

## **NE\_GERICHTE CC.2008.80 vom 11. Oktober 2011**

NE Tribunal cantonal, 2011-10-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CC.2008.80](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.2008.80)

FR: NE\_GERICHTE CC.2008.80 du 11 octobre 2011

IT: NE\_GERICHTE CC.2008.80 del 11 ottobre 2011

### **Erwägungen**

#### **E. 10**

Manque de rendement des immeubles Les défendeurs reprochent à la demanderesse de ne pas avoir suivi les plans de loyers de l'Office fédéral du logement afin que le rendement de chaque immeuble corresponde aux maximums fixés par l'OFL. Par courrier du 18 juillet 2004, les défendeurs ont signalé à la société O. SA que certains loyers étaient inférieurs à ceux fixés par l'OFL et ont indiqué : « Dès lors, nous signifions que nous entendons vérifier chaque loyer avant la conclusion d'un bail ou l'adaptation d'un loyer et que nous voulons recevoir une photocopie des nouveaux baux établis depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2003 ». Après avoir vérifié certains loyers avec l'OFL, ils s'adressaient à nouveau à la demanderesse par mail le 9 septembre 2004 pour lui indiquer qu'après vérification de toutes les factures relatives aux travaux effectués dans les immeubles depuis septembre 2003, les loyers définitifs de huit locataires devaient leur être annoncés ou confirmés. Il résulte du dossier (en particulier états locatifs et recettes locatives) que, si l'on tient compte des subsides octroyés par l'OFL, la plupart des loyers ont été correctement adaptés. Seuls les loyers de L 28 ([h]) et L 19 ([c]) n'ont pas été adaptés comme indiqué. En lieu et place d'un montant de 452 francs par mois, le locataire L 28 a versé 436 francs par mois. Quant au locataire L 19, il a versé 594 francs en lieu et place de 600 francs. Il en résulte une différence de 520 francs pour 2004 et 2005 (26 francs X 20 mois) et de 105 francs (6 francs X 17,5 mois) d'où un total de 625 francs. Par ailleurs, le dossier ne comprenant que le plan des charges pour immeuble locatif de janvier 1998 à décembre 2003, aucun élément ne permet de retenir qu'au vu des indications de cet office fédéral ou des instructions des mandants inexistantes au dossier, la demanderesse aurait dû percevoir des loyers plus élevés. Est aussi reproché à la société X. SA le fait de ne pas avoir déduit du loyer dû par certains locataires des subsides versés par l'OFL. On ne voit toutefois pas en quoi cette négligence pourrait causer un dommage aux défendeurs.

#### **E. 11**

a) Selon l'article 398 al. 1 CO, la responsabilité du mandataire est soumise d'une manière générale, aux mêmes règles que celles du travailleur dans les rapports de travail. Le mandataire répond dès lors du dommage qu'il cause au mandant intentionnellement ou par négligence (application par analogie de l'art. 321e CO). Pour que la responsabilité personnelle du mandataire puisse être retenue, quatre conditions doivent être réalisées, à savoir l'existence d'un préjudice, d'une violation du contrat, d'une relation de causalité et d'une faute. Il y a dès lors lieu d'examiner si ces conditions sont réalisées concernant les erreurs précitées. Le fait que la société X. SA n'ait pas réclamé certains loyers, n'en ait pas adapté d'autres, conformément aux instructions des époux Y., ait comptabilisé trop de charges et n'ait pas procédé au recouvrement de frais de chauffage a impliqué une diL23on involontaire du patrimoine des défendeurs qui ont droit à l'indemnisation de leur intérêt

positif à savoir l'intérêt qu'ils avaient à l'exécution correcte du mandat ( Tercier , op. cit., N. 5197). Concernant la violation du contrat, il a été développé ci-dessus que la gestion ordinaire d'un immeuble comprend l'adaptation et l'encaissement des loyers ainsi que le recouvrement des loyers impayés et il en est manifestement de même des charges à verser par les locataires. De plus, l'on peut attendre d'un gérant d'immeuble qu'il établisse de manière correcte les vacances et ne mette pas à charge du propriétaire des charges non justifiées. En l'occurrence, la demanderesse a dès lors violé son obligation de diligence. Il existe manifestement un rapport de causalité naturelle et adéquate entre la violation du contrat et le préjudice. En effet, si le mandataire avait réclamé les loyers et charges impayés et correctement établi les vacances, les mandants n'auraient subi aucun préjudice. Enfin, la responsabilité du mandataire n'est engagée que s'il a commis une faute, intentionnelle ou par négligence, à savoir que si la violation du contrat peut lui être imputable. Cette faute est présumée et il appartient donc au mandataire d'établir que la violation du contrat n'est pas imputable à faute ( Tercier , op. cit., N. 5202). Rien au dossier ne permet de retenir que les négligences de la société X. SA ne sauraient lui être imputables. Le préjudice se monte dès lors à 6'056.95 francs, montant qu'il y aura lieu de déduire des 42'384.45 francs réclamés par la demanderesse. b) Les défendeurs reprochent également à la demanderesse de ne pas leur avoir remis de décomptes acheteur/vendeur lorsqu'ils ont acquis les immeubles en septembre 2003. Il résulte du dossier que des décomptes acheteur/vendeur ont été établis pour chaque immeuble, décomptes prenant en considération les primes dues à l'ECAI, les montants dus à l'entreprise C. et les loyers. Les soldes résultant de ces décomptes ont été correctement répercutés dans les décomptes 2003 sous la rubrique « charges propriétaire » . Les pièces à la connaissance du juge ne permettent pas d'établir un dommage dû au fait que ces décomptes n'auraient pas été transmis aux défendeurs. Par ailleurs, il est également reproché à la demanderesse d'avoir remis tardivement les décomptes des années 2003 à 2005. Cependant, les défendeurs n'allèguent ni ne prouvent un préjudice y relatif.

