

VD_FINDINFO HC / 2012 / 470 vom 27. Juni 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-06-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___470

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 470 du 27 juin 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 470 del 27 giugno 2012

Regeste

CAMPING, BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, DISTANCE À LA LIMITE, DOMMAGES-INTÉRÊTS, CIRCONSTANCE EXTRAORDINAIRE | 259a al. 1 CO, 259e CO, 153 al. 2 CPC (CH), 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 36 al. 1 LCCR, 36 al. 2 LCCR

Erwägungen

E. 1

a) La décision attaquée a été rendue le 7 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par les dispositions du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) Le litige porte sur un contrat de bail ayant trait à la location d'un emplacement par l'appelant au camping [...], sur le territoire de la commune intimée. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. En l'occurrence, la valeur litigieuse selon l'état des conclusions prises en première instance est bien supérieure à 10'000 fr. (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). La voie de l'appel est donc ouverte (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). c) Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, pour des prétentions dépassant 10'000 fr., l'appel est formellement recevable (art. 311 al. 1 CPC).

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (ibidem, n. 2396, p. 435). A l'appui de son acte, l'appelant a produit trois pièces numérotées de 201 à 203, toutes antérieures à l'audience du 7 septembre 2011. La pièce 203 est une copie du plan du 31 mars 2006 produit par la défenderesse à l'audience précitée. Il ne s'agit donc pas une pièce nouvelle, à la différence des pièces 201 et 202. Ces deux dernières pièces existaient lors de l'instruction menée en première instance et ne sauraient être produites en appel, alors qu'elles ne l'ont pas été devant le premier juge et qu'elles auraient pu l'être. L'appelant n'allègue en tout cas pas que cela n'aurait pas été possible et ne démontre pas qu'il aurait fait preuve de la diligence requise, en vain (Jeandin, op. cit., nn. 3 et 8 ad art. 317 CPC; CACI 15 juillet 2011/157). Les pièces nouvelles 201 et 202 sont donc irrecevables. L'appelant requiert encore, dans son appel, la mise en œuvre d'une expertise

aux fins de déterminer l'emplacement des mobilhomes et l'audition de témoins sur les circonstances relatives à l'achat du mobilhome en 2000. Comme on le verra plus bas, ces mesures d'instruction sont inutiles dans le cadre de l'examen de l'appel et doivent être rejetées.

E. 3

a) L'appelant soutient tout d'abord que le premier juge a rendu une décision erronée en niant l'existence d'un défaut de la chose louée, défaut qui ne lui est pas imputable. Cette critique fonde les conclusions II à IV de l'appel. b) L'appelant critique l'état de fait en retenant que le premier juge aurait confondu les parcelles nos [...] et [...], ce qui aurait entraîné un raisonnement contradictoire. Le premier juge se serait également appuyé sur un plan désuet, partant inutilisable. Le jugement contient certes une erreur de plume à la p. 12, où il faut lire "parcelle [...]" et non [...] à l'avant-dernier alinéa. Sous l'angle juridique, il apparaît d'emblée que l'erreur du premier juge sur les locataires et leur parcelle ne change rien quant au fond de l'affaire. S'agissant du plan, il appartenait à l'appelant de produire une version actualisée en première instance déjà; on peut en outre relever que l'intimée avait produit à l'audience du 7 septembre 2011 un plan indiquant l'emplacement des bornes des parcelles en date du 31 mars 2006. Il n'en reste pas moins que l'état de fait peut être corrigé en ce sens que l'appelant est effectivement locataire de la parcelle n° [...] du camping propriété de la commune intimée (art. 153 al. 2 CPC). c) L'appelant retient qu'il existe un défaut, que ce défaut n'a pas été éliminé par le propriétaire et que c'est bien ce problème qui est à l'origine de la dégradation des relations avec ses voisins Q._____. Il ajoute que l'état de fait retenu par le premier juge est erroné. ca) Selon l'art. 36 al. 1 LCCR (loi du 11 septembre 1978 sur les campings et caravanings résidentiels; RSV 935.61), la distance entre une caravane et la limite de la parcelle doit être de trois mètres au moins. Selon l'al. 2 de la même disposition, il peut être dérogé à cette règle moyennant entente écrite entre voisins, à condition que la distance entre deux caravanes voisines soit de six mètres au moins. La défenderesse a confirmé à l'audience du

