

VD_FINDINFO HC / 2012 / 314 vom 25. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___314

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 314 du 25 avril 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 314 del 25 aprile 2012

Regeste

DÉFAUT D'ENTRETIEN, VICE DE CONSTRUCTION, DOMMAGE, OUVRAGE{RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE D'OUVRAGE}, RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE D'OUVRAGE, RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE, RESPONSABILITÉ OBJECTIVE SIMPLE | 259e CO, 58 CO, 220 CPC, 239 al. 1 CPC, 444 CPC, 445 CPC, 451 ch. 2 CPC, 452 CPC, 470 al. 1 CPC, 404 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

En vertu de l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), l'ancienne procédure est applicable en l'espèce, le dispositif du jugement ayant été communiqué avant le 1^{er} janvier 2011 (ATF 137 III 127 et 130). Le recours dirigé contre un jugement du Tribunal des baux (et non contre le jugement de son seul président, comme mentionné par erreur par la recourante dans son acte de recours) est recevable, tant en réforme (art. 451 ch. 2 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, abrogé le 1^{er} janvier 2011] par renvoi de l'art. 13 aLTB [loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981, abrogée le 1^{er} janvier 2011]) qu'en nullité (art. 444 et 445 CPC-VD). Quelle que soit la décision visée, soit le jugement du tribunal des baux, ou celui de son président, l'examen de l'autorité de recours reste le même de sorte que cette informalité n'a pas d'influence et restera sans conséquence. Les conclusions en réforme de la recourante, ni plus amples ni nouvelles par rapport à celles prises en première instance, sont recevables (art. 452 al. 1 CPC-VD). Certes, la recourante a modifié ses conclusions entre l'acte de recours et le mémoire et ajouté une conclusion "préalable". En application de l'art. 452 al. 1 CPC-VD, qui interdit toute conclusion nouvelle ou augmentée, ces conclusions, quand bien même elles sont "préalables", seraient irrecevables (JT 1999 III 7 et 20). Toutefois, plutôt que d'une conclusion au sens de l'art. 461 al. 1 let. b CPC-VD, il s'agit en réalité d'une mesure d'instruction, voire d'une motivation à l'appui du mémoire. Cette adjonction n'a donc aucun effet sur le dispositif à venir et il n'y a pas lieu de s'y attarder.

E. 2

Selon l'art. 470 al. 1 CPC-VD, le Tribunal cantonal délibère d'abord sur les moyens de nullité invoqués dans le recours. La recourante soulève, à titre principal, un moyen de nullité en ce sens que le Tribunal des baux aurait refusé une seconde expertise judiciaire afin d'évaluer l'étendue de son dommage, en violation de son droit à la preuve, mais aussi en contradiction avec les règles relatives à la maxime inquisitoire sociale. En nullité, la recourante invoque la violation de règles essentielles de procédure (art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD), en particulier la violation des art. 5 CPC-VD (appréciation des preuves), 163 al. 1 CPC-VD et 8 CC (droit à la preuve ; [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]) et

239 CPC-VD (conditions pour une seconde expertise judiciaire). Les éventuelles informalités invoquées par la recourante sont toutefois susceptibles d'être corrigées dans le cadre du recours en réforme, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré à la Chambre des recours par les art. 452 et 456a CPC-VD dans le cadre de ce recours. Il en découle que ces griefs sont irrecevables en nullité (cf. Poudret/ Haldy/ Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC, pp. 656-656). Quant au grief tiré de la violation de la maxime inquisitoire sociale prévue par l'article 274d al. 3 aCO, il est également irrecevable en nullité en raison de la subsidiarité prévue par l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC (Byrde/ Giroud Walther/ Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 13 ad art. 13 LTB). En effet, l'autorité de recours pouvant ordonner des mesures d'instruction complémentaires (art. 456a CPC) et revoir librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC) sur ce point également, les vices invoqués peuvent être réparés le cas échéant dans le cadre du recours en réforme et sont irrecevables en nullité (JT 2003 III 3; JT 2001 III 128). Le recours en nullité est donc irrecevable.

E. 3

Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 aLTB). 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-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD). L'autorité de recours développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité 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 constatations de fait des premiers juges sont conformes aux pièces du dossier. La recourante a produit, sous bordereau, vingt pièces, lesquelles figurent déjà au dossier de première instance.

