

# VD\_FINDINFO AP / 2009 / 56 vom 12. November 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-11-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_56](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___56)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 56 du 12 novembre 2007

IT: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 56 del 12 novembre 2007

## Regeste

MANIFESTATION DE VOLONTÉ | 18 CO

## Erwägungen

### E. 1

Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655]). Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts.

### E. 2

A l'appui de son recours en nullité, M. \_\_\_\_\_ SA expose en substance que l'état de fait du jugement ne permet pas clairement de déterminer à quelle date les différents défauts sont survenus et leur développement au cours des ans. Dans la mesure où la recourante invoquerait une insuffisance de l'état de fait, le grief peut être examiné dans le recours en réforme, compte tenu du pouvoir d'examen de la cour de céans, qui sera rappelé ci-dessous. Il en va de même de l'éventuelle appréciation arbitraire des preuves évoquée dans le mémoire (p. 5). Le moyen est donc irrecevable en nullité.

### E. 3

a) Les conclusions du recours en réforme ne sont ni nouvelles, ni plus amples, que celles prises en première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1er CPC). b) Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1er CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). En l'espèce, l'état de fait du jugement attaqué est conforme aux pièces du dossier. Il peut être complété comme il suit : - A l'audience du 19 janvier 2004 devant le Tribunal des baux, la demanderesse, représentée par Markus S [...], et la défenderesse, représentée par Raymond V [...], ont passé une transaction dont le texte est le suivant : "I. U. \_\_\_\_\_ Sàrl et M. \_\_\_\_\_ SA admettent être liées par l'avenant no 3 daté du 19 octobre 1998, y compris dans son ajout manuscrit sous "d". II. Cela étant, la demanderesse U. \_\_\_\_\_ Sàrl admet de déconsigner immédiatement en faveur de la défenderesse M. \_\_\_\_\_ SA : - les loyers de mai et juin 2003, consignés sur le compte de consignation de loyers BCV [...] auprès de la Banque cantonale vaudoise à Yverdon-les-Bains; - les loyers de juillet 2003 à janvier 2004, consignés en application de l'Ordonnance du juge de paix du cercle d'Yverdon du 25 juillet

2003. III. La demanderesse U. \_\_\_\_\_ Sàrl s'engage à payer 10'000 fr. (dix mille francs) à la défenderesse M. \_\_\_\_\_ SA, d'ici le 20 février 2004. IV. La défenderesse M. \_\_\_\_\_ SA réserve tous ses droits concernant la procédure pendante devant le Tribunal des baux (XC03.9111) en contestation du congé donné le 25 novembre 2002. V. Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, les parties se donnent quittance du chef des prétentions présentement litigieuses, gardent leurs frais, et renoncent à l'allocation de dépens."

#### **E. 4**

La première question à résoudre touche l'incidence de la transaction précitée sur la réparation des défauts, la réduction du loyer et la déconsignation des loyers pour la période antérieure à la date à laquelle elle a été passée. Ce point, soulevé par la recourante (mémoire pp. 2/3), n'a pas été abordé par le Tribunal des baux, quand bien même le texte de ladite transaction avait été entièrement allégué dans la demande (cf. all. 7) et que la demanderesse entendait en tirer argument (cf. all. 19 à 22). L'objet de la procédure ayant donné lieu à cette transaction était relatif à la fixation du loyer, notamment au regard de l'avenant 3 du 19 octobre 1998. Par cette convention, parties se sont donné quittance "du chef des prétentions présentement litigieuses" (chiffre V), ce qui signifie a contrario que les prétentions qui ne faisaient pas l'objet de cette procédure n'étaient pas visées par la transaction. Or, il est constant que la question des défauts ne faisait pas l'objet de cette procédure. Le fait que M. \_\_\_\_\_ SA ait réservé expressément tous ses droits concernant la procédure pendante devant le Tribunal des baux en contestation du congé donné le 25 novembre 2002 ne signifie pas a contrario qu'U. \_\_\_\_\_ Sàrl ait implicitement renoncé à ses droits du chef des défauts. L'intimée n'avait pas à réserver expressément ses droits compte tenu de l'existence du chiffre V de la transaction. Par ailleurs, l'intimée a allégué les défauts antérieurs à la liste communiquée le 11 février 2004. L'état des lieux du 17 juillet 2000 et les défauts signalés à ce moment étaient mentionnés à l'allégué 20, prouvé par la pièce 8, de sa procédure. L'intimée a en outre expressément pris une conclusion en réduction de loyer dès le 17 juillet 2000 (conclusion II). Le fait que, dans sa conclusion I, l'intimée se réfère à la liste détaillée communiquée le 11 février 2004 s'explique par son caractère exhaustif, puisqu'elle comprend à la fois des défauts signalés antérieurement et de nouveaux défauts. Dans sa lettre précédente du 14 décembre 2003, l'intimée avait du reste rappelé les défauts existants, tels que signalés dans l'état des lieux du 17 juillet 2000 (pièce 7), ajoutant des défauts supplémentaires. Dès lors, il n'y a pas eu acceptation implicite des défauts jusqu'au 19 janvier 2004.

#### **E. 5**

La recourante fait valoir qu'en tout état de cause, aucune réduction du loyer ne pourrait intervenir avant l'avis du 14 décembre 2003. Elle soutient que l'état des lieux établi le 17 juillet 2000 par GP Consultant (pièce 8 de l'intimée) a été adressé à la locataire et non au bailleur, qui n'en a reçu qu'une copie; elle considère que l'envoi d'une simple copie au bailleur d'une lettre adressée à un tiers ne peut faire partir le délai permettant d'obtenir une réduction. Selon l'art. 259d CO, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Il n'est pas nécessaire que le défaut soit signalé par le locataire lui-même; il peut l'être par un tiers, par exemple un auxiliaire du bailleur (Higi, Zürcher Kommentar, n.

#### **E. 9**

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'900 fr. La recourante doit verser à l'intimée la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'900 fr. (mille neuf cents francs). IV. La recourante M.\_\_\_\_\_ SA doit verser à l'intimée U.\_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. L e président : L e greffi er : Du 27 mai 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L e greffi er : 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 Laurent Gilliard (pour M.\_\_\_\_\_ SA), ■ Me Yves Nicole (pour U.\_\_\_\_\_ Sàrl), - Office des poursuites de l'arrondissement \_\_\_\_\_. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 110'800 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 des baux. L e greffi er :

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