

# **VD\_GERICHTE JI20.027749 vom 28. März 2022**

VD Tribunal cantonal, 2022-03-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JI20.027749](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI20.027749)

FR: VD\_GERICHTE JI20.027749 du 28 mars 2022

IT: VD\_GERICHTE JI20.027749 del 28 marzo 2022

## **Erwägungen**

### **E. 4**

L'appelant estime que sa responsabilité de mandataire ne saurait être engagée dans le cadre du mandat exécuté en faveur de l'intimée, contrairement à ce qu'a retenu l'autorité précédente. A ce titre, il relève qu'une éventuelle violation intentionnelle ou par négligence d'une obligation du mandataire n'aurait pas été établie. Par ailleurs, il soutient que l'intimée n'aurait pas apporté la preuve, d'une part, de la diminution de son patrimoine et de la quotité de cette éventuelle diminution et, d'autre part, de l'existence d'une causalité adéquate entre l'éventuelle violation du contrat et l'éventuel dommage. L'appelant indique également que si, par impossible, il devait être reconnu responsable d'un dommage, il ne pourrait en aucun cas être condamné à payer un montant supérieur à 20'000 fr., dans la mesure où la prescription aurait été interrompue à son encontre – par la poursuite introduite par l'intimée (P 23) – à concurrence de cette somme. L'intimée estime quant à elle que le jugement querellé ne prête pas le flanc à la critique, dans la mesure où il est le résultat d'une

- 20 - instruction complète et minutieuse et comporte une analyse détaillée, précise et pertinente des faits ainsi qu'une analyse rigoureuse du droit.

### **E. 5.1.1**

Le mandat est un contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis (art. 394 al. 1 CO [Loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 ; RS 220]). L'activité de l'agent d'affaires breveté, qu'elle consiste dans le conseil ou la représentation en justice, relève, comme celle de l'avocat, du contrat de mandat au sens des art. 394 ss CO (CREC I 19 décembre 2008/589 consid. 4a et les réf. citées ; Tercier/Favre/Carron, Les contrats spéciaux, 5e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, n° 4767).

### **E. 5.1.2**

Dans le cas d'espèce, la qualification du contrat n'est pas contestée par les parties.

### **E. 5.2**

Les obligations du mandataire sont prévues par les art. 397 à 401 CO.

### **E. 5.2.1.1**

En vertu de l'art. 398 al. 2 CO, le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat. Il est généralement admis que l'obligation principale du mandataire consiste à mettre en œuvre une diligence raisonnable pour atteindre le résultat voulu par les parties et à livrer le résultat obtenu. De ce devoir principal découlent souvent des obligations accessoires, telles que les obligations d'information et de conseil, l'obligation de discrétion et l'obligation de sécurité (Werro, CR Code des obligations I Art. 253-529 CO, 3e éd., 2021 [cité ci-après : CR CO I], n. 13 ad art. 398 CO et les réf. citées).

- 21 - La portée de cette obligation indéterminée se concrétise ainsi le plus souvent durant l'exécution du mandat. Pour fixer la norme de comportement qui s'impose au mandataire, on tient compte de critères objectifs : le mandataire est tenu d'agir comme le ferait une personne raisonnable et diligente dans des circonstances semblables et ce que le mandat soit onéreux ou gratuit (TF 4A\_3/2010 du 15 avril 2010 consid. 3 ; ATF 120 II 248 consid. 2c, JT 1995 I 559 ; ATF 117 II 563 consid. 2a, rés. in JT 1993 I 156). Lorsque le mandataire se livre à une activité spécialisée, son comportement doit être jugé en conséquence. Le mandataire ne peut pas s'exonérer de la violation de son obligation en invoquant des excuses personnelles. Par ailleurs, la mesure de la diligence dépend aussi des circonstances concrètes du cas d'espèce, telles que la difficulté du service (ATF 117 II 563 précité op. cit.), le temps à disposition du mandataire (ATF 120 II 248 consid. 2e, JT 1995 I 559), l'importance de l'affaire (Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 4436) et le risque inhérent à l'activité (ATF 127 III 357 consid. 1b et 1c, JT 2002 I 192 ; ATF 120 II 248 précité consid. 2e). Les règles de l'art généralement reconnues et les règles déontologiques serviront de référence pour définir la diligence requise (ATF 127 III 328 consid. 3, JT 2001 I 254, rés. in SJ 2002 I 103 ; ATF 117 II 563 consid. 2a, rés. in JT 1993 I 156 ; Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 4444 ; Werro, CR CO I, n. 14 ad art. 398 CO).

#### **E. 5.2.1.2**

En droit vaudois, l'agent d'affaires breveté représente professionnellement les parties devant les autorités judiciaires et les autorités de poursuites et de faillites, dans la mesure fixée par la loi du 20 mai 1957 sur la profession d'agent d'affaires breveté (LPAg ; RS 179.11). L'exercice de cette activité est soumis à autorisation (art. 12 et 25 LPAg) et fait l'objet d'une surveillance de l'autorité (art. 54 ss LPAg). L'agent d'affaires doit apporter la preuve de son aptitude à exercer sa profession, en subissant avec succès des examens qu'évalue une commission d'experts (art. 15 al. 1 LPAg). Pour être autorisé à pratiquer, l'agent d'affaires breveté doit en outre promettre d'être « diligent et exact » dans la gestion des intérêts de ses mandants, et de leur rendre « bon et fidèle compte » (art. 24 al. 1 LPAg).