E. 4

a) La recourante reproche aux premiers juges d'avoir refusé d'administrer une seconde expertise, selon décision prise à l'audience du tribunal du 29 juin 2010 et invoque une violation de son droit à la preuve et à la contre-preuve. b) De manière générale, le droit de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à des offres de preuve portant sur des mesures probatoires utiles à la manifestation de la vérité se déduit du droit d'être entendu (ATF 137 I 279 c. 2.3; ATF 135 II 286 c. 5.1; ATF 135 V 465 c. 4.3.2). En matière de droit privé fédéral, la jurisprudence a déduit de l'art. 8 CC le droit à la preuve et à la contre-preuve (consacré en droit cantonal par l'art. 163 CPC-VD), à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la procédure cantonale. Il n'y a en outre pas violation de l'art. 8 CC si une mesure probatoire est refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 133 III 189 c. 5.2.2; ATF 133 III 295 c. 7.1). Par conséquent, si le juge estime que le moyen de preuve requis ne pourrait fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés, c'est-à-dire ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'il tient pour acquis, il ne méconnaît pas l'art. 8 CC (TF 5A_403/2007 du 25 octobre 2007; TF 4A_586/2011 du 8 mars 2012 c. 4). En matière de bail, l'art. 274d al. 3 aCO prescrit que le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, les parties étant tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. L'art. 11 al. 4 aLTB dispose quant à lui que le juge peut ordonner d'office toute preuve utile. Cette disposition

ne fait toutefois que concrétiser en procédure cantonale la maxime inquisitoriale prévue par l'art. 274d al. 3 aCO (Byrde/ Giroud Walther/ Hack, op. cit., n. 4 ad art. 9 aLTB, p. 119 et référence). L'art. 220 CPC-VD prévoit que l'expertise judiciaire est admise pour certifier une circonstance ou un état de fait, dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales, scientifiques, techniques ou professionnelles. Selon l'art. 239 al. 1 CPC-VD, le juge peut ordonner une seconde expertise. En principe, le juge usera de cette possibilité lorsque le premier rapport est insuffisant, mais aussi lorsqu'il peut sérieusement être discuté quant au fond (Poudret/ Haldy/ Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 239 CPC, p. 377). c) En l'espèce, il apparaît que le rapport d'expertise du 19 novembre 2009, établi par Christophe Boy, répond aux questions nécessaires à la résolution du litige. Tout d'abord, la réponse à chaque question est motivée de manière substantielle. Il ne suffit pas à la recourante de critiquer l'expertise en soutenant que l'expert n'a répondu que partiellement aux questions. Encore faut-il qu'elle explique sur quels points le rapport serait incomplet ou insuffisant, ce qu'elle ne fait que sur certains points dans son recours, points qui en réalité ont reçu des réponses de l'expert, ou qui n'avaient pas à faire l'objet d'une réponse compte tenu de ce qui avait été exposé auparavant. Ensuite, la recourante reproche à l'expert une analyse purement comptable et non commerciale. Or, les questions qui lui ont été posées concernaient pour l'essentiel des aspects comptables; d'ailleurs, les propres allégués de la demande de la recourante du 9 avril 2008 démontrent qu'il s'agissait de procéder à des examens en relation avec le chiffre d'affaires, le manque à gagner, les revenus et le dommage futur. Or, sur ces points, et même si l'expert a été sommaire dans ses commentaires, il a répondu à toutes ces questions, dans la mesure où une réponse se justifiait encore compte tenu des explications globales. Enfin, la recourante soutient que l'expert n'aurait tiré aucune conclusion pertinente quant au lien de causalité entre les chiffres pris en compte et les dégâts subis par la recourante. On peut douter qu'il appartienne à l'expert de procéder à ce genre d'appréciation, qui revient en réalité au juge. Le rôle de l'expert est d'établir un certain nombre de faits, comme en l'espèce, mais non d'en tirer des conséquences juridiques (Bettex, L'expertise judiciaire, thèse, 2006, pp. 65-66; Bosshard, La "bonne" expertise judiciaire, in RSPC 2009 pp. 207 ss, spéc. 208). Or, dans sa démonstration, c'est bien ce que souhaiterait la recourante, alors même que ces questions relèvent du juge dans la mesure où il s'agit de faire une appréciation plus générale des faits et de les mettre en lien avec le droit. En retenant que le rapport d'expertise était suffisant pour permettre de juger la cause, l'appréciation des premiers juges n'est pas critiquable et peut être confirmée.

E. 5

La recourante soutient que les premiers juges ont appliqué l'art. 259e CO alors que seul l'art. 58 CO devait l'être. Elle soutient qu'il y a un lien de causalité naturelle et adéquate entre le préjudice et le défaut de la chose louée, contrairement à ce qui a été retenu dans le jugement querellé, que le calcul du dommage serait erroné et qu'il n'y aurait pas de moyens libératoires. a) Tout d'abord, on peut d'emblée relever que les premiers juges ont examiné la responsabilité de l'intimée sous l'angle de la responsabilité du propriétaire au sens de l'article 58 CO, ainsi que cela ressort du jugement, en pages 9 à 14. Ce n'est qu'à titre complémentaire que le Tribunal des baux a ensuite également examiné une éventuelle responsabilité du propriétaire sous l'angle de l'art. 259e CO. Aux termes de l'art. 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien. Pour que la responsabilité du propriétaire d'ouvrage soit engagée, cette disposition suppose l'existence cumulative de trois

