

# VD\_FINDINFO HC / 2009 / 394 vom 1. September 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-09-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_394](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___394)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 394 du 1 septembre 2009

IT: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 394 del 1 settembre 2009

## Regeste

AVIS DES DÉFAUTS, BAIL À LOYER | 8 CC, 259a CO, 259d CO, 452 CPC, 456a 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 tend principalement à la nullité et subsidiairement à la réforme du jugement attaqué.

### E. 2

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 reproche aux premiers juges d'avoir violé des règles essentielles de procédure et d'avoir apprécié de manière arbitraire des preuves, en violation de l'art. 5 al. 3 CPC. Conformément à l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB, le recours en nullité formé pour violation de règles essentielles de la procédure - dont l'appréciation arbitraire des preuves - n'est recevable que lorsque l'informalité résultant de la violation prétendue ne peut pas être corrigée dans le cadre d'un recours en réforme. Or, la Chambre des recours statuant en instance de réforme peut, en vertu de l'art. 452 al. 1<sup>ter</sup> et 2 CPC, corriger ou compléter l'état de fait sur la base du dossier. Dans la mesure où le recourant soulève des moyens de nullité en relation avec l'appréciation arbitraire des preuves par les premiers juges (cf. mémoire, ch. II, pp. 18 à 21), son recours en nullité est irrecevable. Déposé en temps utile (art. 458 CPC, applicable par renvoi de l'art. 15 LTB), par une partie qui y a intérêt, le recours en réforme est recevable.

### E. 3

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'art. 456a CPC (art. 452 al. 1<sup>ter</sup> 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).

#### **E. 4**

Le recourant s'insurge contre la manière de voir des premiers juges, qui les a amenés à considérer que le retard pris par la défenderesse pour effectuer les travaux qu'elle s'était engagée de prendre à sa charge et dont l'exécution conditionnait la réalisation des autres travaux d'aménagement des locaux par le demandeur constituait un défaut excluant l'usage des locaux loués et justifiant la suppression du loyer pour les mois de juin à août 2006. Selon lui, les graves défauts relevés par les premiers juges ont perduré au-delà du 31 août 2006, l'empêchant d'entreprendre les travaux de transformation de son commerce à temps. Il se plaint de n'avoir pu, de ce fait, jouir des locaux et débiter l'exploitation de son commerce qu'au mois de mars 2007. Il résulte du jugement que les travaux que s'était engagée à effectuer la défenderesse (modification de la devanture du local de sorte qu'une porte d'accès y soit intégrée, condamnation de la porte donnant sur le couloir commun de l'immeuble, création d'un W.-C., pose d'un tableau électrique et débarras des meubles qui garnissaient encore les locaux) n'ont été terminés qu'à fin août 2006, sous réserve de travaux de finition, en raison de retards des entreprises mandatées non imputables au demandeur. Le recourant ne parvient pas à démontrer que cette échéance ne correspondrait pas à la réalité. En particulier, sa référence à la lettre que lui a adressée la défenderesse le 5 mai 2006 (pièces 3), où celle-ci planifie lesdits travaux sur une période d'environ trois semaines "plus environ deux semaines pour la commande du verre de sécurité que vous demandez", ne rend pas incompatible ce planning avec l'état des lieux établi le 4 août 2006 (pièce 23), dans la mesure où les travaux commandés ont été réalisés durant le mois d'août, y compris la pose du verre sécurisé pour la vitrine tel que choisi par le demandeur. Au reste, ni l'ultimatum fixé par le demandeur à la défenderesse le 8 août 2006 de terminer les travaux dans les dix jours sous la menace d'une résiliation du bail avec effet immédiat (pièce 8), ni la mise en demeure de son conseil du 21 août 2006 de les terminer à fin août (pièce 10) n'ont été suivis d'une rupture des relations entre parties. La thèse soutenue par le recourant s'en trouve ainsi infirmée, d'autant que son conseil a pu constater le 7 septembre 2006 que seule "une partie des exigences de son client" n'avait pas encore été respectée (pièce 11). Pour ce qui est de la date du début d'exploitation du commerce du demandeur, rien ne permet de retenir que ce dernier aurait dû attendre jusqu'à début mars 2007 pour jouir des locaux, comme il le prétend. En particulier, le constat d'urgence établi le 1<sup>er</sup> novembre 2006 sur ordre du Juge de paix des districts de Nyon et Rolle, s'il énumère un certain nombre de défauts, ne fait nullement état de ce que le demandeur ne jouirait pas des locaux et ne pourrait y tenir son commerce. La lettre du conseil du demandeur du 7 novembre 2006 à la défenderesse (pièce 18), où il est question du remboursement des loyers versés, fait du reste la distinction entre les mois où son client "n'avait pas la jouissance du magasin" et ceux où il n'en avait qu'une "jouissance partielle". Enfin, il faut relever qu'aux termes du bail conclu entre parties et de son annexe, le demandeur prenait les locaux "dans leur état actuel" et que les travaux d'aménagement qu'il envisageait d'entreprendre l'étaient à ses "frais, risques et périls" (cf. pièce 101, Annexe 1), le loyer étant quoi qu'il en soit dû à partir du 1<sup>er</sup> juin 2006 (cf. pièce 3). Il n'y a donc pas à prendre en compte le retard dans l'exécution des travaux au-delà du 31 août 2006. Le recours doit ainsi être rejeté sur ce point.

