

VD_FINDINFO HC / 2022 / 607 vom 22. Juni 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___607

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 607 du 22 juin 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 607 del 22 giugno 2022

Regeste

GESTION D'AFFAIRES, SOUS-LOCATION, PRIX SURFAIT | 262 CO, 423 CO

Erwägungen

E. 1

L'intimée est copropriétaire d'un appartement (lot n° 12) dans l'immeuble de la PPE [...], à Montreux, et dispose d'un droit privatif exclusif sur les places de parc n° 9 et n° 10 situées au même endroit. La recourante est également copropriétaire de deux appartements (lots n° 6 et 7) dans l'immeuble précité et dispose notamment de la place de parc extérieure n° 1 rattachée à l'un de ses appartements. Depuis l'année 2011 à tout le moins, la recourante se fait représenter par son époux, B.M._____, aux assemblées de la copropriété.

E. 2

B.M._____, juriste de formation, est titulaire d'une entreprise en raison individuelle, sous le nom d'A._____. Par contrat de mandat du 18 octobre 2013, l'intimée lui a confié la location de son appartement (lot n° 12) et de deux places de stationnement. Lors de l'audience du 23 juin 2021, B.M._____, entendu en qualité de témoin, a déclaré ce qui suit : «Je confirme avoir été mandaté par la demanderesse en vue de la location de son appartement et de ses places de parc. Initialement, la demanderesse n'habitait pas Montreux et je m'occupais dès lors de la location de son appartement et de ses deux places de parc. Lorsqu'elle est venue habiter à Montreux, elle a récupéré la jouissance de son appartement et d'une place de parc, m'autorisant à continuer de louer la seconde place de parc, la n° 9 de mémoire, pour un usage familial et pour un loyer de 100 francs. » La relation d'affaire entre l'intimée et A._____ a pris fin le 31 août 2015, au plus tard.

E. 3

R._____ a pris à bail de la recourante la place de parc extérieure n° 1 pour une durée initiale allant du 1^{er} août 2013 au 31 octobre 2013, se renouvelant ensuite aux mêmes conditions de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trente jours à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 150 francs.

E. 4

Le 19 novembre 2013, l'intimée, en qualité de bailleuse, et la recourante, en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail à loyer, préparé par A._____, portant sur la place de parc extérieure n° 9, sis à l'avenue [...], à Montreux (ci-après : la place litigieuse). Par courrier daté du même jour, B.M._____ a écrit à l'intimée, sur papier à l'en-tête d'A._____, ce qui suit : « Location place de parc extérieure No. 9 Chère Madame, Vous trouverez, en annexe, deux exemplaires du contrat de bail pour la location de la place de

parc ci-dessus selon les modalités convenues. D'avance je vous remercie de bien vouloir signer un des deux exemplaires originaux et me le retourner à votre meilleure convenance. Comme demandé et sans autre indication le règlement de la location se fera mensuellement sur votre compte auprès de l'UBS Sion. » Ce bail a été conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} décembre 2013 au 1^{er} décembre 2014, se renouvelant ensuite aux mêmes conditions de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trente jours à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer a été fixé à 100 fr. par mois. La recourante a versé à l'intimée le loyer mensuel de 100 fr. jusqu'au mois de juin 2014 compris. Dès juillet 2014, c'est B.M. _____ qui a procédé au versement du loyer mensuel de 100 francs. Celui-ci a précisé lors de son audition en qualité de témoin à l'audience du 23 juin 2021 ce qui suit : « (...) Mon épouse a loué la place de parc n° 9 après que la demanderesse soit venue s'installer à Montreux et m'ait autorisé à louer la deuxième place de parc dont elle était propriétaire et qu'elle n'usait pas. Mon épouse a loué cette place de parc durant 6, 7 mois je pense. Elle n'en a plus eu besoin après. La résiliation du bail est intervenue de manière non-formelle, en ce sens, qu'après les mois dont je vous ai communiqué la durée, ma femme a cessé d'occuper la place et c'est moi qui y ai parqué ma voiture, respectivement des membres de ma famille. »

