués et établis lorsque le litige est soumis à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC). La qualité pour agir appartient à celui qui est titulaire du droit litigieux; ainsi le créancier d'une créance a la qualité pour agir au procès ayant pour objet cette créance (FABIENNE HOHL, Procédure civile, tome I, 2001, ch. 438 p. 98). Il appartient au demandeur de prouver les faits sur lesquels il fonde sa qualité pour agir (ATF 123 III 60 consid. 3a p. 62).

E. 4.2

In casu, l'art. 1 du contrat de gérance passé le 7 juin 2005 par les parties concernant l'immeuble situé au chemin..., à Lausanne, stipule expressément que cet immeuble est propriété de " SI B._____ ". Sont des sociétés immobilières ou " SI ", les sociétés anonymes, les sociétés coopératives, les sociétés à responsabilité limitée et les sociétés en commandite par actions dont le but statuaire et/ou l'activité effective consistent à exploiter des biens immobiliers; ce sont des sociétés de possession qui ont une activité d'exploitation, soit notamment de louer les logements à des locataires (cf. PASCAL MONTAVON, Abrégé de droit commercial, 5e éd. 2011, p. 241 ch. 4). On voit donc qu'il résulte du contrat signé par l'ancienne administratrice présidente de la recourante que l'immeuble dont la gérance avait été confiée à l'intimée est propriété d'une personne morale autre que la recourante. Seule cette personne morale ou SI est donc le sujet actif d'une prétention en dommages-intérêts déduite de la mauvaise exécution du contrat de gérance en question, et nullement la recourante. La recourante n'a jamais prétendu être au bénéfice d'une cession de créance (cf. art. 164 ss CO), qui lui aurait fait passer comme cessionnaire la qualité pour agir. La recourante fait grand cas de la pièce 153 du dossier cantonal. En pure perte. Ce document, sous le titre " Propriété de X._____ SA ", détaille sept immeubles, soit cinq à Genève (dont celui du boulevard... à Genève), un à W._____ et un à V._____, mais aucun qui soit bâti à Lausanne. Il n'était donc pas arbitraire d'admettre que cette pièce n'établissait pas que la recourante est titulaire d'une créance en dommages-intérêts fondée sur le contrat de gérance du 7 juin 2005. Enfin, l'interpellation par le tribunal au sens de l'art. 56 CPC ne joue aucun rôle lorsqu'une partie n'offre aucun moyen de preuve pour une allégation déterminante (arrêt 4A_444/2013 du 5 février 2014 consid. 6.3.3, in sic! 6/2014 p. 367 et les références doctrinales).

E. 4.3

Le défaut de légitimation active de la recourante pour faire valoir une prétention pour inexécution contractuelle du contrat de gérance conclu le 7 juin 2005 dispense le Tribunal fédéral d'examiner si l'intimée est responsable de l'établissement tardif des décomptes de chauffage de l'immeuble sis au chemin... à Lausanne. Le moyen, sous toutes ses facettes, est privé de fondement.

E. 5

Pour la recourante, la cour cantonale a apprécié arbitrairement les faits et enfreint l'art. 398 al. 2 CO lorsqu'elle a examiné le respect par l'intimée de ses obligations issues de la conclusion du second contrat de gérance du 30 mai 2006. Elle affirme qu'il lui était parfaitement loisible de confier à l'intimée des tâches relevant de la gérance technique extraordinaire. C'est ainsi qu'elle aurait mandaté spécifiquement l'intimée pour changer les fenêtres de l'immeuble sis au boulevard... à Genève. A l'en croire, la régie, guidée par le souci de gagner du temps, est responsable du choix malheureux d'avoir posé des fenêtres en PVC, sans avoir requis un permis de construire. La régie, négligente dans l'accomplissement dudit contrat de gérance, a violé son devoir de mandataire diligent. Se référant aux pièces 10, 16, 17 et 105 du dossier cantonal, la recourante prétend que l'intimée a admis sa responsabilité par rapport au dommage qu'elle a subi en raison du démontage des fenêtres en PVC et de leur remplacement par des fenêtres en chêne. Elle soutient qu'elle a accepté l'offre de dédommagement de la régie par courrier du 28 février 2012 en demandant le transfert de l'argent et que la cour cantonale a transgressé les art. 1 et 19 CO pour l'avoir ignoré.

