

# **VD\_FINDINFO AP / 2009 / 114 vom 10. Juni 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-06-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_114](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___114)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 114 du 10 juin 2009

IT: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 114 del 10 giugno 2009

## **Regeste**

DOMMAGE CONSÉCUTIF AU DÉFAUT | 8 CC, 256 CO, 259e CO, 452 CPC, 13 LTB, 15 LTB

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. En l'espèce, le recours principal tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité du jugement entrepris. Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés, l'énonciation séparée des moyens de nullité étant une condition de recevabilité du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). Le recourant principal a conclu à la nullité du jugement, mais il ne développe aucun moyen spécifique de nullité, de sorte que son recours en nullité est irrecevable. Déposés en temps utile (art. 458 CPC, applicable par renvoi de l'article 15 LTB), par des parties qui y ont intérêt, les recours principal et joint en réforme sont recevables.

### **E. 2**

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'article 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, les deux recours principal et joint mettent en cause l'appréciation de la pertinence juridique de certains faits, notamment des points techniques de l'expertise, sans toutefois remettre en question l'état des faits retenus par le jugement attaqué comme tel. Il en va ainsi par exemple des années de référence pour déterminer le chiffre d'affaires moyen du recourant principal. Vu le libre pouvoir d'examen en fait conféré à la Chambre des recours par l'article 452 CPC, ces points seront examinés dans le cadre du recours en réforme. Pour le surplus, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il n'y a pas lieu de le compléter, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

### **E. 3**

ème éd., Zurich 2008, n. 53 ad art. 258-259i CO; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 41 et n. 44 ad art. 258 CO, et les références citées). Les nuisances provenant de chantiers voisins constituent également un défaut au sens du droit du bail. Les questions controversées qui se posent lorsque le chantier émane d'un voisin du bailleur ou de la collectivité publique n'existent pas si le chantier est celui du bailleur comme en l'espèce (Brunner, Störungen des Mieterinnen und Mieter durch Immissionen. Insb. Bau-und verkehrslärm (...), in mp 2005, p. 102 ss; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 53 ad art. 258-259i CO et les références). Face à des défauts matériels ainsi identifiés, il faut distinguer ceux qui existent à la remise des locaux et ceux qui apparaissent en cours de bail (art. 258 CO, versus 259 ss CO). Il n'est pas discuté que des infiltrations d'eau existaient dès la conclusion du bail en 1995, ce dont témoigne l'avenant ajouté au contrat (jgt, pp. 2-3). Ces défauts d'infiltration et d'humidité se sont aggravés en cours de bail (cf. notamment expertise T.\_\_\_\_\_, jgt, pp. 28-29). Pour ce qui est de la part de défauts existant au début du bail, l'ajout contractuel du bail n'est pas illicite au sens de l'art. 256 al. 2 CO (les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues a. dans des conditions générales préimprimées...) si le locataire est pleinement dédommagé de la non-conformité à l'usage prévu, notamment par un loyer de faveur (Higi, op. cit., n. 70 ss ad 256 CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 27 ss ad 256 CO; ATF 104 II 202, c. 3, JT 1979 I 24). Frappé par le principe de la nullité de l'art. 256 al. 2 CO, l'avenant intégré au contrat eût dû, pour être jugé valable, reposer sur une preuve de contreprestation au locataire que la bailleuse aurait dû rapporter selon l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce. Le loyer convenu paraissant au demeurant se situer dans une fourchette usuelle, l'on ne peut attacher un effet juridique aux clauses litigieuses.

