

## **VD\_FINDINFO HC / 2015 / 401 vom 3. Juni 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-06-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_401](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___401)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 401 du 3 juin 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 401 del 3 giugno 2015

### **Regeste**

BAIL À LOYER, FRAIS ACCESSOIRES, RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE D'IMMEUBLE, MOTIF DE RÉVISION, TRANSACTION JUDICIAIRE, ACTION EN DOMMAGES-INTÉRÊTS{EN GÉNÉRAL} | 257b CO, 259e CO, 311 al. 1 CPC (CH), 328 al. 1 let. c CPC (CH), 329 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

#### **E. 2**

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (TF 5A\_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2) et ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (CACI 16 août 2013/417; CACI 19 août 2014/440). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, la pièce intitulée "bandage claviculaire" n'a pas été produite devant les premiers juges alors qu'elle aurait pu l'être, et doit être déclarée irrecevable. Les autres pièces produites par l'appelant figurent déjà au dossier de première instance, de sorte que leur recevabilité n'a pas à être examinée.

#### **E. 3**

a) L'appelant conclut à l'annulation de la résiliation de son contrat de bail notifiée pour le 31 juillet 2013. b) Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux

écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 5D\_148/2013 du 10 janvier 2014 c. 5.2.1; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable; il ne saurait être remédié à une motivation déficiente par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (TF 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 c. 4.2.1; Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC). c) Les premiers juges ont considéré que seul le Juge de paix était compétent pour statuer sur une demande d'annulation du congé donné pour défaut du paiement de loyer, ceci malgré l'indication erronée des voies de droit sur l'autorisation de procéder, et qu'une procédure d'expulsion était déjà pendante devant le Juge de paix. L'appelant n'expose nullement en quoi la motivation du jugement entrepris à cet égard serait infondée, et ne fait d'ailleurs valoir aucun argument s'agissant de la résiliation de son bail. Il expose tout au plus ses revendications relatives au paiement des acomptes de charges, et mentionne qu'âgé de 78 ans et ne percevant pas une rente importante, il s'était senti en droit de "procéder à des compensations". Ainsi, la recevabilité de cette conclusion est douteuse. Quoi qu'il en soit, l'argumentation des premiers juges sur la compétence du Juge de paix est pertinente et il y a lieu d'y renvoyer.

#### **E. 4**

a) L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que ses prétentions relatives aux acomptes de charges jusqu'en 2008 et à la réparation des dégâts survenus lors des travaux d'assainissement de sa cuisine avaient été réglées dans la transaction intervenue le 9 novembre 2009 devant le Tribunal des baux. Il expose ne jamais avoir abandonné ses prétentions, lesquelles avaient été "éliminées" par son conseil et celui de l'intimée lors de l'audience précitée, sans l'avertir. Il avait signé la transaction sans lire le procès-verbal, "par manipulation et confiance", alors qu'il souffrait d'une nouvelle fracture de sa clavicule gauche et portait un bandage. Ce serait après la réception du procès-verbal d'audience qu'il aurait constaté "que le Président du Tribunal n'était pas au courant" qu'il avait "été victime", la transaction ne correspondant pas à sa requête. b) La voie de la révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. c CPC est ouverte contre une transaction judiciaire, étant précisé que la révision de décisions communiquées en application de l'ancien droit de procédure, comme en l'espèce, est régie par le nouveau droit (art. 405 al. 2 CPC). L'art. 328 al. 1 let. c CPC prévoit qu'une partie peut demander la révision d'une décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance lorsqu'elle fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable. Il faut comprendre par là une invalidité au sens du droit privé, telle qu'un vice de la volonté au sens des art. 23 ss. CO, soit un dol ou une erreur, par exemple (Schweizer, CPC commenté, op. cit., n. 37 ad art. 328 CPC). Selon l'art. 329 al. 1 CPC, le délai pour demander la révision est de nonante jours à compter de celui où le motif de révision est découvert; la demande est écrite et motivée. Dans le domaine des transactions judiciaires et extrajudiciaires, les art. 23 ss CO s'appliquent avec des restrictions (Schmidlin, Berner Kommentar, 2013, nn. 281 et 290 ss. ad art. 23/24 CO). La transaction a pour but de mettre définitivement fin au litige et aux incertitudes existantes moyennant des concessions réciproques. Elle est précisément conclue pour éviter un examen complet des faits et de leur portée juridique, de sorte que le