- 22 - Par ailleurs, aux termes de l'art. 51 LPAg, les agents d'affaires brevetés sont, à l'égard de leurs mandants, responsables des frais des poursuites et des procès qu'ils auraient laissé périmer par leur faute, sans préjudice, le cas échéant, d'une action civile en dommages-intérêts

#### **E. 5.2.1.3**

Si le devoir de diligence de l'agent d'affaires breveté n'est guère discuté devant les tribunaux ou dans les ouvrages de doctrine, celui de l'avocat fait l'objet d'une jurisprudence relativement abondante. La question a également retenu l'attention des commentateurs. L'obligation de diligence de l'avocat est instituée tant par l'art. 398 al. 2 CO, en vertu duquel l'avocat répond de la bonne et fidèle exécution du mandat, que par l'art. 12 let. a LLCA (Loi fédérale sur la libre circulation des avocats du 23 juin 2000 ; RS 935.61), aux termes duquel l'avocat est tenu d'exercer sa profession avec soin et diligence. En qualité de mandataire, l'avocat répond ainsi à l'endroit de son mandant s'il lui cause un dommage en violant ses obligations de diligence et de fidélité. S'il n'est pas tenu à une obligation de résultat, il doit accomplir son activité selon les règles de l'art (ATF 134 III 534, consid. 3.2.2, rés. in JdT 2008 I 335, SJ 2009 I 149 ; ATF 127 III 357 précité consid. 1c). Il ne répond toutefois pas des risques spécifiques qui sont liés à la formation et à la reconnaissance d'une opinion juridique déterminée. Sous cet angle, il exerce une tâche à

risque, dont il sied de tenir compte en droit de la responsabilité civile. En particulier, il ne saurait engager sa responsabilité pour chaque mesure ou omission qui se révèle a posteriori comme ayant provoqué le dommage ou qui aurait pu éviter sa survenance. C'est aux parties de supporter les risques du procès ; elles ne peuvent pas les transférer sur les épaules de leur conseil (ATF 134 III 534 précité op. cit. ; ATF 127 III 357 précité consid. 1a et 1b ; ATF 117 II 563 précité op. cit.). En définitive, l'avocat ne méconnaît son devoir de diligence que si le manquement qui lui est reproché représente la violation des règles généralement reconnues et admises. On se montrera plus sévère

- 23 - dans des cas tels que l'inobservation des délais de péremption ou de prescription, que dans les cas qui donnent lieu à appréciation. Dans cette dernière hypothèse, le manquement de l'avocat ne saurait être qualifié de fautif que s'il représente une erreur manifeste, voire grossière, par exemple s'il fait une interprétation insoutenable d'une disposition légale ou s'il conduit le procès de manière particulièrement hasardeuse (ATF 134 III 534 précité op. cit. ; ATF 127 III 357 précité consid. 1a, 1b et 1c ; ATF 117 II 563 précité op. cit. ; ATF 115 II 64 consid. 3a ; Wessner, La responsabilité professionnelle de l'avocat au regard de son devoir général de diligence, in : RJN 1986 pp. 17, 28 et 29 ; Chappuis, La profession d'avocat – Tome II, 2e éd., Genève/Zurich 2017, pp. 166 ss). Le devoir de diligence de l'avocat comprend également un devoir général d'information envers son client (Chappuis, op. cit., p. 173). L'avocat est notamment tenu d'informer exhaustivement son mandant sur les risques de l'affaire et les difficultés qu'elle implique (ATF 127 III 357 précité consid. Id ; Chappuis, op. cit., p. 174). Le mandant doit ainsi être pleinement conscient des risques qu'il encourt. L'étendue du devoir d'information ne concerne toutefois que les risques liés au mandat dont l'avocat est chargé et ne va pas au-delà (Chappuis, op. cit., p. 174). Le client doit pouvoir pleinement réaliser quel est le budget à prévoir pour la conduite de l'ensemble de l'affaire et évaluer s'il dispose des moyens financiers nécessaires (Chappuis, op. cit., p. 180). S'il devient certain que le procès est perdu d'avance, notamment parce que le client se révèle incapable de fournir les indications de fait ou les preuves nécessaires, l'avocat doit attirer son attention sur les risques liés à l'opération, en particulier les frais qui résulteront de la perte du procès (ATF 127 III 357 précité op. cit. ; Werro, CR CO I, n. 19 ad art. 398 CO ; Chappuis, op. cit., pp. 174 et 212). Les principes exposés ci-dessus valent également s'agissant d'apprécier l'étendue du devoir de diligence de l'agent d'affaires breveté, dans les causes où il est autorisé à plaider, dans la mesure où il offre des prestations de conseil et de représentation en justice similaires à celles de l'avocat. De plus, comme lui, il bénéficie d'un brevet de capacité, s'est vu

- 24 - délivrer une autorisation officielle de pratiquer, est soumis à la surveillance d'une autorité et exerce son activité contre rémunération (CCIV 13 octobre 2011/312 consid. 4d) et les réf. citées).