#### **E. 5**

Le recourant se plaint ensuite de ce que de nombreux défauts imputables à la défenderesse ont considérablement entravé l'usage de la chose louée. Il fait allusion à toute une série

d'éléments qui ont été examinés par les premiers juges et qui, cumulés, apparaissent graves à ses yeux et justifieraient le remboursement des loyers versés jusqu'au 28 février 2007. Les premiers juges ont retenu, comme étant des défauts mineurs, l'absence de renvoi d'eau sur la porte d'entrée et de rhabillage de la vitrine et de son socle. Ils ont estimé cependant que l'usage de la chose louée n'avait pas été entravé ou restreint du fait de ces défauts. En revanche, ils n'ont pas retenu comme défauts l'absence de sonnette, ni celle de serrure automatique, ni l'installation de la porte d'entrée par rapport à la pose du parquet projetée, ni la dépose du carrelage, ni l'absence de pose du tableau électrique à un endroit spécifique, ni l'absence de porte des W.-C. (cf. jgt, pp. 7 à 9). Ils ont par ailleurs admis le remboursement au demandeur des frais relatifs à la réparation des défauts mineurs constatés ci-dessus à concurrence de 1'350 fr. (1'100 + 250) (cf. jgt, pp. 10 à 12). Le recourant ne fait qu'opposer son propre point de vue à celui des premiers juges, en sollicitant le plus souvent le contenu des pièces auxquelles il se réfère. Les motifs du jugement attaqué sur ces différents points apparaissent complets et convaincants. Ils peuvent être confirmés par adoption de motifs, conformément à l'art. 471 al. 3 CPC, sous réserve de la question de la serrure de la porte d'entrée du magasin. Sur ce dernier point, le recourant se réfère dans son mémoire (pp. 13-14, ch. 26) à un devis que lui avait soumis l'entreprise Q. \_\_\_\_\_ le 26 janvier 2006 (pièce 5/3) comprenant une "entaille pour gâche électrique sans fourniture ni pose". Toutefois, outre que ce devis se rapportait apparemment à une autre arcade sise au n° 96 de la Grand-Rue (cf. annotation manuscrite du recourant au bas de la pièce 5), il a ensuite fait place à un autre devis de la même entreprise, mandatée par le recourant (pièce 20), qui mentionne uniquement la "fourniture et pose d'un ferme-porte TS 4000", à l'exclusion d'une fermeture électrique, ce qui montre que le recourant y avait lui-même renoncé. Il est vrai que le devis établi le 31 mars 2006 par l'entreprise Y. \_\_\_\_\_ mandatée par la défenderesse (pièce 103/3), prévoyait notamment une plus-value pour une "serrure 3 points" avec "gâche électrique 12 V à impulsion"; toutefois, il ressort de la lettre de la défenderesse du 26 avril 2006 au demandeur (pièce 103/1) qu'il s'agissait là d'un travail à plus-value, au même titre que le verre de sécurité choisi par le demandeur, et qu'il était, partant, à la charge de ce dernier. Le recours doit dès lors également être rejeté sur ce point.