conditions spécifiques : un propriétaire d'ouvrage, un bâtiment ou un autre ouvrage, et un défaut de l'ouvrage à l'origine du préjudice. S'il est exact que le propriétaire d'ouvrage ne bénéficie pas de preuves libératoires, soit en d'autres termes que l'art. 58 CO consacre une responsabilité objective du propriétaire, il n'en reste pas moins que le préjudice et le lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de l'ouvrage et ce préjudice doivent être établis (sur ces notions : Werro, Commentaire romand, CO I, 2003, nn. 1 ss ad art. 58 CO [ci-après : Werro I]; Werro, La responsabilité civile, 2 e éd., nn. 701, 707 et 708 ss, pp. 204 ss [ci-après : Werro II]). Pour qu'il y ait causalité adéquate, il faut que le fait générateur de la responsabilité soit propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 129 II 312 c. 3.3, SJ 2003 I 437). Pour que la causalité adéquate puisse être admise, il faut au préalable qu'un lien de causalité naturelle soit établi. Tel est le cas lorsque le fait générateur de responsabilité est une condition sine qua non du résultat (ATF 128 III 174 c. 2b, JT 2003 I 28). Autrement dit, la causalité naturelle est toujours donnée lorsque l'on ne peut faire abstraction de l'événement en question sans que le résultat ne tombe aussi (ATF 119 V 335 c. 1). Il convient ainsi d'examiner si l'on est en présence d'un vice de construction ou un défaut d'entretien en relation de causalité avec le dommage (Werro II, n. 708, p. 205), le propriétaire ne répondant pas de tout dommage mais seulement de celui causé par un ouvrage défectueux (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2 e éd., 1997, p. 550 et la jurisprudence citée). Le défaut peut concerner la construction ou la solidité de l'objet, l'aménagement de celui-ci dans l'espace, l'aspect extérieur, les matériaux utilisés, la taille, l'équipement et le manque d'accessoires nécessaires notamment (Werro II, n. 739, p. 213). Selon la jurisprudence, un ouvrage est défectueux lorsqu'il n'offre pas une sécurité suffisante pour l'usage auquel il est destiné (ATF 130 III 736 c. 1.3, JT 2006 I 178 et réf.), respectivement n'est pas entretenu d'une manière conforme à sa destination (Engel, op. cit., p. 551). L'ouvrage doit satisfaire aux exigences objectives que tout ouvrage similaire devrait remplir dans des circonstances identiques. Il reste que le défaut est en principe fondé sur la violation objective du devoir de diligence qui incombe au propriétaire et que celui-ci n'est pas tenu de faire face à tous les dangers possibles et imaginables (Werro II, n. 740, p. 213). Il appartient au lésé qui invoque l'art. 58 CO d'apporter la preuve du vice de construction ou du défaut d'entretien (Werro II, n. 743, p. 214 ; Engel, op. cit., p. 551) ; elle ne résulte pas du seul fait que l'accident a été causé par un ouvrage (ATF 123 III 306 c. 3b/aa et les arrêts cités). En l'espèce, il apparaît que les premiers juges ont exposé de manière correcte les conditions d'application de l'art. 58 CO. Ils ont retenu un dommage en relation avec les infiltrations d'eau de 17'644 fr. et circonscrit à l'année 2006. Toutefois, si l'origine des infiltrations est inconnue, les causes qui ont été envisagées – telles les atteintes au bâtiment entraînées par la construction du tunnel d'accès à P.SA ou le développement des racines d'un arbre protégé planté sur un des fonds voisins – incombent toutes à la responsabilité exclusive de tiers, sans qu'aucun élément au dossier ne permette de relier le dommage à un vice de construction ou d'entretien du bâtiment. Ainsi, il n'est pas établi ni même allégué que ces infiltrations d'eau ont provoqué le dommage en raison d'un défaut de construction ou d'entretien de l'immeuble, par exemple parce que l'isolation des murs aurait été insuffisante. Cela étant, c'est à juste titre que les premiers juges ont nié une responsabilité au regard de l'art. 58 CO, de sorte que le moyen général de la recourante relatif à une application erronée de cette disposition tombe à faux et doit également être rejeté. b) La recourante s'en prend également au calcul du dommage. Sur ce point, elle discute à nouveau le résultat de l'expertise, dont on a vu plus haut qu'il n'y avait pas lieu

d'en ordonner une nouvelle. De toute manière, au vu de ce qui précède, le montant du dommage importe peu et ne changerait rien au résultat de la cause. Au surplus, et quand bien même le lien de causalité était admis, ce ne serait qu'un montant de 17'644 fr. qui pourrait être alloué, montant retenu par l'expert. Le moyen doit dès lors être rejeté.

