

VD_GERICHTE JI09.003602 vom 25. Februar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI09.003602

FR: VD_GERICHTE JI09.003602 du 25 février 2010

IT: VD_GERICHTE JI09.003602 del 25 febbraio 2010

Erwägungen

E. 2

Z. _____, défenderesse, a conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux avec F. _____ et T. _____ le 30 avril 2004, pour la location de l'entier du bâtiment précité. Les parties ont convenu que ce bâtiment serait utilisé pour l'exploitation d'un café-restaurant avec habitation pour la période du 1er avril 2004 au 1er avril 2009 contre le versement d'un loyer mensuel net de fr. 4'000.-, les charges de chauffage et d'eau chaude ainsi que les frais accessoires (art. 28 ss RULV, article 5 du contrat et 6 du contrat) étant à la charge de la locataire. Ce contrat devait se renouveler aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Par courrier du 8 août 2006, Z. _____ a notifié sa résiliation du bail pour le 30 novembre 2006 à F. _____ et T. _____, précisant qu'elle pouvait leur communiquer "le nom d'un repreneur vivement intéressé à la reprise de cet établissement". Ce courrier a également été - 3 - adressé en copie à la régie immobilière X. _____, en charge de la gestion de cet immeuble. Par envoi du 6 décembre 2006, la régie précitée a écrit à Z. _____ que l'état des lieux de sortie du 4 décembre 2006 n'avait pas pu aboutir car elle n'avait ni terminé le nettoyage des locaux ni accepté sa proposition de règlement des arriérés de loyers et que par conséquent, le repreneur proposé avait refusé de signer le bail à loyer. Il a ainsi informé la défenderesse que dans ces conditions, elle demeurait responsable de toutes les obligations découlant du bail à loyer établi le 30 avril 2004 jusqu'à sa prochaine échéance.

E. 3

Le 4 mai 2007, Z. _____ a adressé un courrier à la demanderesse l'informant qu'elle avait cessé l'exploitation du restaurant [...] à [...] le 30 novembre 2006 et qu'en conséquence, toute facture relative à la consommation d'électricité au-delà de cette date devait être adressée aux propriétaires du bâtiment, soit MM. F. _____ et T. _____.

E. 4

Le 24 septembre 2007, la demanderesse a adressé la facture n° [...] à Z. _____ ainsi qu'à F. _____, payable jusqu'au 31 octobre 2007, pour un montant total de fr. 1'426.50 concernant la fourniture de ses prestations (consommation d'énergie, frais d'abonnement, contributions cantonale et communale et taxes et émoluments, TVA) fournies dans le cadre de l'exploitation du restaurant [...] et de l'utilisation de l'appartement sis à [...], pour la période du 4 décembre 2006 au 11 mai 2007. X. _____, pour la régie immobilière X. _____, entendu comme témoin, a eu un premier contact avec un représentant de la demanderesse le 24 avril 2008, contact au cours duquel il l'a informé que Z. _____ avait été locataire du bâtiment jusqu'au 9 mai 2007 et qu'il n'avait lui-même pas été mis au courant par la demanderesse, en tant que gérant, de la résiliation de l'abonnement par Mme

Z._____ ou d'une reprise de cet abonnement par les propriétaires. X._____ a encore précisé que la date du 9 mai 2007 résultait d'une convention passée entre les propriétaires et la locataire lors d'une procédure judiciaire initiée par les propriétaires en raison d'arriérés de loyer d'environ 30'000.- à fin mai 2007. Le témoin a ajouté que Z._____ a quitté l'appartement loué et cessé l'exploitation du café-restaurant "du jour au lendemain". Il a été informé de son départ effectif par des utilisateurs du camping voisin. Ceux-ci lui ont déclaré que l'établissement était fermé mais que Z._____ avait confié les clés à un de ses amis logeant audit camping, ami qui aurait fait usage de la douche de l'établissement de décembre 2006 à mars 2007. Par courrier du 28 mai 2008, X._____ a retourné la facture précitée à la demanderesse, contestant toutes prétentions en relation avec ses prestations jusqu'au 10 mai 2007 et indiquant par ailleurs : "Au

- 4 - demeurant, nous vous rappelons que vous ne nous avez jamais avisé d'un transfert au nom du propriétaire et que nous n'en avons jamais fait la demande."

