

VD_FINDINFO HC / 2010 / 171 vom 3. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___171

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 171 du 3 mars 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 171 del 3 marzo 2010

Regeste

BAIL À LOYER, AVIS DES DÉFAUTS, FRAIS ACCESSOIRES | 257b al. 1 CO, 257b CO, 267a al. 1 CO, 267a CO, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 452 CPC, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, 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. Interjeté en temps utile par une personne qui y a intérêt, le recours, qui tend à la nullité et à la réforme, est recevable en la forme.

E. 2

Le recourant conclut à l'annulation du jugement. Il formule de manière désordonnée des remarques relatives aux considérants du jugement entrepris, sans articuler un moyen de nullité spécifique à l'appui de son recours. La cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés, le recours en nullité est irrecevable (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

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, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). 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. 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). La production de pièces nouvelles en seconde instance est exclue, à moins qu'elle n'intervienne dans le cadre d'une instruction complémentaire ordonnée par le Tribunal cantonal en application de l'art. 456a CPC ou, si le recourant se plaint d'un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, qu'elle ne tende à établir un fait de procédure que ne constaterait pas le procès-verbal. Ainsi, la production d'une pièce nouvelle ne doit pas alourdir l'instruction du recours et être admise restrictivement eu égard à la double instance touchant à l'appréciation des faits; elle constitue cependant la mesure d'instruction la plus aisément admissible dans ce cadre restrictif (CREC I, 13 février 2009, n o 80; CREC, 24 novembre 2004, n° 740; JT 2003 III

16 c. 2c; cf. également Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 11 ad art. 13 LTB, p. 143). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base du dossier. Au vu de l'admission restrictive de pièces nouvelles en deuxième instance, les nombreuses pièces produites par le recourant sont irrecevables. Il n'y a au surplus pas lieu de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

E. 4

a) Le recourant se plaint que l'intérêt moratoire ne lui ait pas été alloué sur le montant des loyers dont il a été reconnu créancier (cf. acte de recours, ch. 1 ss, pp. 3 et 4). b) Les premiers juges ont considéré que le recourant et l'intimé H._____ avaient conclu un contrat de bail - à tout le moins tacitement - aux conditions et termes mentionnés dans le document intitulé «Bail à loyer provisoire» signé par eux le 27 novembre 2004 (cf. jgt, p. 4). Ils ont retenu que le bail avait débuté le 1^{er} décembre 2004 pour prendre fin le 31 juillet 2006 (cf. jgt, p. 12) et que le locataire ne s'était jamais acquitté du loyer mensuel de 1'000 fr. (cf. jgt, pp. 5 et 7). H._____ était ainsi débiteur du recourant de la somme de 20'000 fr. correspondant aux loyers dus pour cette période (cf. jgt, p. 12). Aucun intérêt moratoire n'a été alloué. c) En l'espèce, les conclusions prises par le recourant à l'audience incidente du 28 janvier 2008 par dictée au procès-verbal ne concernaient que le capital réclamé (cf. jgt, p. 2). Dans son recours, il se réfère à une conclusion IX comprenant un intérêt moratoire de 5% l'an, qui aurait été formulée dans le procès ayant abouti au jugement du 6 juillet 2007 dans la cause «[...]» (acte de recours, pp. 3 et 4). Cette conclusion, qui relève d'un autre procès, ne saurait toutefois entrer en considération dans la présente procédure. En effet, s'il est vrai que, dans sa requête du 12 octobre 2007 introduisant la cause, le recourant a pris la conclusion V énonçant que «Sur la base du dossier N o N o [...], l'intérêt est sur le fond est reconnu », il n'a par ailleurs formulé aucune conclusion chiffrée à cet égard. Les premiers juges ne pouvaient dès lors déduire des termes de la conclusion susmentionnée qu'un intérêt moratoire était réclamé et le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 5