### **E. 5.2.2**

Selon l'art. 397 al. 1 CO, le mandataire qui a reçu des instructions précises ne peut s'en écarter qu'autant que les circonstances ne lui permettent pas de rechercher l'autorisation du mandant et qu'il y a lieu d'admettre que celui-ci l'aurait autorisé s'il avait été au courant de la situation. Il en découle que lorsque le mandataire suit précisément les instructions qu'il a reçues, il n'assume pas de responsabilité pour les conséquences de leur exécution, sous quelques réserves (Chappuis, op. cit., p. 174). En effet, le mandataire n'a pas à suivre les instructions illicites de son client, celles-ci étant inefficaces et dénuées d'effet. Lorsque les instructions du client, sans être illégales, sont inappropriées ou alors inopportunes, l'avocat

a, en premier lieu, un devoir d'information et de mise en garde de son client. Il doit attirer l'attention de celui-ci sur les conséquences, notamment procédurales ou juridiques, qu'entraînerait l'exécution de telles instructions. L'information doit notamment porter sur l'opportunité de poursuivre le mandat, sur les difficultés et les risques que son exécution comporte et, le cas échéant, sur le caractère inadéquat ou irréalisable des instructions reçues. Si le client persiste, l'avocat n'est pas lié par les instructions déraisonnables et il peut s'en écarter. Cela est particulièrement vrai lorsque les instructions ont pour objet des questions techniques qui relèvent de la compétence professionnelle du mandataire. C'est notamment l'exigence d'indépendance à laquelle l'avocat doit satisfaire qui l'oblige à ne pas suivre aveuglément les instructions de son client. Ceci étant, il faut garder à l'esprit que le client reste en tout état le maître du but qu'il veut atteindre. Dès lors, si les instructions sont simplement peu opportunes, le mandataire ne peut en principe pas s'en écarter et est tenu de les exécuter, sauf à résilier le mandat si la tension entre ses conceptions et celles de son client persiste et si les désaccords se multiplient (Chappuis, op. cit., pp. 202 ss).

- 25 -

### **E. 5.3.1**

La responsabilité du mandataire est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO), lesquelles prévoient que le travailleur répond du dommage qu'il cause à l'employeur intentionnellement ou par négligence (art. 321e CO). Cette disposition reprend elle-même le régime général de l'art. 97 CO. Ainsi, le mandant qui met en cause la responsabilité du mandataire doit établir que celui-ci a violé l'une des obligations qui lui incombent, qu'il en a encouru un dommage et que ce préjudice se trouve dans un rapport de causalité naturelle et adéquate avec la violation du mandat. Il appartient en revanche au mandataire d'établir qu'il n'a pas commis de faute, parce qu'il s'est comporté de manière diligente (Werro, CR CO I, n. 37 ad art. 398 CO). Concernant ce dernier élément, la faute, qui est présumée (art. 97 al. 1 CO), constitue l'élément subjectif de la responsabilité. Pour reprendre l'exemple de l'avocat, celle-ci n'existe que si la violation du devoir de diligence peut lui être imputée, ce qui suppose que le mandataire, à considérer les circonstances du cas particulier, aurait pu adopter un comportement adéquat, mais ne l'a pas fait, soit intentionnellement, soit, en règle générale, par négligence. Sous ce dernier aspect, l'avocat pourra se disculper en démontrant que tout avocat ayant des connaissances et une capacité professionnelle conforme à la moyenne n'aurait pas agi différemment s'il avait été placé dans la même situation que lui (ATF 117 II 563 précité consid. 2a).

### **E. 5.3.2**

En ce qui concerne le rapport de causalité, l'acte ou l'omission (fautif) doit être en relation de causalité naturelle et adéquate avec le dommage. Il y a causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit. Lorsque le manquement reproché au mandataire (défendeur) est lié à une action, le rapport de causalité naturelle existe dès que l'acte commis a entraîné le dommage. Si le mandant (demandeur) parvient à établir ce lien, le défendeur peut soulever l'objection fondée sur le

- 26 - « comportement de substitution licite » ; il lui appartient d'alléguer et de prouver que le dommage aurait été causé même s'il avait agi conformément au droit ; s'il y parvient, la causalité est dite dépassée et sa responsabilité n'est pas engagée (ATF 131 III 115 consid. 3.1 p. 119 et les arrêts cités ; Werro, La responsabilité civile, 3e éd. 2017, p. 75 n. 238).