E. 6

Le 7 juillet 2008, Thierry Zumbach, représentant de la demanderesse, a adressé un rappel à Z._____ et à F._____ pour les montants de fr. 1'426.50 (décompte final n° [...] du 24 septembre 2007), de fr. 80.20 (intérêt de retard à 8% dès le 24 septembre 2007) et de fr. 160.- (frais d'intervention selon art. 106 CO).

E. 7

Faute de paiement intervenu dans les délais impartis, la demanderesse a intenté une poursuite n° [...] contre T._____ pour un montant de fr. 1'426.50 plus intérêt à 8% l'an dès le 24 septembre 2007. Le commandement de payer a été notifié le 26 septembre 2008 au défendeur qui y a formé opposition totale. Une poursuite n° [...] a en outre été intentée par la demanderesse contre Z._____, pour un montant de fr. 1'426.50 plus intérêt à 8% l'an dès le 24 septembre 2007. Le commandement de payer a été notifié le 29 septembre 2008 à la défenderesse. Son ami, O._____, y a formé opposition totale. La demanderesse a enfin intenté une poursuite n° [...] contre F._____ pour le montant de fr. 1'426.50 plus intérêt à 8% l'an dès le 24 septembre 2007, le commandement de payer ayant été notifié au défendeur le 27 novembre 2008. T._____ y a formé opposition totale.

E. 8

A l'audience préliminaire du 11 mars 2009, la demanderesse a confirmé oralement les conclusions de sa requête [Réd. : déposée le 12 janvier 2009 contre F._____, T._____ et Z._____, et tendant à ce qu'il soit prononcé, avec dépens, que les défendeurs sont les débiteurs solidaires de la demanderesse de la somme de fr. 1'426.50 plus intérêt au taux de 5% dès le 1er novembre 2007 (I), que l'opposition totale formée à la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée- Grandson selon commandement de payer notifié le 26 septembre 2008 est nulle est non avenue, libre cours étant laissé à cet acte (II), que l'opposition totale formée à la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites d'Hérens selon commandement de payer notifié le 29 septembre 2008 est nulle est non avenue, libre cours étant laissé à cet acte (III) et que l'opposition totale formée à la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée- Grandson selon commandement de payer notifié le 27 novembre 2008 est nulle et non avenue, libre cours étant laissé à cet acte (IV)]. F._____, agissant également au nom de T._____ sur la base d'une procuration, a conclu à libération. Z._____ y a fait défaut de sorte qu'un jugement par défaut a été prononcé à son encontre, notifié le 19 mars 2009.

E. 9

A l'audience de jugement du 25 juin 2009, la demanderesse a confirmé les conclusions de sa requête du 12 janvier 2009. Les défendeurs ont confirmé conclure à libération. La demanderesse y a produit, avec l'accord des défendeurs, son "Règlement de fourniture d'énergie électrique", non remis au client. Selon les termes de l'article 2.1 de ce règlement, les "rapports entre le distributeur et le preneur d'énergie (l'abonné) sont régis par le présent règlement". L'article 4.8 prévoit que "Tout changement de propriétaire d'un immeuble doit être annoncé, par écrit, par le vendeur au moment du transfert, avec indication de la date de celui-ci. De même, tout déménagement doit être annoncé à l'avance au distributeur par l'abonné qui s'en va. Jusqu'à cet avis le vendeur ou le précédent locataire reste responsable de tout paiements (sic !) dus au distributeur, sans préjudice au droit du distributeur de s'adresser également au nouveau propriétaire ou locataire pour obtenir le paiement de l'énergie consommée par lui." L'article 13.4 dispose que les propriétaires ou loueurs d'appartements meublés sont responsables du paiement de la consommation électrique faite par leurs locataires ou sous-locataires dans lesdits appartements. L'article 17 indique que ce règlement, approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 22 avril 1970, entre en vigueur le 1er janvier 1971. Selon la demanderesse, il a été publié dans la FAO en 1971.

E. 10

Le juge de paix a notifié le dispositif de son jugement le 29 septembre 2009. G. _____ SA en a demandé la motivation le 09 octobre 2009." En droit, le premier juge a considéré que les parties n'étaient pas liées contractuellement, le contrat de fourniture d'énergie électrique en cause ayant été passé entre la demanderesse et Z. _____ seulement. Il a en outre exclu que les défendeurs puissent être reconnus débiteurs du montant de la facture litigieuse sur la base des dispositions du "règlement de fourniture d'énergie électrique" de la demanderesse. B. Par acte du 19 novembre 2009, G. _____ SA a recouru contre ce jugement, concluant, avec suite de dépens de première et seconde instances : "I. Que le recours est admis.