E. 5

a) Par courrier du 2 avril 2015, sur papier à l'entête d'A. _____, l'époux de la recourante a confirmé à V. _____ la location de la place litigieuse n° 9. Il précisait notamment : « La location est effective dès le 1^{er} avril 2015 et est convenue pour une durée d'un mois renouvelable de mois en mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties reçue 30 jours à l'avance pour la fin d'un mois. Au titre de loyer mensuel, vous nous verserez un montant de Frs 150.- (cent cinquante francs) (...) » Le courrier a été contre-signé pour accord par V. _____. b) Par lettre du 19 octobre 2015, V. _____ a résilié le bail de la place litigieuse avec effet au 30 novembre 2015.

E. 6

B.M. _____ a alors proposé à R. _____ un changement de place de parc, soit la place n°

E. 9

a) Au bénéfice d'une autorisation de procéder de la Commission de conciliation du district de la Riviera-Pays d'Enhaut du 17 juin 2020, l'intimée a porté le litige devant le Tribunal des baux par acte du 8 juillet 2020 au pied duquel elle a pris les conclusions suivantes contre la recourante : « 1. Il est ordonné à Mme A.M. _____ la restitution du montant de 3650 francs (73 x 50 francs), montant encaissé indûment entre le 1^{er} décembre 2013 et le 31 décembre 2019 pour la sous-location de ma place de parc N° 9, sise à l'avenue de [...], 1820 Montreux. 2. A ce montant est ajoutée la somme de 608.30 francs, correspondant à l'intérêts légal à un taux de 5% l'an (art. 73 CO) sur la somme de 3650 francs, calculé à une date d'échéance moyenne, soit pendant 40 mois dès le 1^{er} avril 2017 jusqu'au 31 juillet 2020. 3. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de la défenderesse. » Dans sa réponse du 19 août 2020, la recourante a conclu, sous suite de frais, au rejet des conclusions de l'intimée. L'intimée a répliqué par écriture du 3 septembre 2020 et a confirmé ses conclusions prises dans sa demande du 8 juillet 2020. Par duplique et demande reconventionnelle du 9 octobre 2020, la recourante a pris les conclusions suivantes : « I. Les conclusions de la demanderesse sont rejetées. II. Les frais de

procédure et de jugement sont maintenus à charge de la demanderesse. III. La demanderesse doit réparation de Frs 50'000 à la défenderesse pour tort moral.» Dans ses déterminations finales, l'intimée a pris les conclusions suivantes contre la recourante : «1. Mme A.M. _____ est tenue de restituer à Mme W. _____ le montant de 3'650 francs, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2017. Ce montant correspond à la plus-value des loyers encaissés indûment entre le 1^{er} décembre 2013 et le 31 décembre 2019, avec intérêts, pour la sous-location non autorisée de sa place de parc n° 9, située à l'avenue [...] à Montreux. 2. Les conclusions en tort moral de la défenderesse sont déclarées irrecevables, subsidiairement rejetées. 3. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de la défenderesse. 4. Une indemnité équitable de 1200 francs est versée par la défenderesse à la demanderesse pour ses frais, ses débours et ses dépens. » b) Par avis du 28 août 2020, les parties ont été informées que, sans nouvelles de leur part dans les dix jours, il serait considéré qu'elles acceptaient que la cause soit instruite et jugée par la Présidente seule.

E. 10

La Présidente a tenu une première audience le 20 novembre 2020, au cours de laquelle la recourante a retiré sa conclusion III prise au pied de son écriture du 9 octobre 2020. Le témoin R. _____ a été entendu lors de cette même audience. Une nouvelle audience a été tenue le 23 juin 2021, lors de laquelle B.M. _____ a été entendu en qualité de témoin. De plus, la Présidente a informé les parties qu'elle refusait d'interroger la recourante en qualité de partie, par une appréciation anticipée des preuves. En droit :

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