Lorsque le manquement reproché au mandataire est une omission, le rapport de causalité doit exister entre l'acte omis et le dommage. Entre celui-ci et celui-là, le rapport de cause à effet est nécessairement hypothétique (une inaction ne pouvant pas modifier le cours extérieur des événements), de sorte qu'à ce stade déjà, il faut se demander si le dommage aurait été empêché dans l'hypothèse où l'acte omis aurait été accompli ; dans l'affirmative, il convient d'admettre l'existence d'un rapport de causalité entre l'omission et le dommage (ATF 122 III 229 consid. 5a/aa p. 234 ; TF 4A\_175/2018 du 19 novembre 2018 consid. 4.1.2). Le rapport de causalité étant hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et émet un jugement de valeur ; ce faisant, il élimine d'emblée certains scénarios comme improbables d'après cette même expérience. Il suffit qu'il se convainque que le processus causal est établi avec une vraisemblance prépondérante (ATF 132 III 715 consid. 3.2 p. 720 ; 115 II 440 consid. 5a et les arrêts cités ; TF 4A 350/2019 du 9 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

### **E. 5.3.3**

L'action en responsabilité du mandataire tend à la réparation du dommage causé au mandant par le mandataire du fait de l'inexécution ou de la mauvaise exécution du mandat, ainsi qu'au remboursement de tout ou partie des honoraires payés, selon l'utilité de la prestation fournie (ATF 128 III 22 consid. 2b ; ATF 124 III 423 consid. 4 ; Bohnet, Actions civiles, Volume II : CO, 2e éd., Bâle 2019, § 46 n. 1). Si le mandataire a mal exécuté ses obligations, le mandant peut réduire le montant des honoraires, afin que l'équilibre des prestations contractuelles échangées soit rétabli (ATF 124 III 423 précité consid. 4a ; TF 4A\_658/2015 du 30 mars 2016 consid. 3.1 ; TF 4A\_322/2014 du 28 novembre 2014 consid. 3.2). Il peut y avoir un cumul entre le droit à la réduction des honoraires et à la réparation du dommage causé par la mauvaise exécution (ATF 124 III

- 27 - 423 précité consid. 4c). Il ne peut alors s'agir que d'un dommage consécutif à la mauvaise exécution, car la réparation du dommage ne doit pas permettre au mandant d'obtenir une seconde indemnisation pour la moins-value liée aux irrégularités commises, qu'il peut compenser par la réduction des honoraires (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., nn. 4591, 4593 et 4594).

### **E. 6.1**

L'appelant conteste tout d'abord avoir violé son obligation de diligence, par le biais des informations données à l'intimée. Il soutient que l'intimée aurait librement renoncé à agir contre A.D. \_\_\_\_\_ et ainsi à introduire une procédure contre celle-ci, après qu'il lui aurait indiqué qu'A.D. \_\_\_\_\_ s'opposerait à toute procédure introduite à son encontre, que la procédure prendrait du temps et de l'énergie et que, si celle-ci aboutissait, les frais d'intervention seraient entièrement à sa charge. L'appelant relève en outre que la réintroduction de la poursuite contre A.D. \_\_\_\_\_ aurait pu être considérée comme une mesure de contrainte et aurait été faite contre la volonté de l'intimée. Il prétend également que la jurisprudence concernant la notion d'auxiliaire dans le cadre des indemnités pour occupation illicite aurait changé et que l'autorité précédente n'aurait pas été compétente pour trancher cette question en droit du bail. Enfin, il soutient que s'il devait être admis qu'il avait violé son devoir de diligence en interprétant de manière erronée cette jurisprudence, l'intimée aurait encore dû prouver que cette interprétation l'aurait menée à ne pas vouloir ouvrir action en justice, preuve qu'elle n'aurait pas apportée. Quant à l'intimée, celle-ci rappelle que le principal reproche qui est fait à l'appelant dans l'exercice

de son mandant serait de ne pas avoir requis une poursuite et la notification d'un commandement de payer interruptif de prescription à l'encontre d'A.D. \_\_\_\_\_. Elle relève à ce titre que ce serait l'ignorance de l'appelant d'une certaine jurisprudence, pourtant déjà publiée en 2012, qui l'aurait conduit à croire les écrits de Me Q. \_\_\_\_\_ et à ne pas entreprendre de démarches à l'encontre

- 28 - d'A.D. \_\_\_\_\_. Ainsi, selon elle, le principe de précaution aurait exigé de l'appelant qu'il interrompe la prescription, même s'il ignorait cette jurisprudence. Elle indique en outre que l'envoi d'un commandement de payer pour l'interruption de la prescription ne serait pas constitutif d'une tentative de contrainte s'il a un lien suffisant avec une dette et qu'en substance toute procédure comporterait un risque. Le président a retenu que l'appelant avait violé son obligation de diligence, dans la mesure où il ne pouvait ignorer, au moment de conseiller l'intimée en 2012, l'existence des arrêts rendus par le Tribunal fédéral (TF 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 et TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009), lesquels retiennent qu'une responsabilité du colocataire pour l'occupation illicite des locaux par l'autre colocataire est possible en application de l'art. 100 CO. La diligence imposait à l'appelant de prendre toutes les dispositions nécessaires à la sauvegarde des intérêts de sa mandante, y compris en recherchant A.D. \_\_\_\_\_ pour le paiement des indemnités pour occupation illicite. L'appelant a ainsi violé le devoir de diligence qui lui incombait, en tant qu'agent d'affaires breveté, en retirant la poursuite contre A.D. \_\_\_\_\_, respectivement en ne réintroduisant pas un acte interruptif de prescription, le non-respect des délais de prescription constituant une violation du devoir de diligence de l'agent d'affaires breveté. Le président a par ailleurs retenu qu'au vu des informations obtenues de la part de l'appelant, il n'était pas surprenant que l'intimée lui ait indiqué qu'elle ne voulait pas s'engager dans une action en justice, sous réserve des actions contre B.D. \_\_\_\_\_, et que l'appelant, en tant que professionnel, ne saurait reprocher à l'intimée de ne pas lui avoir donné les instructions adéquates alors qu'il lui avait affirmé à plusieurs reprises qu'il ne fallait pas agir contre A.D. \_\_\_\_\_.