E. 7

septembre 2011 que la distance de trois mètres n'était pas respectée en l'espèce, mais le jugement retient que si la distance à la limite est respectée pour le mobilhome sis sur la parcelle [...], tel n'est pas le cas de celui du demandeur. L'art. 259a al. 1 CO prévoit que le bailleur ne doit réparer les défauts que si ceux-ci ne sont pas imputables au locataire (SVIT Commentaire, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 4 ad art. 259a CO et n. 5 ad art. 259b CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 224). cb) A la lecture des pièces du dossier (pièces 1 à 4), il apparaît que le demandeur et appelant est bien locataire de la parcelle [...]. Le jugement s'est appuyé sur le plan du 23 octobre 1992 pour démontrer que le mobilhome de l'appelant ne respectait pas la règle des trois mètres. Si l'on peut donner acte que le jugement a confondu les numéros de parcelle, celle portant le no [...] étant attribuée à l'appelant, il n'en reste pas moins que, selon le plan du 23 octobre 1992 figurant au dossier, le mobilhome de l'intéressé ne respecte pas la limite fixée par l'art. 36 al. 1 LCCR. Le plan produit par l'intimée à l'audience du 7 septembre 2011, dont la pièce 203 de l'appelant est une copie, semble également démontrer, tout comme la pièce 52 sur laquelle le premier juge s'est fondée, que c'est bien le mobilhome de l'appelant qui ne respecte pas la distance à la limite sur la parcelle [...]. De toute manière, quel que soit le plan retenu, l'appelant soutient qu'aucun des plans ne correspondrait à la réalité, aucun contrôle n'ayant été fait sur ce point depuis que les mobilhomes auraient été soit changés, soit adaptés à l'évolution du cadre

d'habitation. L'appelant soutient encore, à l'appui de sa démonstration, que les courriers de N. _____ à l'intimée du 24 septembre 2009 et celui du Chef du Département des infrastructures à l'appelant du 16 septembre (recte : décembre) 2009 démontreraient la non-conformité des distances règlementaires, et que cette absence de mise en conformité par l'intimée serait constitutive d'un défaut. Après examen des pièces en question, il résulte tant de l'une que de l'autre qu'il y a effectivement une absence de conformité à la loi de la parcelle [...] et de sa voisine, soit celle attribuée aux époux Q. _____. Il n'en reste pas moins que la lettre du 16 décembre 2009 rappelle que " Sous réserve d'une visite de détail, le Service de la mobilité pense également que l'annexe de la parcelle N° [...] n'est pas conforme ". Or, comme on l'a vu, la parcelle no [...] est bien celle de l'appelant. Celle-ci n'est donc pas conforme en raison de l'objet installé sur cette parcelle. S'il n'est pas exclu que le mobilhome posé sur la parcelle voisine depuis lors implique également une violation des distances règlementaires, il n'en reste pas moins que, selon les lettres de 2009, c'était d'abord l'annexe au mobilhome de l'appelant qui empiétait sur la distance. cc) Il résulte de ce qui précède qu'à l'origine du conflit, c'est bien l'appelant qui ne respectait pas le cadre légal. Il ne saurait se plaindre de l'attitude de l'intimée, qui a renoncé à imposer une modification de la situation de fait à ce jour, puisque, si elle l'avait fait, cela aurait conduit à imposer un déplacement du mobilhome de l'appelant à tout le moins, et par conséquent aurait vraisemblablement conduit à la destruction dudit mobilhome, conformément au rapport de l'expert [...] du 10 août 2011. d) En conclusion et sur ce point, il apparaît que l'on ne peut que confirmer l'existence d'un défaut, mais confirmer également que ce défaut est imputable à l'appelant, tout au moins en partie. S'il devait être donné suite à ses conclusions, cela reviendrait à imposer à la commune intimée d'ordonner peut-être aux voisins une mise en conformité, mais également, en vertu du principe de l'égalité, à ordonner à l'appelant de faire de même, ce qui conduirait à la destruction de son mobilhome. Au surplus, si l'on devait retenir uniquement un défaut lié au comportement perturbateur du voisin dans son absence de respect de la distance à la limite, l'appelant devrait agir devant les tribunaux ordinaires soit sur la base des actions en protection de la possession, soit par les dispositions réglant les droits de voisinage (Lachat, op. cit., pp. 246-247, nn. 1.2.4 et 1.2.5). Enfin, on pourrait voir dans la position de l'appelant un abus de droit dans le fait de solliciter le respect d'un droit par son voisin, alors même que le respect de ce même droit par lui-même entraînerait des dégâts irrémédiables à son objet. Cette attitude ne saurait être protégée par le droit (Chappuis, Commentaire romand, Code civil I, nn. 34, 35 et 37 ad art. 2 CC), qui créerait une injustice manifeste et cela quand bien même l'intimée n'a pas soulevé clairement ce moyen (ATF 134 III 52 c. 2.1) Sur ce point, le moyen doit être rejeté. 4. a) L'appelant invoque en second lieu avoir été victime d'une résiliation abusive de son bail, ce qui devrait conduire à l'allocation de dommages-intérêts. Le premier juge a nié l'existence de circonstances exceptionnelles justifiant l'allocation de dommages-intérêts. b) Si le juge annule le congé, le locataire peut prétendre à des dommages-intérêts, mais "dans des circonstances plutôt exceptionnelles" (Lachat, op. cit., p. 761, n. 7.4). Le dommage consiste dans les frais de procédure ou d'avocat, dans la mesure où ces frais n'auraient pas été indemnisés par les indemnités de procédure allouées (ibidem). Pour définir les circonstances exceptionnelles, il faut non seulement une résiliation contraire à la bonne foi, mais encore que la violation soit crasse; de tels cas ne peuvent être que rares (Higi, Zürcher Kommentar, 4^{ème} éd., nn. 98 à 101 ad art. 271 CO). La règle générale est toutefois que de tels dommages-intérêts doivent en principe être exclus (Barbey, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux

commerciaux, Genève 1991, p. 207, qui évoque l'éventualité d'un motif délibérément mensonger). Pour le surplus, le locataire doit encore démontrer que les conditions usuelles de la responsabilité contractuelle sont réunies (art. 97 ss CO). c) En l'espèce, l'appelant semble soutenir que l'annulation de la seconde résiliation du bail et l'absence de résolution des problèmes de voisinage par l'intimée seraient des circonstances exceptionnelles justifiant des dommages-intérêts. S'il est exact qu'une première résiliation du bail a été annulée par la Commission de conciliation le 17 janvier 2006, puis qu'une deuxième résiliation a conduit à un arrêt de la Chambre des recours du 7 mai 2008 reconnaissant que le contrat portait bien sur un bail d'habitation, donnant ainsi raison à l'appelant sur ce point, il n'en reste pas moins que le Tribunal des baux a retenu, dans un jugement du 9 février 2009, que l'appelant et son amie avaient manqué à leur devoir de diligence et d'égards envers leurs voisins, violant ainsi l'art. 257f al. 3 CO. Dans ce jugement, le Tribunal a toutefois également reconnu que le congé à l'origine de la deuxième procédure n'avait pas été précédé d'un avertissement écrit, de sorte qu'il y avait lieu de l'annuler. On cherche en vain dans les éléments qui précèdent la démonstration de circonstances exceptionnelles "contraires à la bonne foi". Il ressort du dossier que la première résiliation a été annulée par la Commission de conciliation et que la deuxième avait un fondement justifiant le congé, mais que l'intimée n'avait pas respecté les incombances y relatives. Ces difficultés sont monnaie courante dans la procédure relative aux baux à loyer et on n'y voit aucune circonstance exceptionnelle. Pour le surplus, notamment quant à l'absence de règlement de la mésentente entre voisins par la bailleresse, il apparaît que l'appelant est pour partie à l'origine du litige dont il se plaint. Quant à l'absence de respect des distances, l'appelant en a bénéficié tout autant que ses voisins. Comme on l'a vu, il serait mal venu d'en faire grief à l'intimée au point d'y voir une violation crasse des règles de la bonne foi. Le moyen doit être rejeté, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner dans quelle mesure les autres conditions permettant une indemnisation pourraient être réunies. d) Il n'y a donc pas lieu d'examiner dans quelle mesure l'appelant aurait droit à des dommages-intérêts sur la base de l'art. 259e CO, les conditions d'application de la disposition n'étant d'ores et déjà pas réalisées, comme on l'a vu plus haut. 5. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. L'appelant, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels sont arrêtés à 1'695 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et sont compensés avec l'avance du même montant que l'appelant a fournie (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant doit verser à l'intimée, qui obtient gain de cause, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

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