## **E. 12**

**Honoraires** Les défendeurs estiment que la demanderesse doit se voir imputer le montant de ses honoraires par 27'571.75 francs. Il résulte des décomptes qu'elle a produits et établis par la société O. SA que les honoraires réclamés pour la période eu 1 er septembre 2003 au 31 décembre 2005 totalisent 31'944.40 francs. Les époux Y. estiment donc en quelque sorte que la demanderesse n'a droit au versement d'aucun honoraire. Selon l'article 394 al. 3 CO , une rémunération est due au mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une. La convention conclue entre les parties prévoit qu'à titre d'honoraires, le gérant touche à chaque remise des comptes 4 % sur le revenu locatif annuel brut (charges incluses) et 0,5 % à titre de frais et débours sur le revenu locatif annuel brut (charges incluses). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 124 III 423 ), le mandataire, même en cas d'exécution défectueuse du mandat, a droit à des honoraires pour l'activité qu'il a exercée en conformité avec le contrat. Ce n'est que dans le cas où l'exécution défectueuse du mandat est assimilable à une totale inexécution, se révélant inutile ou inutilisable, que le mandataire peut perdre son droit à la rémunération ; il en est de même lorsque la rémunération du mandataire est elle-même constitutive du dommage causé par l'exécution défectueuse. Il ressort de ce qui précède que la demanderesse a, d'une manière générale, correctement exécuté le mandat qui lui avait été confié. Il a par ailleurs été démontré ci-dessus que les rares négligences commises entraînent pour les défendeurs un préjudice qui doit être réparé. Dès lors, comme l'a précisé le Tribunal fédéral, l'application par analogie de l'article 397 al. 2 CO , implique qu'une fois alloués des montants en réparation

du préjudice subi, le mandataire peut être traité comme s'il avait accompli son mandat correctement. C'est dès lors en vain que les époux Y. prétendent ne pas devoir d'honoraires à la demanderesse.

### **E. 13**

La société X. SA, qui a mandaté un expert privé, ne peut demander à la partie adverse le remboursement de son coût à titre de dommage (RJN 7 I 5). Sa prétention y relative de 8'016.20 francs est mal fondée.

### **E. 14**

La demanderesse réclame en outre le remboursement de ses frais d'avocat avant procès par 5'595.20 francs. a) Selon l'article 143 ch. 1 CPCN, les dépens comprennent notamment une participation aux honoraires de son mandataire, appréciée selon l'importance de la cause, conformément au tarif fixé par le Conseil d'Etat (let. b). Les frais d'avocat engagés avant l'ouverture du procès, notamment en vue de rechercher une solution transactionnelle, constituent un élément du dommage pour autant qu'ils ne soient pas compris dans les dépens accordés selon le droit de procédure cantonale (ATF 117 II 101, cons. 5) et que l'assistance qui a donné lieu à ces frais soit justifiée, nécessaire et appropriée (Werro, op. cit., N. 14 ad art. 42 CO). Dans le canton de Neuchâtel, l'article 143 ch. 2 CPCN prévoit que suivant les circonstances et notamment dans les actions en dommages-intérêts, le juge peut allouer une indemnité supplémentaire à titre de participation aux honoraires du mandataire pour son activité avant procès. Il fixe librement le montant de cette indemnité. Les simples interpellations, brèves, usuelles et vaines, sont cependant exclues de l'article 143 ch. 2 CPCN (Bohnet, op. cit., p. 217). b) S'agissant des honoraires pour les prestations effectuées par le mandataire dans le cadre de la présente procédure, soit dès les actes introductifs d'instance, ils sont inclus dans les dépens. Une indemnisation supplémentaire est d'emblée exclue, en l'absence de témérité (art. 144 CPCN), qui n'est ici pas alléguée. Pour ce qui est des honoraires afférents aux opérations avant procès, du 21 décembre 2006 au 1<sup>er</sup> juillet 2008, le dossier comprend trois courriers de Me N. aux défendeurs ou à leur mandataire. Il résulte desdits courriers que le mandataire de la demanderesse se base principalement sur les décomptes établis par cette dernière. Le dossier ne laisse pas apparaître une activité allant vraiment au-delà de vaines mises en demeure, même réitérées. La prétention y relative est dès lors mal fondée.