## **E. 6.2**

En l'espèce, le grief de l'appelant est téméraire et cela à plusieurs égards. Il est évident, à la lecture des différents échanges de correspondances et notes au dossier, que ce qui a convaincu l'intimée de ne pas agir contre A.D. \_\_\_\_\_ est l'avis répété de l'appelant – qu'il

- 29 - alléguait reposer sur ses recherches et sur la jurisprudence – que l'intimée ne pouvait pas faire valoir de droit contre A.D. \_\_\_\_\_. En effet, lors d'un entretien téléphonique avec l'intimée le 13 avril 2015, l'appelant a confirmé à celle-ci qu'A.D. \_\_\_\_\_ contestait toute responsabilité et que cette position n'était pas sans fondement, dès lors que, selon lui, le seul responsable du dommage serait le débiteur des indemnités pour occupation illicite, soit B.D. \_\_\_\_\_. L'appelant a en outre réaffirmé ce qui précède par courrier du 22 septembre 2015 à l'intimée, tout en précisant qu'il avait réexaminé l'ensemble de la situation et repris la doctrine et la jurisprudence. Il a ainsi soutenu que la seule solution était d'ouvrir une action contre B.D. \_\_\_\_\_, laquelle ne paraissant toutefois pas raisonnable, car il l'estimait longue et onéreuse. Enfin, par courrier du 19 décembre 2017, l'appelant a une nouvelle fois indiqué à l'intimée qu'il était évident qu'A.D. \_\_\_\_\_ n'était pas responsable, solidairement avec son mari, de l'indemnité pour occupation illicite, dans la mesure où elle avait elle-même libéré les locaux. Toutefois, le raisonnement de l'appelant est erroné. En effet, la jurisprudence mentionnée par ce dernier dans sa réponse du 8 octobre

2020 est l'arrêt 4C.103/2006 du 3 juillet 2006, rendu en français, qui a été confirmée, sans réserve, dans l'arrêt 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 (consid. 3.2), également en français, qui retient que « d'après une jurisprudence récente (approuvée par DAVID LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 72, note 13), lorsque, comme dans le cas présent, un contrat lie un bailleur et plusieurs colocataires, le colocataire, qui n'a pas restitué la chose après la fin du bail, est considéré comme l'auxiliaire du locataire qui a quitté les locaux, en sorte que le bailleur peut réclamer à ce locataire-ci, en application de l'art. 101 al. 1 CO, une indemnité pour l'occupation illicite des locaux ». Cette jurisprudence a encore été confirmée par le Tribunal fédéral dans son arrêt 4A\_12/2012 du 10 juillet 2012, toujours en français. Ainsi dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a réaffirmé qu'en cas de bail commun conclu par plusieurs locataires tous sont en principe débiteurs du loyer et des dommages-intérêts à acquitter, le cas échéant, par suite d'une restitution tardive de la chose (consid. 2). Cette

- 30 - jurisprudence est claire et limpide. Ces trois arrêts avaient en outre été rendus avant que l'appelant ne prétende avoir fait des recherches s'agissant des droits de l'intimée contre A.D.\_\_\_\_\_, seule locataire solvable. L'appelant ne saurait donc être suivi lorsqu'il soutient que la jurisprudence « avait changé avec le temps » quand il évoque une « rupture de jurisprudence » (appel, p. 9). Ainsi, si l'appelant avait fait plus que de consulter un ouvrage général de doctrine mettant en doute cette jurisprudence et s'il avait lu cette dernière, il n'aurait pu que se rendre compte que l'intimée était en droit de réclamer à A.D.\_\_\_\_\_ une indemnité pour occupation illicite et les dommages résultant de la fin du bail, et ce sur la base d'une jurisprudence déjà approuvée. Le fait que cette jurisprudence ait été répétée dans des arrêts en français ne rend la faute que plus conséquente, l'appelant invoquant encore avoir fait « des recherches » sur ce point dans son courrier du 4 novembre 2014. Le 22 septembre 2015 encore, l'appelant soutenait à l'intimée avoir « réexaminé l'ensemble de la situation » et « repris la doctrine et la jurisprudence » et concluait qu'A.D.\_\_\_\_\_ ne « pouvait être considérée comme responsable de l'indemnité qui a continué à courir, en raison du fait que B.D.\_\_\_\_\_ n'a pas libéré les lieux à la date qui lui avait été impartie. Par conséquent il ne resterait que la possibilité d'ouvrir une action contre B.D.\_\_\_\_\_ » (P. 116). Un tel avis est clairement contraire à la jurisprudence ici déterminante et le fait de l'avoir exprimé à une cliente en invoquant des recherches qui n'ont soit pas été faites, soit pas correctement, viole le devoir de diligence du mandataire professionnel qu'est l'appelant. Au vu de la jurisprudence claire en la matière, il n'était pas non plus correct, s'agissant de la décision d'ouvrir ou non action, d'indiquer à l'intimée que la procédure contre A.D.\_\_\_\_\_ prendrait nécessairement du temps et de l'énergie. Il est évident que ce sont ces avis écrits, répétés et censés reposer sur des recherches effectuées par un professionnel précisément consulté pour ses connaissances en la matière, qui ont conduit l'intimée à renoncer à procéder contre A.D.\_\_\_\_\_ et à ne pas requérir les indemnités pour occupation illicite que, si elle avait été