## **E. 6**

Le recourant réclame enfin le paiement par l'intimée d'un montant de 180'000 fr. à titre de dommages-intérêts du fait qu'il n'a pas pu exploiter le local loué pendant 9 mois en raison des innombrables et graves défauts des locaux. Il fait grief aux premiers juges d'avoir refusé de tenir compte des pièces qu'il avait produites pour prouver son manque à gagner durant la période considérée et, s'ils estimaient que cette preuve ne pouvait être rapportée, de n'avoir pas fait application de l'art. 42 al. 2 CO. Comme on l'a vu ci-dessus, la période à prendre en considération pour un éventuel manque à gagner est celle retenue par les premiers juges en relation avec la réduction du loyer de 100%, soit du 1<sup>er</sup> juin au 31 août 2006. La période subséquente n'entre pas en ligne de compte, dans la mesure où le recourant a pu jouir des locaux loués, selon les termes du contrat, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2006. Les premiers juges ont considéré (cf. jgt, p. 14) que les pièces produites par le demandeur, soit des factures datant de 1987 et de 1995 (pièce 150/3), étaient trop anciennes pour permettre de déterminer la perte d'exploitation qu'il aurait subie en 2006, que le certificat de salaire produit pour l'année 2005 (pièce 150/2) n'était pas non plus pertinent dès lors que le demandeur ne prétendait pas qu'il aurait continué plus longtemps son activité de salarié en l'absence des défauts, et qu'enfin les pièces produites pour la période de mai à août 2007, soit des avis de crédit et des factures (pièce 150/4), si elles attestaient certes du chiffre d'affaires pour cette

période, ne concernaient cependant qu'un laps de temps trop court pour qu'elles fussent à prouver le chiffre d'affaires - et encore moins le bénéfice - que le demandeur aurait pu retirer de son activité dans les locaux pendant la période où ceux-ci étaient affectés de défauts. Ces considérations sont pertinentes et convaincantes. Quant à l'application de l'art. 42 al. 2 CO, les premiers juges l'ont exclue, au motif que le demandeur n'avait pas produit tous les éléments de preuve qui pouvaient être exigés de lui pour établir les circonstances permettant de déterminer l'existence de son dommage et, cas échéant, l'étendue de celui-ci. Là encore, ces considérations sont pertinentes et convaincantes et peuvent être confirmées (art. 471 al. 3 CPC). On ajoutera que le recourant se contredit lorsqu'il affirme qu'il est "manifestement parvenu à prouver son dommage, conformément aux exigences posées à l'art. 42 al. 2 CO" (cf. mémoire, p. 17, ch. 36). En effet, le juge ne peut recourir à cette dernière disposition que si le préjudice est tel qu'il est impossible de l'établir, si les preuves nécessaires font défaut ou si l'administration de celles-ci ne peut raisonnablement être exigée du demandeur. Ces conditions doivent être appréciées assez strictement (cf. Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 26 ad art. 42 CO, p. 294). On pouvait exiger du recourant qu'il produise les pièces nécessaires pour établir son dommage ou qu'il offre la preuve par expertise ce qu'il n'a pas fait en l'espèce. Le recourant a certes produit des pièces, mais celles-ci ont été jugées insuffisantes par le tribunal sur la base d'une saine et correcte appréciation des preuves. Au demeurant, le recourant ne remet pas en cause le refus du tribunal, selon décision prise lors de l'audience de jugement du 6 mai 2008, de lui accorder un délai pour lui permettre de produire sa comptabilité 2007. La motivation de cette décision se trouve dans les considérants du jugement attaqué (cf. p. 15) et apparaît convaincante.

#### **E. 7**

Enfin, le recourant se plaint (cf. mémoire, p. 20) de ce que les premiers juges n'auraient pas tenu compte de certains témoignages. On ne saurait toutefois entrer en matière sur ce moyen, dans la mesure où les témoignages recueillis devant le Tribunal des baux n'ont pas été protocolés, alors même que le recourant avait la possibilité de requérir la verbalisation, dans leur teneur essentielle, des témoignages qui lui paraissaient importants pour l'issue du procès (cf. JT 2001 III 80). Ce moyen est également infondé et ne saurait être accueilli.

#### **E. 8**

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 du recourant sont arrêtés à 2'281 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant H. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 2'281 fr. (deux mille deux cent huitante et un francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire Le président : La greffière : Du 1er septembre 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 Bernard Geller (pour H. \_\_\_\_\_), ■ M e Julien Fivaz (pour I. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 198'120 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. La greffière :

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