### **E. 4**

Autre est la question de savoir si, en entrant en jouissance sans contester les défauts apparents déjà présents, le preneur peut encore se prévaloir des art. 259 ss CO pour ces mêmes défauts a posteriori. Selon certains auteurs, l'exigence générale de la bonne foi contractuelle oblige le preneur à faire expressément savoir que son entrée en jouissance n'emporte pas acceptation des défauts, soit qu'il s'en tient à une demande d'élimination de ceux-ci (Higi, Zürcher Kommentar, n. 81 ad art. 258 CO; Zihlman, Das Mietrecht. 1995, p. 73; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 2009, n. 2105, p. 310 [selon les cas]; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 31 ad 258 CO [idem]). Selon d'autres auteurs, seul l'abus de droit limite le silence du preneur à cet égard (Lachat, Le bail à loyer, 2008, pp. 205-206). Avant 2000, et depuis 1995, le dossier ne révèle aucune protestation ni demande d'élimination des défauts de la part du preneur. Pour les vices initiaux, il existe certes un constat d'architecte de 1998 dressé à la suite des protestations de locataires (jgt, p. 4), mais il n'y a aucune plainte du recourant principal, ou plus exactement aucune plainte n'a été signifiée à l'intimée. Après le sinistre de l'ouragan Lothar, les réclamations adressées à l'intimée datent de 2001 (jgt, p. 9). Ces circonstances ne permettent pas au recourant, selon le principe de la bonne foi, d'invoquer une inadéquation initiale des locaux à l'usage convenu à raison des défauts d'infiltrations d'eau. En revanche, il paraît évident que la forte dégradation - respectivement amplification - de ces défauts après 2000 n'est nullement couverte par le silence du preneur dans ses premières années de jouissance. Cette dégradation seule entre dans le mécanisme des art. 259 ss CO.

### **E. 5**

L'art. 259e CO oblige le bailleur à indemniser le preneur de la perte qu'il subit à raison des défauts; la faute du bailleur est présumée. L'intimée n'a pas, à cet égard, apporté les éléments de fait qui la disculperaient. Certes, le cas de force majeure (l'ouragan Lothar) aurait pu constituer cette disculpation, mais le dommage matériel litigieux n'a trait qu'au matériel professionnel acquis après cet événement, le recourant principal ayant été indemnisé par l'ECA (Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud) ensuite de ce premier sinistre. Le recourant principal conteste les fautes concurrentes retenues par les premiers juges pour chiffrer à 80% la réduction de la compensation de son dommage sur le matériel. A cet effet, il rappelle la faute de l'intimée dans les travaux (mémoire, pp. 2-3), ce qui a certes influé, s'agissant des travaux, sur les dégâts d'humidité. Il conteste que les parois de bois apposées par ses soins aient pu aggraver le dommage. Il faut cependant constater avec l'expert T. \_\_\_\_\_ (rapport, p. 8 sur 1), que "(les boiseries) ont ainsi empêché l'humidité de s'évaporer": au vu des problèmes connus d'humidité, cette installation a certainement concouru au dommage pour une part qui peut raisonnablement être estimée à 40% sur la base de l'expertise de T. \_\_\_\_\_ qui articule cette marge (jgt, p. 26). Les premiers juges ont en outre retenu une réduction de 40% par le fait que le recourant principal n'aurait pas contribué à diminuer le dommage en acquérant des installations professionnelles plus sophistiquées et sensibles à fin 2000. Cette question est celle de savoir si l'on pouvait raisonnablement exiger du recourant principal de réduire le dommage sur ce point en ayant un appareillage professionnel moins coûteux. Il eût fallu, pour l'admettre, démontrer que le chiffre d'affaires n'eût pas pâti d'un appareillage meilleur marché, facteur d'appréciation factuel que l'intimée eût dû rapporter pour prétendre à une diminution de sa responsabilité (art. 8 CC). Il n'est pas possible en effet d'exiger, pour le preneur à bail commercial, qu'il réduise par un appareillage moins performant, son chiffre d'affaires pour éviter de charger la responsabilité de son bailleur à raison de défauts. En revanche, il faut admettre que, comme déjà dit (c. 3 ci-dessus), pour la part des défauts d'origine, le recourant principal n'est plus en mesure de se prévaloir aujourd'hui des art. 259 ss CO; la part entre cette situation d'origine et l'aggravation dès 2000 due aux travaux de chantier peut être appréciée comme augmentée (art. 43 CO), dans les facteurs de sinistre, de 40% à 60%, face à 40% déjà imputables au recourant principal pour le défaut de ventilation. On relève que l'expert T. \_\_\_\_\_ a au demeurant estimé la part du dommage préexistant, soit l'humidité présente au moment de l'occupation des lieux, à 75%, tout en précisant qu'il était très difficile de la quantifier (jgt, p. 29). Autrement dit, les défauts d'humidité étaient préexistants à 75%. Toutefois, ces défauts n'ont eu jusqu'à l'ouragan Lothar aucun effet dommageable sur le matériel du recourant principal. L'influence de l'aggravation de ces défauts, seule imputable à l'intimée, a donc dépassé clairement 25%. En définitive, on retiendra une réduction de 40% pour faute concurrente et une réduction de 40% pour la part due aux défauts d'origine. Il convient dès lors de retenir par substitution de motifs, la solution des premiers juges pour le dommage matériel (16'000 fr., soit le 20% de 80'000 fr., jgt, p. 45).

