

VD_FINDINFO HC / 2017 / 483 vom 21. Juni 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-06-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___483

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 483 du 21 juin 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 483 del 21 giugno 2017

Regeste

USURE{DÉTÉRIORATION}, BAIL À LOYER, POUVOIR DE REPRÉSENTATION |
259 CO, 267 CO, 32 CO

Erwägungen

E. 1

L'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile par deux personnes qui y ont intérêt dans un litige dont la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). 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, pp. 1249 s.).

E. 3

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1 er février 2012/57 consid. 2a).

E. 4.1

Les appelants contestent être redevables des frais de vitrification et de ponçage du parquet du salon et du bureau de l'appartement. Ils invoquent à cet égard une motivation contradictoire du jugement attaqué et l'absence d'un défaut dont ils devraient répondre, d'une part parce qu'ils auraient signalé en temps utile à la bailleuse, respectivement à sa représentante, le défaut de résistance du parquet et d'autre part parce que le parquet serait

de toute façon amorti.

E. 4.2

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO [Code des obligations ; RS 220]). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). Il appartient ainsi au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. L'usure normale de la chose est fonction de sa destination et s'apprécie sur la base de tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, même s'il reste possible d'apporter des preuves concrètes. Il s'ensuit que le locataire doit supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée; il ne répond cependant pas de la valeur à neuf de l'installation, mais de sa valeur actuelle compte tenu de la dépréciation de la chose due à l'écoulement du temps, le fardeau de la preuve incombant au bailleur (TF 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2 ; TF 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006 consid. 3.1, in SJ 2007 I p. 365 ; sur l'usage de la table : cf. également TF 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2, in SJ 1996 p. 322). Résultent notamment d'une usure normale des locaux : le jaunissement des tapisseries, des traces de meubles et de tableaux sur les murs ou les tapis ; les trous et tampons en nombre raisonnable dans les parois, pour autant qu'ils soient propres et rebouchés, des moquettes usées, des petites marques sur les parquets (Aubert, Commentaire pratique – Droit du bail à loyer, Bâle 2010 [cité ci-après : CPra Bail], n. 30 ad art. 267 CO).

E. 4.3

Contrairement à ce que semblent considérer les appelants – si tant est que l'on comprenne bien leur motivation –, le jugement attaqué ne comporte pas de motivation contradictoire quant aux défauts dont la bailleresse avait ou n'avait pas connaissance, puisque selon le passage cité à l'appui de leur motivation (jgt, consid. III/b/aa, p. 20), les premiers juges n'ont pas fait état de défauts dont la bailleresse n'aurait pas eu connaissance (mémoire d'appel, ch. 2, p. 3), mais d'un défaut dont la bailleresse n'avait pas donné l'avis correspondant en temps utile, à la fin du bail, ce en violation de l'incombance résultant de l'art. 267a CO. Le grief apparaît ainsi infondé.

E. 5.1

Les appelants se prévalent également de l'absence d'un défaut dont ils devraient répondre, notamment du fait qu'ils auraient signalé en temps utile à la bailleresse, respectivement à sa représentante, le défaut de résistance du parquet. Ils allèguent en effet avoir, en début de bail, signalé à la fille de la bailleresse, [...], un défaut flagrant de résistance du parquet, information qui serait imputable à bailleresse elle-même, dont la fille serait la représentante pour les questions tenant à la rénovation des locaux et toute question y relative. Les appelants estiment par ailleurs que le défaut de résistance invoqué serait la cause des marques constatées sur le parquet, dont la bailleresse les tient pour responsables. Enfin, les appelants se plaignent d'une constatation inexacte des faits en se prévalant du témoignage de [...], dont il ressortirait que pour ce qui a trait aux questions liées à l'état des locaux loués, celle-ci aurait endossé le rôle de représentante de la bailleresse.

E. 5.2

Les premiers juges ont retenu que [...] avait été interpellée par les locataires durant le premier semestre de location au sujet de la présence de marques sur le parquet, qu'elle avait

constaté que le parquet était marqué, en particulier dans le salon et le bureau attenant (marques de meubles), marques qui n'existaient pas avant leur arrivée, que ceux-ci lui avaient signalé que le parquet se marquait par le simple fait de s'asseoir dans un fauteuil, que les parquets, de qualité haut de gamme, avaient été posés dans les années septante, mais remplacés dans le bureau, le hall et l'une des chambres, à l'exception des autres pièces où il était encore d'origine (jgt, ch. 6, p. 4). Les premiers juges ont cependant considéré qu'un défaut de vitrification du parquet, tel qu'invoqué par les appelants, n'était pas démontré (jgt, consid. 111/b/aa, p. 21).