### **E. 15**

a) Selon l'article 400 al. 1 CO, le mandataire est tenu, à la demande du mandant, de lui rendre compte en tout temps de sa gestion et de lui restituer tout ce qu'il a reçu de ce chef, à quelque titre que ce soit. Ladite obligation de restituer vise tout ce qui a été remis au mandataire, y compris des choses qui n'ont pas de valeur patrimoniale, tels des documents (Werro op. cit., N. 12 et 13 ad art. 400 CO; Tercier op. cit., p. 775 et 776; Marchand, op. cit., p. 16). b) Par courrier du 25 septembre 2005 à la société O. SA, les défendeurs ont réclamé « tous les dossiers concernant chaque locataire et chaque immeuble ». Il leur a été répondu : « Tous les dossiers relatifs à vos immeubles ainsi que tous les baux vous parviendront après le bouclage de ces décomptes ». Bien que la demanderesse conteste formellement l'allégué 64 des défendeurs selon lequel, malgré plusieurs demandes, elle ne leur a jamais remis tous les dossiers relatifs aux immeubles et aux locataires qui les habitent, elle n'a jamais allégué avoir remis lesdits documents. Certes, ses conclusions en cause se réfèrent à l'expertise privée qui démontrerait selon elle qu'elle a entièrement

respecté l'obligation de reddition de comptes et de restitution qui lui incombait en application de l'article 400 CO. Cependant, ladite expertise ne contient aucune considération y relative. Les contrats de baux à loyer, l'ensemble des décomptes relatifs à la gestion des immeubles du 1<sup>er</sup> septembre 2003 au 30 septembre 2005, les comptes individuels de chaque locataire, les factures relatives aux charges (entretien, assurances, conciergerie, eau, gaz et électricité, chauffage, ainsi que frais divers), la correspondance éventuelle relative à la gestion des immeubles (notamment avec l'Office des poursuites et faillites), les éventuels actes de poursuites, les décomptes hypothécaires ainsi que tous autres documents éventuels doivent à l'évidence être remis sans délai aux défendeurs, pour autant que tel n'aie pas déjà été le cas.

#### **E. 16**

Pour ces motifs, la demande doit être partiellement admise, les époux Y. devant être condamnés à verser à la société X. SA 36'327.50 francs (CHF 42'384.45 dont à déduire CHF 6'056.95). Il y a lieu également de prononcer la mainlevée des oppositions formées aux commandements de payer à concurrence dudit montant (ATF 107 III 60). La demanderesse doit par ailleurs être condamnée à restituer aux défendeurs tous documents éventuels encore en sa possession. La demanderesse obtient gain de cause pour environ deux tiers de sa prétention et les demandeurs reconventionnels pour le principe de la restitution. Les frais doivent dès lors être supportés à raison d'un quart par la première et trois quarts par les seconds. Ces derniers seront condamnés à verser à la demanderesse une indemnité de dépens réduite après compensation. Par ces motifs, LA JUGE INSTRUCTEUR DE LA I<sup>re</sup> COUR CIVILE 1. Condamne les défendeurs à verser solidairement à la demanderesse 36'327.50 francs plus intérêts à 5 % dès le 7 avril 2008. 2. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par S.Y. à la poursuite no 20853834, à concurrence de 36'327.50 francs plus intérêts à 5 % dès le 7 avril 2008 et 100 francs de frais administratifs. 3. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par J.Y. à la poursuite no 20853838 à concurrence de 36'327.50 francs plus intérêts à 5 % dès le 7 avril 2008 et 100 francs de frais administratifs. 4. Ordonne à la société X. SA de restituer aux époux Y. l'ensemble des documents relatifs à la gestion des immeubles encore en sa possession au sens du considérant 15 ci-dessus. 5. Arrête les frais de la cause à 4'425 francs, avancés comme suit : - par la demanderesse Fr. 2'995.00 - par les défendeurs Fr. 1'430.00 et les met pour un quart à la charge de la demanderesse et pour trois quarts à la charge des défendeurs. 6. Condamne les défendeurs à verser à la demanderesse une indemnité de dépens réduite de 9'000 francs. Neuchâtel, le 11 octobre 2011 Art. 394 CO Définition 1 Le mandat est un contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis. 2 Les règles du mandat s'appliquent aux travaux qui ne sont pas soumis aux dispositions légales régissant d'autres contrats. 3 Une rémunération est due au mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une.

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