- 31 - correctement informée, elle aurait sinon pu réclamer. L'intimée n'a ainsi pas renoncé librement et pour d'autres motifs à procéder contre A.D.\_\_\_\_\_, propriétaire d'un bien immobilier, mais du fait de la présentation erronée de la situation juridique faite par l'appelant, consulté précisément pour la conseiller. On relèvera encore à cet égard l'écrit de l'appelant du 18 juillet 2019 (pièce 25), indiquant avoir discuté à diverses reprises avec l'intimée s'agissant de l'hypothèse d'ouvrir une action contre A.D.\_\_\_\_\_ et relevant que l'intimée, toujours selon l'appelant, était « parfaitement consciente des risques d'une action au fond », raison pour laquelle elle ne lui a « jamais donné des instructions pour ouvrir la

procédure après cette poursuite du mois de novembre 2012 », qui établit que c'est au vu des informations erronées de l'appelant que l'intimée a renoncé à ouvrir action contre A.D.\_\_\_\_\_. On ne saurait dans ces circonstances examiner le grief d'une violation d'un devoir par omission, l'appelant ayant violé ses devoirs par commission en donnant des informations incorrectes à sa mandante qui l'ont dissuadée de lui demander d'agir contre son ancienne locataire. Enfin, l'appelant aurait dû, faute de procéder dans le délai de prescription, sauvegarder les droits – qu'il avait mal évalués – de sa cliente en prenant les mesures utiles pour interrompre dite prescription. Il ne l'a pas fait – une telle mesure ne pouvant être, au vu de ce qui précède, considérée comme une tentative de contrainte comme le soutient l'appelant – ce qui constitue également une violation de son obligation de diligence empêchant aujourd'hui l'intimée d'agir pour faire valoir ses droits contre A.D.\_\_\_\_\_.

### **E. 6.3**

En définitive, l'appelant a bel et bien violé son obligation de diligence et son grief doit ainsi être rejeté.

### **E. 7.1**

- 32 -

#### **E. 7.1.1**

L'appelant conteste que la violation de son devoir de diligence aurait conduit, comme l'a retenu l'autorité précédente, à un dommage de 10'500 fr., correspondant à une indemnité pour occupation illicite. Selon l'appelant, l'intimée aurait dû procéder devant le Tribunal des baux pour apporter la preuve, d'une part, que cette somme devait lui être payée par A.D.\_\_\_\_\_ et, d'autre part, qu'elle ne pouvait toutefois pas l'obtenir en raison de la prescription qui n'aurait pas été interrompue en 2017. Il relève également que l'autorité précédente n'aurait de toute évidence pas été compétente pour trancher cette question. Quant à l'intimée, celle-ci se rallie intégralement aux éléments retenus par l'autorité précédente qui a indiqué qu'il n'était pas contesté que B.D.\_\_\_\_\_ avait continué à occuper la villa propriété de l'intimée entre le 1er octobre 2011 et le 11 avril 2012, jour de son expulsion, de telle sorte que l'intimée aurait pu obtenir d'A.D.\_\_\_\_\_ la somme de 10'500 fr. (1'500 fr. x 7 mois) au titre d'indemnités pour occupation illicite.

#### **E. 7.1.2**

Les arguments soulevés par l'appelant ne sauraient être suivis. En effet, le dommage et le rapport de causalité pouvaient et peuvent être appréciés par les autorités saisies de la présente cause. Au demeurant, face à une allégation de prescription de la créance, le Tribunal des baux aurait probablement laissé ouverte la question de l'existence de la créance, en indiquant qu'elle était de toute manière prescrite. Or selon la jurisprudence citée ci-dessus (consid. 6.2), on ne peut reprocher à l'autorité précédente d'avoir considéré qu'A.D.\_\_\_\_\_, dont la solvabilité n'est pas contestée, aurait été tenue de payer à l'intimée une indemnité pour occupation illicite. Par ailleurs, la quotité de cette indemnité telle qu'arrêtée par l'autorité précédente ne prête pas non plus le flanc à la critique. En effet, selon la proposition de jugement émise par la Commission de conciliation le 18 mars 2011, les locataires étaient autorisés à demeurer dans les locaux jusqu'au 30 septembre 2011. Toutefois, B.D.\_\_\_\_\_ a continué à occuper la villa entre le 1er octobre 2011 et le 11 avril 2012, date de son