E. 5.3

Il ressort effectivement du témoignage de [...] à l'audience du 29 février 2016 que celle-ci était intervenue dans le cadre du chantier de rénovation des locaux loués aux appelants et qu'elle s'était occupée en particulier du choix des matériaux et de l'accueil des entreprises. Elle a précisé avoir en sa possession un passe lui permettant d'ouvrir l'appartement des appelants. [...] a en revanche contesté avoir laissé entendre aux appelants qu'elle serait en charge du suivi de ces travaux. En outre, elle a précisé qu'à réception des doléances des appelants quant à l'état du parquet, elle avait, sans en référer préalablement à [...], pris contact avec l'entreprise ayant procédé à la vitrification, laquelle avait déclaré avoir correctement effectué le travail. Le témoin a déclaré ne pas se souvenir d'avoir informé les appelants du résultat de sa démarche. Elle a enfin précisé qu'elle avait constaté, lorsque les locataires lui avaient soumis l'état du parquet, que les pieds du fauteuil du bureau n'était « pas protégés [par] de[s] pièces de feutre ». Contrairement à ce que semblent en déduire les appelants, il ne ressort pas du témoignage susmentionné que le parquet présentait un défaut de résistance éventuellement dû à une vitrification incorrecte qui expliquerait les marques constatées au salon et au bureau et qui les exonérerait de toute responsabilité à cet égard. En tant que les appelants substituent en réalité leur propre appréciation à celle des premiers juges, sans prendre position sur l'appréciation de ces derniers, selon laquelle un défaut de vitrification du parquet dans les pièces en question n'avait pas été démontré, contrairement à l'obligation de motivation circonstanciée qui est la leur, leur moyen est irrecevable. Par ailleurs, en procédure, les appelants se sont limités à invoquer la qualité « bas de gamme » des parquets, en se prévalant du constat d'urgence réalisé le 15 avril 2015, et d'un défaut de résistance du parquet qui se rayait trop facilement, en offrant comme preuve le témoignage de [...]. Ils ont également contesté avoir fait usage de leurs chaussures dans l'appartement, déclaration laissée sans preuve. Or les moyens de preuve dont ils se sont prévalus n'ont pas confirmé l'appréciation qu'ils ont faite du parquet, plus particulièrement de sa qualité et de sa résistance, respectivement de la résistance de sa surface vitrifiée, échec de la preuve dont ils doivent supporter la conséquence (art. 8 CC), dans la mesure où il est établi que le parquet avait été poncé puis à nouveau vitrifié en octobre 2013, soit quelques mois avant que les appelants prennent possession des lieux (jgt, ch. 2, p. 2).

E. 6.1

Les appelants soutiennent également que [...], fille de la bailleresse habitant le même immeuble, venait se présenter auprès des locataires comme étant la personne qui s'était occupée de la rénovation de l'appartement et celle à qui il fallait s'adresser en cas de questions y relatives. Ils lui imputent ainsi un pouvoir de représentation.

E. 6.2

A teneur de l'art. 32 al. 1 CO, les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté, et si le représentant a la volonté d'agir comme tel (ATF 126 III 59 consid. 1b et les réf. cit., JdT 2001 I 144). Le représentant est réputé agir au nom d'autrui dans trois situations : il se fait connaître comme tel ; il ne se fait pas connaître comme tel, mais le tiers doit inférer des circonstances qu'il existe un rapport de représentation ; il est indifférent au tiers de traiter avec le représentant ou le représenté (art. 32 al. 2 CO). Quant aux pouvoirs de représentation, ils sont octroyés par un acte juridique unilatéral sujet à réception, par lequel le représenté manifeste au représentant sa volonté de l'autoriser à agir en son nom (Chappuis, Commentaire romand, CO I, 2 e éd., Bâle 2012, n os 5 et 6 ad art. 33 CO). Sur le plan interne – c'est-à-dire dans les rapports entre représenté et représentant –, l'existence des pouvoirs de représentation peut être inférée de la passivité du représenté, qui tolère sans réagir des actes de représentation pendant une certaine durée (procuracion tolérée, Duldungsvollmacht ; cf. Chappuis, op. cit., n os