## **E. 6**

Pour le dommage consistant en une perte de chiffre d'affaires, le recourant principal conteste la moyenne faite en première instance incluant les années 2002 et 2003, également atteintes selon lui par le sinistre. En réalité, les travaux se sont achevés fin avril 2002. Les nuisances supportées par la suite par le recourant principal ne tiennent pas non plus à des trépidations et bruits de chantier, dont se sont plaints ses clients, mais bien aux seuls écoulements d'humidité, affectant principalement le matériel, comme déjà dit. Il ne paraît

dès lors nullement injustifié de joindre 2002 et 2003, en moyenne, au calcul de la moyenne du chiffre d'affaires attendu. Les réductions opérées par les premiers juges (jgt, pp. 45-46) apparaissent là aussi justifiées, pour les motifs partiellement substitués déjà évoqués.

#### **E. 7**

Il convient d'examiner le recours joint de l'intimée. a) On relève au préalable que l'intimée ne peut reprocher au recourant principal l'exercice de son droit de bail pendant les travaux, soit le surcoût dû à cet exercice. Le risque lié au bail incombe au bailleur, qui, d'ailleurs, en tire la contrepartie qu'est le loyer. La prolongation du bail ou l'inefficacité d'un congé sont des conséquences de droit de la location que le bailleur doit supporter comme telles et dont il ne peut reporter le surcoût sur le preneur. Aucun acte illicite, ni délictuel, ni contractuel, ne peut être la source d'une imputabilité pour celui qui ne fait qu'exercer son droit; il faudrait, pour qu'une responsabilité du preneur soit engagée, une contrainte répréhensible sur le plan pénal dont le bailleur aurait été victime, ou, au moins, une contrainte par la menace d'exercice illicite d'un droit au sens de l'art. 30 al. 2 CO. Ces éléments ne sont pas réunis en l'espèce et il eût appartenu au bailleur de les invoquer en fait (art.

#### **E. 8**

Il reste à examiner les dépens de première instance critiqués par le recourant principal. L'art. 92 al. 1 CPC prévoit que les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2). Selon la jurisprudence de la cour de céans, pour décider de la répartition des dépens, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC, p. 175). Selon l'art. 91 CPC, les dépens comprennent les frais et les émoluments de l'office payés par la partie (let. a), les frais de vacation des parties (let. b) ainsi que les honoraires et les déboursés de mandataire et d'avocat (let. c). En outre, en matière de participation aux honoraires du mandataire, l'art. 93 al. 2 CPC renvoie au tarif établi par le Tribunal cantonal, en l'espèce le TAv (tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986, RSV 177.11.3) qui est seul applicable. L'art. 3 al. 1 TAv prévoit que les honoraires sont fixés entre les minima et les maxima en considération des difficultés de la cause et de la complexité des questions de fait et de droit débattues, ainsi que de la valeur litigieuse calculée conformément au tarif des frais judiciaires civils. Les opérations donnant lieu à dépens comprennent les correspondances, conférences et autres opérations accessoires (al. 2). En l'espèce, les premiers juges ont considéré que le demandeur avait obtenu gain de cause sur le principe, mais dans une mesure très réduite au regard des montants réclamés dans ses conclusions tandis que la défenderesse avait succombé entièrement (jgt, p. 52). Ils ont estimé que le demandeur avait droit à des dépens réduits de 4/5 ème et lui ont alloué le montant de 7'941 fr. 90, comprenant 3'171 fr. 90 de frais de justice (15'859 fr. 50 / 5) et 4'770 fr. de participation aux honoraires de son mandataire (23'850 fr. / 5). Les conclusions initiales du recourant principal s'élevaient, après avoir été augmentées (procédé écrit du 9 avril 2002, jgt, p. 16), à 1'463'450 fr., ainsi qu'à une réduction de 100% du loyer pendant la période des travaux (jgt, p. 13). Ce n'est que tardivement que le recourant principal a réduit, le 21 février 2007, ses conclusions à 350'000 fr. et chiffré les conclusions en réduction de loyer de 100% au montant de 52'912 fr. 50 (jgt p. 29). Les conclusions initiales se montaient donc à plus de 1'500'000 francs. Quant aux conclusions reconventionnelles de l'intimée, elles s'élevaient à 500'000 fr. (jgt, p. 48). En définitive, le recourant principal obtient gain de