- 33 - expulsion. C'est ainsi à bon droit que l'intimée a fait valoir une indemnité pour occupation illicite pour cette période qui correspond en principe au montant du loyer, soit 1'500 fr. par mois en l'espèce, soit un total de 10'500 fr. (1'500 fr. x 7 mois). L'appelant affirme encore, sans plus de détail, que si l'on devait admettre ce montant, il conviendrait de prendre en compte également les honoraires pour l'obtenir « qui n'auraient vraisemblablement pas été inférieurs à 4'000 francs » (appel, p. 10). Un tel montant n'a pas été allégué devant l'autorité précédente et n'est au demeurant pas établi. L'appelant n'a également ni allégué ni établi que s'il avait informé correctement l'intimée, comme exposé ci-dessus, celle-ci aurait demandé malgré la simplicité de la situation à se faire assister dans le cadre d'une procédure gratuite où, en principe, aucuns dépens ne sont alloués comme le soulignait l'appelant. A cet égard, on notera que l'intimée n'avait pas jugé utile de se faire assister dans la procédure en contestation du congé. Dans ces conditions les allégations de l'appelant quant au montant des honoraires qui auraient été nécessaires ne sont pas établies et ne sauraient être retenues en déduction du montant de 10'500 fr., qui a donc été retenu à raison à titre de dommage.

### **E. 7.1.3**

S'agissant de la causalité naturelle et adéquate, c'est à bon droit que l'autorité précédente a considéré que la violation de l'obligation de diligence de l'appelant a effectivement causé le dommage susmentionné à l'intimée, lorsqu'il lui a conseillé d'abandonner les poursuites à l'encontre d'A.D. \_\_\_\_\_ et a laissé s'écouler le délai de prescription, ce qui a eu pour conséquence de priver l'intimée de toute possibilité d'obtenir ces montants en mains d'A.D. \_\_\_\_\_. Quant à la faute, laquelle est présumée, l'appelant n'a invoqué aucune circonstance de nature à établir que la violation du contrat serait intervenue sans faute de sa part. Comme l'a relevé à juste titre l'autorité précédente, on ne voit pas ce qui aurait empêché l'appelant d'effectuer

- 34 - des recherches juridiques adéquates, afin d'interrompre la prescription à l'égard d'A.D. \_\_\_\_\_.

### **E. 7.2.1**

L'appelant conteste également devoir payer à l'intimée un montant correspondant aux « frais de déménagement » engagés à la suite du départ de B.D. \_\_\_\_\_, pour un montant de 5'309 francs. L'intimée se rallie quant à elle au développement de l'autorité précédente, laquelle a retenu qu'elle estimait que ces frais étaient en lien direct avec l'occupation illicite et l'expulsion de B.D. \_\_\_\_\_ et ainsi dus à l'intimée.

### **E. 7.2.2**

En l'espèce, la pièce 26, faisant état de ce montant, est une facture datée du 22 avril 2012 adressée à l'intimée et porte l'objet suivant : « débarras de toute la maison ». On doit ici constater avec l'appelant que la preuve du paiement par l'intimée de ce montant n'a pas été apportée. Il n'a pas non plus été établi que les travaux ayant justifiés le montant figurant sur cette facture résulteraient dans leur entier d'une violation par les anciens locataires de leurs obligations en matière de bail, de sorte que l'intimée aurait pu les poursuivre de ce fait. Dans ces conditions, on ne saurait considérer que l'intimée a prouvé, comme cela lui incombait, son dommage pour ce poste et un rapport de causalité avec la violation par l'appelant de ses obligations de mandant. Le grief doit être admis et la décision réformée en conséquence, le montant de 5'309 fr. relatif aux frais de déménagement n'étant pas dû.

### **E. 8.1**

L'appelant conteste devoir un montant de 5'148 fr. 80 à titre de remboursement d'honoraires inutiles pour des opérations effectuées après le 14 novembre 2011 (2'696 fr. 20 payés le 25 mars 2012, 1'350 fr. payés le 22 décembre 2012 et 1'102 fr. 60 versés suite à un relevé du 8

- 35 - janvier 2016). A l'appui de son grief, il invoque que les opérations effectuées pour un montant de 2'696 fr. 20 et de 1'350 fr. l'auraient été pour obtenir l'expulsion de B.D. \_\_\_\_\_ le 11 avril 2012, ainsi que le paiement des loyers au 30 septembre 2011, des frais de justice et du règlement transactionnel avec la Commune de [...]. L'autorité précédente a retenu que les opérations effectuées à compter du 14 novembre 2011, pour un montant de 5'148 fr. 80, n'avaient été d'aucune utilité pour l'intimée, dès lors qu'elle s'était retrouvée dans la même situation que si aucun service n'avait été rendu par l'appelant, en raison de son absence de diligence. L'intimée se rallie au raisonnement du président.