E. 6.3

En l'espèce, un tel pouvoir de représentation ne peut ressortir du seul fait que [...] aurait choisi les matériaux et ouvert les locaux aux entreprises à l'occasion de la rénovation de ces derniers préalablement à l'entrée des appelants. De même, le fait que [...] possède un passe permettant d'accéder au logement litigieux permet certes d'inférer qu'elle a l'autorisation de prendre certaines dispositions, par exemple de permettre un accès aux locaux à des maîtres d'état en cas d'intervention urgente et nécessaire, mais non qu'elle représenterait la bailleresse en toute circonstance, notamment pour recevoir toute doléance au sujet de l'état des locaux, alors que la bailleresse est représentée par une gérance immobilière, rapport de représentation ressortant expressément du bail (jgt, ch. 1 et 3, pp. 2-3) et dont les appelants avaient connaissance, puisqu'ils ont plaidé, jusqu'à l'audience de jugement, n'avoir pas conclu avec B. _____, mais avec la gérance [...] Sàrl (jgt, ch. 17 à 19, pp. 11-12, ainsi que consid. I et II, pp. 13-17). Il résulte des circonstances rappelées ci-avant que les appelants ne peuvent se prévaloir de l'application de l'art. 33 CO ni de la jurisprudence en matière de « Duldungsvollmacht », ladite jurisprudence exigeant précisément, lorsque la communication des pouvoirs du représentant au tiers consiste dans une attitude passive du représenté, que le tiers puisse se prévaloir de circonstances objectives suffisantes et notamment que la bonne foi du tiers soit suffisamment établie (ATF 120 III 197 précité). En l'espèce, la connaissance que les appelants avaient du mandat de gérance s'oppose à ce que l'on retienne de telles « circonstances objectives suffisantes » de même qu'elle est incompatible avec la bonne foi exigée à l'art. 33 al. 3 CO. L'argumentation des appelants, confinant à la témérité, est infondée. 7. 7.1 Les appelants se prévalent subsidiairement de l'amortissement complet du parquet du salon et du bureau pour réfuter que le coût des opérations de ponçage et vitrification puisse leur être réclamé. 7.2 Les premiers juges ont retenu que les parquets en bois du salon et du bureau étaient intégralement amortis, de sorte que la bailleresse ne pouvait pas prétendre à une indemnité pour leur remplacement. Ils ont en revanche admis que le traitement de surface (ponçage et vitrification) était nécessaire du fait de la présence de marques constatées dans ces deux pièces qui résultait d'un usage excessif ou anormal de la chose louée, compte tenu de ce que la même opération avait été effectuée en octobre 2013, soit 18 mois avant la restitution des locaux (jgt, consid. 111/b/aa, pp. 20 s.). Les premiers juges ont ainsi mis à la charge des appelants les frais de ponçage et

vitrification résultant de la facture correspondante du 2 juin 2015, dont le calcul détaillé n'est en tant que tel pas remis en cause en appel. 7.3 En l'espèce, la distinction opérée par les premiers juges entre la structure des parquets et le traitement de leur surface fait sens compte tenu de ce qu'un parquet en bois massif ou d'une épaisseur suffisante peut parfaitement être rénové à neuf par un ponçage et une vitrification, comme dans le cas présent. D'ailleurs, les tables d'amortissement dont se prévalent implicitement les appelants admettent expressément cette possibilité (cf. notamment le chiffre 6, rubrique « Parquet », de la Table paritaire des amortissements communes aux associations – romandes de bailleurs et de locataires du 21 février 2007, consultable sur le site des associations concernées ; Roncoroni, in *Mietrecht für die Praxis*, 9^e éd., 2016, n. 31.7.4 in fine, pp. 880 s.). L'argument de l'amortissement complet du parquet est manifestement mal fondé compte tenu de sa rénovation opérée en 2013. Les appelants ne remettant pas en cause la détermination concrète du coût de la remise en état par les premiers juges, leur moyen doit être rejeté. 8. L'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, aux frais des appelants qui succombent entièrement (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 883 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants A.Q. _____ et B.Q. _____, solidairement entre eux. N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

E. 11

et 12 ad art. 33 CO). Si l'examen des rapports internes révèle que le représenté n'a conféré de pouvoirs au représentant ni expressément, ni par actes concluants, le tiers ne reste pas sans protection : si les pouvoirs ont été portés à sa connaissance par le représenté et qu'il s'y est fié de bonne foi, le représenté se trouve engagé envers lui (art. 33 al. 3 CO ; ATF 120 II 197 consid. 2b/bb, JdT 1995 I 194 ; TF 4A_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.3 ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, Berne 1997, pp. 384 s.). La communication externe des pouvoirs peut intervenir de manière expresse ou par actes concluants ; comme sur le plan interne, elle peut résulter d'un comportement passif du représenté, pour autant que le tiers puisse comprendre cette attitude comme la communication de pouvoirs de représentation (TF 4A_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.3). Celui qui laisse créer l'apparence d'un pouvoir de représentation se trouve ainsi lié par les actes accomplis en son nom (ATF 131 III 511 consid. 3.2.1, SJ 2005 I 589). Il appartient à celui qui s'en prévaut d'établir l'existence de pouvoirs de représentation ou leur communication (8 CC ; Zäch, *Commentaire bernois*, n. 164 ad art. 33 CO).

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