E. 6

a) Dans un dernier moyen, la recourante s'appuie sur l'art. 259e CO et soutient que le locataire peut exiger réparation du propriétaire, faute par ce dernier d'avoir démontré avoir pris toutes les mesures exigées par la situation. Elle intervient sur la chronologie des faits et invoque l'impossibilité d'utiliser peu à peu une partie de plus en plus importante des locaux loués. Cette impossibilité aurait conduit pour la recourante à la perte en 2007 de son contrat avec R.SA en raison du non-respect de ses obligations contractuelles, faute notamment de disposer d'une surface d'exposition suffisante. De plus, la situation aurait perduré durant pas moins de quatre ans avant que les défauts soient enfin réparés. Cette problématique serait directement imputable à l'intimée. b) Comme l'ont déjà expliqué les premiers juges, une responsabilité fondée sur l'art. 259e CO peut être invoquée concurremment à celle de l'art. 58 CO (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 246 ; Aubert, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, 2010, nn. 39 ss ad art. 259e CO). Toutefois, pour prétendre à des dommages-intérêts en vertu de cette disposition, le locataire doit démontrer que la chose louée est ou était affectée d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur, qu'en raison de ce défaut il a subi un préjudice, que ce préjudice est en rapport de causalité adéquate avec le défaut, et le montant de ce préjudice (Aubert, *op. cit.*, nn. 3 ss ad art. 259e CO). Le locataire peut réclamer des dommages-intérêts même si le défaut sur lequel il fonde sa demande lui a déjà valu une réduction de loyer (Lachat, *op. cit.*, p. 249). La faute du bailleur est présumée et le fardeau de la preuve libératoire lui incombe (Lachat, *op. cit.*, p. 264). En particulier, le bailleur peut se libérer de sa responsabilité en démontrant qu'il n'a pas commis de faute, volontairement ou par négligence (Aubert, *op. cit.*, n. 15 ad art. 259e CO). c) En l'espèce, comme l'ont déjà retenu les premiers juges, la bailleuse a pu démontrer son absence de faute. D'une part, si les infiltrations d'eau constituent sans conteste un défaut de la chose louée, l'intimée ne saurait toutefois, dans le cas présent, être tenue pour responsable de la survenance de ce défaut. D'autre part, rien ne peut lui être reproché en ce qui concerne les mesures et le temps pris pour y remédier. Il résulte en effet du dossier que l'ensemble des opérations de réfection s'est déroulé sans interruption notable. Les infiltrations d'eau ont débuté à la fin de l'année 2005 et la bailleuse a mandaté un ingénieur qui, au cours du premier trimestre 2006, a immédiatement fait procéder à des nettoyages de canalisations et interpellé P.SA afin que les experts de cette société prennent position sur l'hypothèse selon laquelle les infiltrations avaient pour origine les travaux de construction du tunnel d'accès à l'usine. On ne saurait en particulier reprocher à l'intimée de ne pas avoir commandé sans autres les travaux lourds et coûteux préconisés par l'ingénieur F._____ le 7 novembre 2006, travaux disproportionnés au vu de l'ancienneté de l'immeuble. Une solution provisoire, telle que le transfert du bureau de la recourante, a été envisagée par transaction du 8 novembre 2006, puis, à l'audience du 25 janvier 2007, l'ingénieur précité a exposé qu'une réparation provisoire pouvait être exécutée d'ici le 15 mai 2007 ; si ces travaux ont duré plus longtemps, jusqu'en août 2007, il n'apparaît pas que ce retard soit imputable à la bailleuse. Le produit étanchéifiant appliqué en août 2007 s'est révélé efficace jusqu'au début de l'année 2008. Il y a eu de nouvelles infiltrations début 2008. Une solution technique a été envisagée en avril 2008 et le mandat de l'ingénieur F._____ a été repris par l'ingénieur civil B._____. A

l'audience du 28 août 2008, la bailleuse s'est engagée à effectuer les travaux alternatifs, qui ont effectivement supprimé le défaut. Compte tenu de la complexité des questions qui se posaient, on ne peut que partager l'opinion des premiers juges et nier toute violation du devoir de diligence du bailleur. Il en résulte que la bailleuse n'est pas tenue de dédommager la locataire. Pour le surplus, cette dernière a déjà obtenu une réduction de loyer et la remise en état des locaux à la suite de la convention partielle, ratifiée par le tribunal.

E. 7

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté en vertu de l'art. 465 al. 1 CPC-VD.

E. 8

Les frais de deuxième instance de cette dernière sont arrêtés à 20'300 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante J. _____ sont arrêtés à 20'300 fr. (vingt mille trois cents francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 25 avril 2012 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 : ■ Me Laurent Damond (pour J. _____), ■ Me Alexandre Bernel (pour G. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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 : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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