

VD_FINDINFO HC / 2009 / 182 vom 28. Mai 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___182

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 182 du 28 mai 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 182 del 28 maggio 2009

Regeste

DÉCISION RELATIVE À DES PRESTATIONS, CONTRAT DE GÉRANCE D'IMMEUBLES, GÉRANCE D'IMMEUBLES, DOMMAGE, FARDEAU DE LA PREUVE, PREUVE, HONORAIRES | 397 CO, 402 CO, 457 al. 1 CPC

Erwägungen

E. 1

Les articles 444, 447 et 451 chiffre 4 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie du recours en nullité et en réforme - dans la mesure pour ce dernier où la valeur litigieuse dépasse 1'000 fr. - contre les jugements principaux rendus par un juge de paix. Dans le cadre d'un recours en réforme contre le jugement d'un juge de paix, la Chambre des recours doit admettre comme constants les faits constatés, sous réserve d'une contradiction avec les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC). Hormis cette réserve, elle n'est donc pas habilitée, dans le cadre d'un recours en réforme, à revoir et corriger l'état de fait établi par un juge de paix. Le recours en nullité est la seule voie possible pour s'en prendre à l'établissement des faits à l'égard d'un jugement de juge de paix. En particulier, peut être soulevé le grief d'appréciation arbitraire des preuves, qui constitue un moyen de nullité recevable dans le cadre de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC (JT 2001 III 128). Dans ces limites, le Tribunal cantonal apprécie librement la portée juridique des faits (art. 457 al. 2 CPC). La recourante n'a pas pris de conclusion en annulation et n'a donc pas entrepris de recours en nullité. La cour de céans doit par conséquent admettre les faits comme constants, sous réserve de contradiction avec les pièces du dossier.

E. 2

La recourante se prévaut d'une créance de 7'000 fr. contre l'intimée en raison du dommage qu'elle aurait encouru lors de l'exécution du mandat par celle-ci. La fixation du dommage constitue une question de fait (ATF 129 III 18 c. 2.4). En l'espèce, la recourante n'a pas établi l'existence d'un dommage. Les courriers de son avocat des 27 août et 10 septembre 2004 auxquels elle se réfère ne démontrent pas un dommage. Le premier juge n'a pas retenu que la recourante aurait subi un dommage (cf. jgt, p. 6), même si son analyse juridique à ce propos n'est pas des plus limpides (cf. jgt, pp. 10/11). Quoi qu'il en soit, faute d'avoir établi en fait l'existence d'un dommage, les prétentions de la recourante en paiement de 7'000 fr. doivent être rejetées, indépendamment de leur éventuel fondement juridique. Le recours est rejeté sur ce point.

E. 3

La recourante conteste avoir à rembourser l'intimée du paiement des différents travaux de remise en état effectués dans son appartement. Les parties se sont liées par contrat de gérance immobilière pour l'appartement dont la recourante est propriétaire. Le contrat de

gérance immobilière est le contrat par lequel une personne s'engage envers une autre à assumer tous les services nécessaires à la gestion d'un immeuble. Le Tribunal fédéral le qualifie de contrat de mandat, voire de contrat sui generis soumis aux règles du mandat, dont il présente des caractéristiques essentielles et typiques. Le contrat de gérance d'immeubles n'est soumis à aucune forme particulière (ATF 106 II 157, JT 1980 I 370; Tercier/Favre/Conus, Les contrats spéciaux,

E. 4

Enfin, la recourante conteste le montant de 1'853 fr. 40 à titre d'honoraires de l'intimée. Elle est d'avis que l'intimée a résilié le contrat avec effet immédiat selon courrier du 31 août 2004 et qu'elle ne peut ainsi prétendre à une rémunération pour les opérations postérieures à la résiliation. Le contrat passé par les parties est un contrat onéreux, pour lequel l'intimée peut prétendre à une rémunération (art. 394 al. 3 CO). La note d'honoraires du 1^{er} mars 2006 (pièce 4 de la demanderesse) fait état d'un montant total de 1'853 fr. 40 pour diverses opérations. A lire les opérations énumérées, celles-ci apparaissent antérieures à la résiliation. Cela vaut en particulier pour l'état des lieux de sortie, le constat d'urgence de la justice de paix, lesquels sont respectivement des 29 juin 2004 (cf. pièce 1 bordereau complémentaire de la défenderesse) et 21 juillet 2004 (cf. pièce 2 bordereau complémentaire de la défenderesse in fine, rubrique annexe), et la coordination des travaux de remise en état, dont on a parlé au considérant 3. C'est ce qu'a semble-t-il aussi relevé l'expert (cf. rapport, p. 6). Les éventuelles interventions postérieures au courrier de résiliation du 31 août 2004 ne sont pas établies. En outre, dans son courrier de résiliation avec effet immédiat du 31 août 2004, l'intimée relevait qu'elle assurerait toutefois "le suivi de la suite de l'état de lieux des locataires... jusqu'au bouclage final de ce dossier". On déduit d'un courrier de l'intimée du 15 septembre 2004 au conseil de la recourante que l'éventuelle activité de celle-ci après la résiliation tendait à obtenir des locataires sortants le respect de leurs obligations (cf. pièce 6 de la défenderesse, p. 1 in fine). Or, les locataires sortants ont fini par verser 8'000 fr. à la recourante. Au vu de ce qui précède, l'allocation à l'intimée de 1'853 fr. 40, montant considéré comme conforme par l'expert compte tenu du travail effectué, ne prête pas le flanc à la critique. Le recours doit être rejeté sur ce point également.

E. 5

On relèvera que, dans sa formulation, le dispositif du jugement se borne à dire que la recourante est débitrice de l'intimée de deux montants, mais ne spécifie pas qu'il en est dû immédiat paiement. Il s'agit manifestement d'une inadvertance, la procédure consistant en une demande en paiement. On a donc bien affaire à un jugement condamnatore et non simplement constatatoire.

E. 6

En conclusion, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 441 fr., conformément à l'art. 232 TFJC (Tarif des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante A. _____ sont arrêtés à 441 fr. (quatre cent quarante et un francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 28 mai 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour A. _____), ■ M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour N. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 14'102 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 : ■ M. le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. Le greffier :

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