E. 5.1

La gestion d'immeubles embrasse différentes activités qui doivent être distinguées. La gestion ordinaire comprend principalement la maintenance de l'immeuble, sa location et la tenue des comptes. La maintenance du bâtiment recouvre en particulier la surveillance de l'immeuble et du terrain, le suivi des contrats d'entretien, l'achat des combustibles, l'engagement du concierge, les relations avec les voisins et les autorités, la commande des petites réparations sans en référer au propriétaire, ainsi que la proposition au propriétaire des réparations plus importantes (LUC THÉVENOZ, *Le contrat de gérance d'immeubles*, in *Journées suisses du droit de la construction*, Fribourg 2003, p. 113; SYLVAIN MARCHAND, *La gérance d'immeubles, conventionnelle et légale*, 14e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 5). La gestion extraordinaire implique notamment des services spéciaux concernant des situations litigieuses ainsi que, lorsqu'elles ne sont pas confiées à un architecte, la planification, la mise au concours, l'adjudication et la surveillance des travaux de rénovation ou de transformation de l'immeuble, y compris, le cas échéant, l'obtention des autorisations administratives nécessaires. Toutes ces prestations supplémentaires donnent usuellement lieu à une rémunération additionnelle du gérant (THÉVENOZ, *op. cit.*, p. 114; MARCHAND, *op. cit.*, p. 5). A défaut de convention explicite, le contrat de gérance d'immeubles est réputé avoir pour objet la gestion ordinaire, car la gestion extraordinaire suppose une instruction précise du client de vouloir confier des prestations supplémentaires au gérant (MARCHAND, *op. cit.*, p. 14). De plus, la rémunération pour la gestion extraordinaire doit être convenue avant la réalisation des tâches supplémentaires et faire l'objet d'un décompte détaillé (MARCHAND, *op. cit.*, p. 12).

E. 5.2

Selon l'arrêt cantonal, il n'a pas été établi que X. _____ a confié à la régie un mandat particulier de gestion extraordinaire, qui aurait impliqué que celle-ci soit responsable de la mise à l'enquête, de l'exécution et de la conduite des travaux de remplacement des fenêtres de l'immeuble du boulevard... à Genève. Il convient de vérifier si la recourante, ainsi qu'elle l'affirme, a confié à l'intimée la réalisation de travaux spéciaux, dépassant le mandat de gérance ordinaire relatif à cet immeuble.

E. 5.2.1

Aux termes de l'art. 396 al. 1 CO, l'étendue du mandat est déterminée par la convention, ou à défaut, par la nature de l'affaire. Selon la jurisprudence, pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter - s'agissant notamment de définir son étendue -, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611; 128 III 419 consid. 2.2 p. 422). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie - comme c'est le cas en l'espèce -, la théorie de la confiance entre en jeu. Par l'interprétation selon cette théorie, le juge recherche comment une manifestation de volonté pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 140 III 134 consid. 3.2 p. 138 s.; 138 III 29 consid. 2.2.3 p. 35 s.; 135 III 295 consid. 5.2 p. 302). Cette interprétation dite objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1; 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1).