point litigieux ou incertain, qui fait justement l'objet de l'accord, est définitivement réglé par la transaction (ATF 130 III 49 c. 1.2, JT 2005 I 517). Tout recours à l'invalidation pour erreur est exclu. Cependant, cela n'empêche pas le recours à l'erreur de base si la transaction ne concerne pas le point litigieux ou incertain, mais d'autres circonstances que l'une ou les deux parties considèrent comme le fondement de l'accord transactionnel ou lorsque la partie était dans une erreur essentielle lorsqu'elle a passé la transaction (Schmidlin, Commentaire romand CO I, 2 e éd., 2012, n. 91 ad art. 23-24 CO et références; ATF 132 III 737 c. 1.3; ATF 130 III 49 précité). L'art. 28 al. 1 CO prévoit que la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol au sens de l'art. 28 CO consiste à induire intentionnellement une personne en erreur, à l'entretenir ou la confirmer dans l'erreur, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté, par exemple un acte juridique; il peut être l'affirmation de faits faux ou la dissimulation de faits vrais (ATF 116 II 431 c. 3a, JT 1991 I 45; Schmidlin, Commentaire romand CO I, op. cit., n. 1 ad art. 28 CO). Le fardeau de la preuve incombe à la partie qui prétend avoir été induite à contracter par le dol de l'autre (Schmidlin, Berner Kommentar, op. cit., n. 162 ad art. 28 CO; Schwenger, Basler Kommentar, 5 e éd., 2011, n. 26 ad art. 28 CO). c) En l'espèce, il convient de relever préliminairement que lors de l'audience du 9 novembre 2009, l'appelant était assisté de son conseil. On voit mal comment il n'aurait pas été informé du contenu de la transaction, qu'il a signée lui-même, après une suspension d'audience d'une dizaine de minutes. Les termes de la convention sont exempts de toute ambiguïté, l'accord stipulant expressément que le versement du montant de 760 fr. intervenait "pour solde de compte de frais accessoires au 30 juin 2008, et d'indemnité à titre de nuisances à ce jour, à l'exclusion des loyers" (ch. I), et que ce montant serait compensé avec les éventuels loyers impayés selon décompte à établir (ch. II), l'intimée s'engageant au surplus à retirer la procédure d'expulsion pendante devant le juge de paix (ch. III). L'appelant ne fournit au demeurant aucun certificat médical démontrant son incapacité ce jour-là et aucun élément du dossier ne permet de suspecter un vice du consentement. Quoiqu'il en soit, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que le délai pour contester la convention était échu, le délai de nonante jours depuis la connaissance du motif de révision étant largement dépassé lors de l'ouverture d'action. L'appelant admet lui-même avoir constaté le caractère erroné de la transaction "après réception du procès-verbal" déjà. Il s'ensuit que le moyen de l'appelant doit être rejeté.

## **E. 5**

a) L'appelant conclut à la restitution des acomptes de charges versés jusqu'en 2012. b) Selon l'art. 257b 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 (al. 1). Le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives (al. 2). c) Les premiers juges ont retenu que seuls les acomptes versés durant les exercices 2008-2009 et 2009-2010 devaient être restitués, à défaut pour l'intimée d'avoir produit les pièces justificatives utiles, et que les acomptes des deux exercices suivants restaient acquis à l'intimée. En effet, selon le Tribunal des baux, les pièces justificatives produites pour les exercices 2010-2011 et 2011-2012, qui comprenaient les tableaux récapitulatifs des frais encourus, les tableaux de répartition entre les locataires et diverses factures, étaient convaincantes, et le grief de l'appelant lié à la facturation du gaz devait être rejeté. L'appelant n'expose pas en quoi le raisonnement des juges pour la période postérieure à