- 6 - II. Qu'en conséquence, le jugement du 6 novembre 2009 rendu par le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de-Vaud est réformé en ce sens que F. _____ et T. _____ sont reconnu [sic] ses débiteurs solidaires de la somme de fr. 1'426.50 (mille quatre cent vingt-six francs et cinquante centimes), plus intérêt à 5% dès le 1er novembre 2007. III. Que les oppositions totales formées aux poursuites n° [...] et [...] de l'office des poursuites d'Yverdon-Orbe-La Vallée sont définitivement levées". Dans son mémoire du 4 février 2010, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

- 7 - En d roit : 1. Les art. 444, 447 et 451 ch. 4 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un juge de paix. Le recours est dirigé contre un jugement rendu en procédure ordinaire. Ses conclusions, exclusivement en réforme, ne sont pas nouvelles. Déposé en temps utile, par une partie qui y a intérêt, il est recevable. 2. Selon l'art. 457 al. 1 CPC, lorsqu'il est saisi d'un recours en réforme contre un jugement rendu par un juge de paix, le Tribunal cantonal doit admettre comme constants les faits tels qu'ils ont été constatés par le jugement, à moins que la constatation d'un fait soit en contradiction avec les pièces du dossier. Il peut compléter les faits sur la base du dossier. En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier. Il n'y a pas lieu de le

compléter, la cour de céans étant à même de statuer en réforme. 3. a) En premier lieu, la recourante fait grief au premier juge d'avoir violé l'art. 13.4 de son "règlement de fourniture d'énergie électrique", qui permettrait selon elle d'imposer aux propriétaires intimés le paiement du montant réclamé pour la fourniture de ses prestations pour la période du 4 décembre 2006 au 11 mai 2007. Comme l'a relevé à juste titre le premier juge, le contrat de fourniture d'énergie électrique est un contrat de vente lorsqu'il porte uniquement sur la livraison de courant (ATF 96 II 103, JT 1950 I 258). Les

- 8 - intimés et défendeurs ne sont pas parties au contrat d'espèce, passé entre la recourante et l'ancienne locataire Z. _____ seulement. Selon l'art. 211 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) relatif aux obligations de l'acheteur dans le cadre d'un contrat de vente, l'acheteur est tenu de payer le prix conformément aux clauses du contrat et d'accepter la chose vendue. Les règles sur la vente ne contiennent aucune disposition spéciale traitant des garanties de paiement dont peut bénéficier le vendeur (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4ème éd., n. 961, p. 140). b) Le "règlement de fourniture d'énergie électrique" invoqué par la recourante est entré en vigueur le 1er janvier 1971, après avoir été approuvé par le Conseil d'Etat le 22 avril 1970. Selon son art. 2.1, ce règlement régit les rapports entre le distributeur et le preneur d'énergie, soit l'abonné, en l'occurrence Z. _____, comme le relève de manière appropriée le premier juge. Comme le note le premier juge, ce règlement aménage cependant quelques cas particuliers. Ainsi, l'art. 4.8 al. 2 précise que "Jusqu'à cet avis [réd. : de déménagement] le vendeur ou le précédent locataire reste responsable de tout paiements [sic] dus au distributeur, sans préjudice au droit du distributeur de s'adresser également au nouveau propriétaire ou locataire pour obtenir le paiement de l'énergie consommée par lui". Quant à l'art. 13.4 que la recourante invoque à l'appui de son recours, il prévoit que "Les propriétaires ou loueurs d'appartements meublés sont responsables du paiement de la consommation électrique faite par leurs locataires ou sous-locataires dans lesdits appartements". Selon la recourante, ce règlement instaurerait une "sorte de régime de responsabilité objective du propriétaire ou du loueur d'appartement à côté du locataire et du sous-locataire", notamment parce qu'il bénéficierait autant des prestations de la recourante que le locataire ou le sous-locataire.