a) L'art. 267a CO prévoit que, lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (al. 1). Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). L'avis des défauts doit être précis et détaillé. Il doit comporter, de manière reconnaissable par le locataire, la liste des dégâts dont il est tenu responsable (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 4.3, p. 806). b) Le recourant reproche au Tribunal des baux d'avoir nié l'existence d'un avis des défauts donné en temps utile (cf. acte de recours, ch. 16 ss, pp. 4 ss). Il fait valoir que l'adresse de H._____ après le départ de celui-ci de l'appartement en cause lui était inconnue. Les premiers juges ont tenu compte de cette circonstance, dès lors qu'ils n'ont pas imputé au recourant un retard dans la communication de l'avis des défauts (cf. jgt, p. 10). C'est toutefois avec raison qu'ils ont considéré que cela ne dispensait pas le bailleur d'établir qu'il avait dressé un avis des défauts précis et détaillé des dégâts dont il estimait que le locataire devait répondre et qu'il avait en vain tenté de le notifier à ce dernier (cf. jgt, p. 10). Le recourant s'est en l'occurrence borné à produire un devis relatif à un «traitement de mэрule» établi par l'entreprise Q._____ Sàrl le 6 juin 2007 (cf. jgt, p. 10) et n'a ni allégué ni prouvé en quoi avaient consisté les travaux de remise en état du logement

litigieux (cf. jgt, p. 11). Ainsi, si l'exigence d'un avis des défauts au sens de l'art. 267a al. 1 CO n'a pas été respectée, ce n'est pas parce que le locataire sortant n'était pas atteignable mais parce que le recourant n'a pas exprimé de griefs précis quant aux dégâts que l'intimé H. _____ aurait causés aux locaux en cause. Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point également.

E. 6

Le recourant se plaint de ce que les premiers juges n'ont pas ordonné la preuve par expertise quant au dommage qu'il invoque (cf. acte de recours, ch. 40 ss, pp. 7 ss). Le Tribunal des baux a estimé que, dès lors que le recourant avait lui-même allégué avoir supprimé les prétendus dégâts causés par le locataire et que ceux-ci n'existaient plus, leur constat ne pouvait plus être effectué et que les mesures d'instruction requises étaient ainsi dénuées de pertinence. Le recourant n'avait en outre pas apporté le moindre indice de l'existence de dégâts cachés, condition nécessaire pour obtenir des mesures d'instruction sur ce point (cf. jgt, p. 13). En l'espèce, le recourant ne réfute pas ces considérations et le recours est à cet égard infondé.

E. 7

Le recourant soutient que des frais accessoires auraient dû être mis à la charge de l'intimé H. _____ et que le montant de ceux-ci aurait dû être estimé en fonction de l'expérience (acte de recours, ch. 133 ss, pp. 17 ss). Aux termes de l'art. 257b al. 1 CO, pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont considéré que, dès lors que la facturation des frais accessoires obéit au principe du coût effectif, ils ne pouvaient pas procéder à une évaluation de ceux-ci en équité (cf. jgt, p. 6; voir également Lachat, op. cit., n. 4.1, p. 338).

E. 8

Le recourant critique également les motifs du Tribunal des baux relatifs à un porte-fort ou à un cautionnement du Centre social régional [...] en des termes qui ne permettent pas de saisir distinctement ses moyens (cf. acte de recours, ch. 156 ss, pp. 20 ss). Les premiers juges ont à cet égard en substance considéré que le centre social régional ne s'était pas engagé envers le recourant comme porte-fort de H. _____, dès lors qu'il n'avait notamment pas fait de promesse au bailleur pour le fait du locataire ni ne s'était obligé à verser les loyers même si l'obligation à la charge de celui-ci était nulle ou frappée d'invalidité. Aucun dossier concernant H. _____ n'était au demeurant ouvert auprès de ce centre. Ce dernier n'ayant eu aucun intérêt direct, matériel et clairement reconnaissable au contrat de bail en cause, la télécopie du 13 janvier 2005 ne pouvait être qualifiée de reprise cumulative de dette. Ils ont encore estimé que l'existence d'un cautionnement devait être niée, la forme authentique et l'indication du montant à concurrence duquel la caution était tenue faisant défaut (cf. jgt, pp. 17 ss). Ces considérations, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC).

E. 9

Pour le surplus, le recourant formule des remarques sur les faits et la procédure, parfois sur le mode ironique ou familier, sans que des moyens de droit ne puissent en être déduits.

E. 10

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 550 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). 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 V._____ sont arrêtés à 550 fr. (cinq cent cinquante francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : L a greffière : Du 3 mars 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L a 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. V._____, ■ M. H._____, - Centre social régional [...]. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 25'000 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 a greffière :

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