l'année 2010 serait erroné et n'apporte aucun élément tendant à justifier le remboursement d'acomptes. En ce sens, au vu de l'absence de motivation, la question de la recevabilité de sa conclusion est douteuse. L'appelant se contente de mentionner, dans ses conclusions, une référence doctrinale à Lachat (*Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 8.1 pp. 347-358), dont il ressort que le locataire peut demander le remboursement des acomptes de frais lorsque le bailleur ne lui remet pas de décompte ou ne l'autorise pas à consulter les moyens justificatifs. Or, ce n'est manifestement pas le cas en l'espèce, puisque l'intimée a fourni tous les documents nécessaires devant les premiers juges, ce que l'appelant ne conteste pas. Ce moyen doit dès lors être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

## **E. 6**

a) L'appelant revient sur l'accident survenu dans l'escalier de l'immeuble en février 2008, lors duquel il aurait subi une fracture de la clavicule gauche, entraînant des frais d'hospitalisation et de physiothérapie importants. Sa chute serait due, selon lui, au fait que l'ascenseur était hors service. Sa rémission aurait été rendue plus pénible par le fait qu'il avait été contraint de prendre l'escalier pendant deux mois. b) Si, en raison d'un défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). L'action en dommages et intérêts constitue l'un des droits du locataire en cas de défauts de la chose qui ne lui sont pas imputables, à côté de la remise en état de la chose, de la réduction proportionnelle du loyer et de la prise en charge du procès contre un tiers (art. 259a CO). Lorsque le bailleur est le propriétaire de l'immeuble, le locataire peut également demander des dommages-intérêts fondés sur la responsabilité du propriétaire d'ouvrage au sens de l'art. 58 CO, qui n'exige pas l'existence d'une faute du propriétaire (Lachat, *op. cit.*, n. 1.2.2 p. 246). L'action fondée sur l'art. 58 CO se prescrit par un an dès le jour où le lésé a eu connaissance du dommage (art. 60 CO), alors que l'action fondée sur l'art. 259e CO, de nature contractuelle ordinaire, se prescrit par dix ans à compter de la survenance du dommage (art. 127 CO; Aubert, in: Bohnet/Montini, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 38 ad art. 259e CO). Pour pouvoir prétendre à des dommages-intérêts, le locataire doit prouver que la chose louée est affectée d'un défaut, en raison duquel il a subi un préjudice. Ce préjudice doit donc être en rapport de causalité adéquate avec le défaut, en ce sens que le défaut doit être propre, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner le résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît d'une façon générale favoriser cet événement (Aubert, *op. cit.*, n. 12 ad art. 259e CO). c) En l'espèce, comme l'ont retenu les premiers juges, l'appelant ne démontre pas l'existence d'un défaut affectant l'escalier, et encore moins l'existence d'un lien de causalité avec son accident. L'appelant n'allègue pas non plus que son état de santé à l'époque, alors qu'il était âgé d'une septantaine d'années, ne lui permettait pas d'emprunter les escaliers pour gravir les trois étages menant à son appartement. Ainsi, le fait que l'ascenseur ait été indisponible, ce que l'appelant n'établit au demeurant pas, ne saurait être mis en lien de causalité directe avec une chute survenue dans l'escalier, dont l'appelant ne prétend nullement qu'il aurait été entaché d'un défaut. Enfin, la transaction judiciaire du 9 novembre 2009 règle le sort de l'indemnité liée aux nuisances engendrées par les travaux, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir. Ce grief doit donc également être rejeté.

## **E. 7**

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, le jugement entrepris étant confirmé. Les frais judiciaires

de deuxième instance, arrêtés à 760 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

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