- 9 - c) Il convient d'abord de rappeler qu'en matière de responsabilité, le principe est une responsabilité subjective faute de règle spéciale (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2ème éd., p. 459- 460). La responsabilité objective, fondée sur un risque créé, est dans tous les cas régie par des lois spéciales (Engel, op. cit., p. 531). En d'autres termes, on ne saurait créer une responsabilité objective sans une base légale expresse, qui n'existe manifestement pas en l'espèce, et qui ne saurait de toute manière reposer sur un simple règlement approuvé par le Conseil d'Etat. La LSecEl (loi du 19 mai 2009 sur le secteur électrique; RSV 730.11), entrée en vigueur le 1er octobre 2009, ne prévoit rien de tel. Il en va de même pour la solidarité, qui n'existe que dans les cas prévus par la loi (art. 143 al. 2 CO), à défaut de déclarations expresses ou d'actes concluants entre les parties, qui n'existent pas ici (cf. art. 143 al. 1 CO). Cela scelle le sort du recours, le règlement précité ne pouvant mettre à charge d'un tiers non partie au contrat les frais de l'énergie consommée par l'abonné. d) De toute manière, à supposer que la recourante puisse se prévaloir de ce règlement, le premier juge a raisonné de manière exacte en relevant tout d'abord que son art. 4.8 ne trouvait pas application, les intimés n'étant ni vendeurs, ni nouveaux propriétaires au sens de cette disposition. De même, le premier juge a également fait une interprétation correcte de l'art. 13.4 dudit règlement. En effet, il paraîtrait pour le moins

étonnant de devoir faire supporter aux propriétaires la demeure de leurs locataires dans le paiement des factures d'électricité, sans aucune limite. Il faudrait à tout le moins, encore une fois, une base légale, qui n'existe pas en l'occurrence. Cela étant, l'art. 13.4 ne peut s'interpréter conformément à sa lettre que comme une disposition spéciale imposant aux propriétaires et loueurs d'appartements meublés, et uniquement à ceux-là, de devoir supporter les éventuels impayés de leurs locataires ou sous-locataires. On peut y voir des justifications en relation avec la courte

- 10 - durée de location, la mobilité de cette catégorie de personnes, leur domicile incertain, etc. A contrario, il serait surprenant que l'on puisse demander à n'importe quel gros propriétaire institutionnel de payer les factures d'électricité en souffrance d'une partie des locataires de son parc immobilier. A défaut pour la recourante d'avoir démontré, dans les faits, que cette disposition devait s'interpréter autrement, on ne saurait en faire une autre lecture, ni sous l'angle des faits, ni sous l'angle du droit plus général. Quant à la remarque de la recourante sur le fait que le propriétaire "bénéficierait" de la fourniture d'électricité au même titre que le locataire, on ne voit pas en quoi ce serait le cas dans la présente affaire. Il appartenait donc à la recourante de s'assurer que la locataire Z._____ avait effectivement quitté les lieux à la date qu'elle annonçait et de solliciter des propriétaires la confirmation qu'ils avaient repris l'immeuble ou l'avaient loué à un nouveau locataire. Or, selon l'état de fait, la recourante n'a rien fait de tel. Le recours doit dès lors être rejeté sur ce point. 4. La recourante invoque à titre subsidiaire une violation de l'art. 62 CO, en soutenant que les intimés se seraient illégitimement enrichis à ses dépens, dès lors que ceux-ci, en tant que propriétaires, auraient autant bénéficié de ses prestations que la locataire Z._____. Les conditions de l'enrichissement illégitime sont au nombre de quatre, soit l'enrichissement du débiteur, l'appauvrissement du créancier, la connexité de l'enrichissement avec l'appauvrissement et l'absence de cause légitime (Petitpierre, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 4 ad art. 62 CO, p. 425). En l'espèce, la première de ces conditions, soit l'enrichissement du débiteur, donc des intimés, n'est pas réalisée. En effet, dès lors qu'il est établi, d'une part, que la locataire a quitté l'objet loué le 9 mai 2007, selon convention, et, d'autre part, qu'un

- 11 - ami à elle utilisait encore les locaux durant l'hiver précédent, on ne saurait retenir un enrichissement des intimés. Au contraire, au vu de l'état de fait, il apparaît plutôt que les intimés ont également subi des pertes, puisque l'arriéré de loyer se montait à environ 30'000 fr. à fin mai 2007. Dès lors que l'une des conditions de l'enrichissement illégitime n'est pas réalisée, l'existence d'une telle créance ne saurait être reconnue (Petitpierre, ibidem). Ce moyen de la recourante doit ainsi également être rejeté. 5. Partant, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement attaqué confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 200 francs (art. 230 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante G._____ SA sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 12 - Le président : Le greffier : Du 25 février 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 : - Thierry Zumbach (pour G._____ SA), - F._____, - T._____. La Chambre des

recours considère que la valeur litigieuse est de 1'426 fr. 50. 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

- 13 - 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 le Juge de paix des districts du Jura - Nord vaudois et du Gros-de- Vaud . Le greffier :

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