E. 5.2.2

Le contrat de gérance du 30 mai 2006 prévoyait, s'agissant des petites réparations utiles ou strictement nécessaires, qu'elles pouvaient être ordonnées par la régie elle-même jusqu'à concurrence de 1'500 fr. et que l'accord du propriétaire était obligatoire si elles dépassaient ce montant. Cette faculté de commander les petites réparations sans en référer au propriétaire ressort à la maintenance de l'immeuble, donc à la gestion ordinaire. Il a été retenu (art. 105 al. 1 LTF) que la recourante a allégué dans sa demande qu'à une date indéterminée elle a confié à l'intimée la tâche de " s'occuper des travaux de rénovation des fenêtres en bois de l'immeuble " sis au boulevard... à Genève. La recourante n'a pas expliqué ce qu'il fallait entendre par là, dès l'instant où elle n'a pas produit à l'appui de cette allégation un contrat de gestion extraordinaire portant sur la rénovation des fenêtres, mais le contrat du 30 mai 2006 qui limite, ainsi qu'on l'a vu, à une dépense de 1'500 fr. au maximum le pouvoir de l'intimée d'ordonner des réparations sans en référer au propriétaire. La régie, vu le mauvais état de ces fenêtres, a fait procéder à la pose de nouvelles fenêtres en PVC. Elle a établi le 30 octobre 2009 à l'intention de la recourante une " Demande de crédit " faisant état d'un coût de 58'855 fr., sans subvention. Sur ce document figure la note manuscrite " 6.11.09 A.A. _____ = ok ". Ce prénom correspond à celui de feu l'ancienne administratrice présidente de la recourante, de sorte qu'il y a une présomption de fait que la demanderesse a approuvé ladite demande de crédit. Mais cela n'établit pas que la recourante a confié à la régie, en rapport avec le remplacement des fenêtres, des tâches relevant de la gestion extraordinaire. D'une part, les parties n'ont jamais prétendu que la régie devait toucher, en plus de ses honoraires habituels, une rémunération supplémentaire pour le remplacement des fenêtres en bois par des fenêtres en PVC. Or l'accord sur le paiement d'honoraires additionnels - par rapport aux honoraires de gestion ordinaire - est caractéristique de la fourniture par la régie de services spéciaux. D'autre part, il n'apparaît pas que la régie ait été chargée de dresser des plans et de surveiller les travaux. La recourante n'a ainsi produit aucun relevé détaillé des diverses activités qui auraient été réalisées par l'intimée dans le cadre du remplacement des fenêtres. A cela s'ajoute, comme l'a admis la cour cantonale au considérant 5.3.3 in fine de l'arrêt attaqué, qu'à défaut d'indication sur la nature des relations contractuelles qu'ont adoptées les parties en ce qui concerne le remplacement des fenêtres, il incombait à la recourante d'établir que l'intimée lui aurait proposé de mettre des fenêtres en PVC à la place des fenêtres existantes en bois et que celle-ci n'aurait reçu aucune instruction de sa part quant au choix des fenêtres. Il suit de là que le contrat de gérance du 30 mai 2006, dont l'étendue a été fixée objectivement, n'avait trait qu'à la gestion ordinaire de l'immeuble. Partant, l'obtention de l'autorisation de construire, que le remplacement des fenêtres en bois par des fenêtres en PVC exigeait étant donné que le quartier où est bâti l'immeuble est protégé, n'incombait pas à l'intimée, mais bien à la recourante. Partant, l'intimée n'a pas engagé sa responsabilité de mandataire du fait que les fenêtres en PVC ont dû être démontées et remplacées par des fenêtres en chêne.

E. 5.2.3

Quoi qu'en dise la recourante, l'intimée n'a pas admis sa responsabilité pour le dommage dont la première requiert réparation. Dans son écriture à la recourante du 22 décembre 2011 (pièce 16), l'intimée déclare assumer ses responsabilités " dans le cadre (du) nouveau changement de fenêtres ", mais ne s'engage pas à lui payer 55'900 fr., puisqu'elle affirme que ce montant sera imputé sur le devis pour la pose des fenêtres en chêne. Quant à ses écritures des 19 mars 2012 (pièce 17) et 26 mars 2012 (pièce 105), l'intimée déclare être prête à payer à bien plaisir à son adverse partie la somme de 55'900 fr. pour solde de tout compte, en précisant clairement à chaque fois que le versement interviendrait " sans

reconnaissance d'une responsabilité quelconque ".

E. 5.2.4

La recourante affirme en vain qu'elle a accepté l'offre de l'intimée de payer 55'900 fr. pour solde de tout compte dans son pli du 28 février 2012 (pièce 10). Cette écriture, qui a singulièrement pour objet la résiliation du contrat de gérance du 30 mai 2006 avant l'échéance contractuelle, est antérieure à l'offre de règlement pour solde de tout compte de l'intimée, qui a été formulée pour la première fois le 19 mars 2012, et répétée le 26 mars 2012. Dans cette dernière lettre, l'intimée a prié la recourante, si elle acceptait l'offre de règlement, de contresigner le double pour accord et de le retourner à l'expéditrice. Or la recourante n'a pas contresigné ce pli. Enfin, il n'a pas été constaté qu'elle se soit déterminée sur la réitération de l'offre de versement à bien plaire de l'intimée, communiquée par pli du 23 août 2012. Le moyen est infondé.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté. La recourante, qui succombe entièrement, versera l'émolument de justice (art. 66 al. 1 LTF) et payera à l'intimée une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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