cause sur le principe de l'existence des défauts, d'une réduction de loyer et de la réparation de son dommage, ainsi que la consignation. Toutefois, le recourant principal n'obtient que 46'000 fr. environ, soit environ 3% sur ses conclusions initiales d'environ 1'500'000 fr., et environ 11% sur ses conclusions réduites de l'ordre de 400'000 francs. Il faut cependant tenir compte que le recourant principal obtient entièrement gain de cause sur les conclusions reconventionnelles de 500'000 fr. de l'intimée. Il gagne ainsi à raison de 546'000 fr. sur 2'000'000 fr., soit un peu plus d'1/4. Cette proportion serait de 546'000 fr. sur 900'000 fr. si l'on tient compte de la réduction de conclusion, soit environ 60%. Mais cette réduction est intervenue trop tardivement pour qu'elle influe sur le sort des dépens. On constate que la réduction des dépens de 4/5 ème opérée par les premiers juges est trop importante. Une réduction mathématique serait de 3/4. Comme le recourant principal obtient cependant gain de cause sur le principe de diverses questions, c'est une réduction des 2/3 qui doit être admise. Les dépens dus au demandeur en remboursement de ses frais de justice doivent être fixés à 5'286 francs 50 (15'859 fr. 50 / 3) et ceux en participation aux honoraires de son mandataire à 7'950 fr. (23'850 fr. / 3), soit un total de 13'236 fr. 50. Le recours principal doit être admis sur ce point et le jugement réformé en ce sens.

## **E. 9**

En conclusion, le recours principal de V.\_\_\_\_\_ doit être très partiellement admis et le recours joint de la N.\_\_\_\_\_ rejeté. Le jugement est réformé au chiffre VII de son dispositif en ce sens que la défenderesse doit payer au demandeur la somme de 13'236 fr. 50 à titre de dépens. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 4'405 francs et ceux de la recourante par voie de jonction à 2'419 francs. Les dépens de deuxième instance sont compensés. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours de V.\_\_\_\_\_ est très partiellement admis. II. Le recours joint de la N.\_\_\_\_\_ est rejeté. III. Le jugement est réformé au chiffre VII de son dispositif comme il suit : VII. La défenderesse N.\_\_\_\_\_ doit payer au demandeur V.\_\_\_\_\_ la somme de 13'236 fr 50 (treize mille deux cent trente-six francs et cinquante centimes) à titre de dépens. Il est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 4'405 fr. (quatre mille quatre cent cinq francs) et ceux de la recourante par voie de jonction à 2'419 fr. (deux mille quatre cent dix-neuf francs). V. Les dépens de deuxième instance sont compensés. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 10 juin 2009 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 : ■ M e Nicolas Saviaux (pour V.\_\_\_\_\_), ■ M e Marc-Olivier Buffat (pour N.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 410'526 fr. 75. 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 des baux. La greffière :

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