### **E. 8.2.1**

L'appelant a adressé un relevé de compte le 20 mars 2012 « pour les opérations postérieures au relevé du 14 novembre 2011 », d'un montant de 2'696 fr. 20 (P. 108). Il ressort des pièces produites par l'appelant que la requête d'exécution forcée date du 5 octobre 2011, à savoir une date antérieure au 14 novembre 2011. Elle n'était donc pas visée par ce relevé et ne saurait en conséquence en justifier l'utilité des opérations qui y sont mentionnées. Le 5 décembre 2012, soit à peine deux mois après l'envoi de la requête d'expulsion et surtout à peine trois semaines après le paiement de l'avance de frais (pièce 103, all. 6), l'appelant a jugé bon de rédiger un recours pour retard injustifié. On ignore s'il l'a fait en accord avec l'intimée et si cette écriture a finalement été envoyée. Néanmoins, une telle opération, faite trois semaines à peine après le paiement de l'avance de frais, était dénuée de sens et ne saurait conduire à considérer utiles les honoraires y afférant. L'appelant a également adressé, pour l'intimée, des déterminations pour s'opposer au recours formé par B.D. \_\_\_\_\_ contre

- 36 - l'ordonnance d'exécution forcée. Dans celles-ci, il admet la violation par l'autorité précédente du droit d'être entendu de B.D. \_\_\_\_\_, ce alors que le vice découlant de la violation du droit d'être entendu ne peut pas être réparé devant la Chambre des recours civile, qui ne dispose pas du même pouvoir de cognition que le premier juge, dès lors qu'elle ne peut revoir les faits que sous l'angle de l'arbitraire (art. 320 let. b CPC) et que les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont exclues (art. 326 al. 1 CPC) (CREC 9 avril 2013/100 consid. 5d). Ainsi, compte tenu du pouvoir d'examen limité de la Chambre des recours civile, un renvoi à l'autorité de première instance était impératif, ce que l'appelant, au vu de ses connaissances juridiques, ne pouvait ignorer. Dans ces conditions, le mémoire déposé pour conclure à la réforme de la décision n'était d'aucune utilité. Les frais dudit recours ont été mis à la charge de l'intimée et de son mari ; dans ces conditions, celle-ci ne saurait en plus payer des honoraires pour une opération aussi contre-productive. L'appelant invoque également le paiement des loyers au 30 septembre 2011. Cette opération est clairement antérieure au 14 novembre 2011 et ne saurait justifier un paiement pour des opérations effectuées après cette date. Enfin, le relevé du 20 mars 2012 ne fait pas état du paiement de frais de justice ou d'opérations en rapport avec un règlement transactionnel avec la Commune de [...] qui auraient pu justifier l'utilité des opérations qui y sont mentionnées. Il s'ensuit que, tel que motivé, le grief à l'encontre de l'inutilité des honoraires objets de la facture du 20 mars 2012 ne peut qu'être rejeté et la

décision confirmée sur ce point.

### **E. 8.2.2**

En date du 10 décembre 2012 (P. 109), l'appelant a indiqué à l'intimée que « les différentes procédures de mainlevée contre les époux [...] [étaient] engagées devant le Juge de paix » et que les émoluments qu'il avait avancés, aussi bien à l'Office des poursuites qu'au Juge de paix, s'élevaient à la somme de 902 fr. 50. Il lui a également rappelé qu'il aurait

- 37 - payé à la Commune de [...] le montant de 450 fr. pour le règlement transactionnel s'agissant de l'eau et qu'il lui serait dès lors reconnaissant qu'elle lui couvre ses diverses avances par 1'350 francs. Comme cela a été dit ci-dessus (cf. supra consid. 8.2.1), les opérations de poursuites d'A.D. \_\_\_\_\_, telles que menées par l'appelant, étaient inutiles pour l'intimée de sorte que les frais y afférant n'avaient pas à être payés par elle. Si l'appelant avait correctement informé l'intimée de ses chances d'obtenir de la locataire solvable les prétentions dont elle disposait fondées sur le bail, celle-ci n'aurait certainement pas pris la décision de poursuivre son époux insolvable. Ici également les opérations étaient inutiles et les avances que l'appelant a faites à cet égard n'avaient pas à être remboursées. La condamnation de l'appelant au paiement d'un montant de 902 fr. 50 est ainsi fondée. En revanche, l'instruction n'a pas permis de démontrer le fait, contesté par l'appelant, que le paiement à la Commune de [...] de la somme de 450 fr. pour le règlement transactionnel s'agissant de l'eau aurait été inutile. Il s'ensuit, vu la répartition du fardeau de la preuve ici applicable, que ce fait a été retenu à tort par l'autorité précédente et que ce montant ne pouvait être réclamé à l'appelant. L'appel sera admis sur ce point.

### **E. 8.2.3**

L'appelant n'expose aucun motif intelligible s'agissant du fait que le montant de 1'102 fr. 60 versé à la suite du relevé du 8 janvier 2016 n'aurait pas porté sur des opérations inutiles. La décision peut par conséquent être maintenue à cet égard.

### **E. 8.3**

En conséquence, le montant dû par l'appelant à l'intimée, à titre de remboursement d'honoraires injustifiés, s'élève à 4'698 fr. 80 (5'148 fr. 80 - 450 fr.).

### **E. 9**

- 38 -

### **E. 9.1**

En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que l'appelant devra immédiat paiement à l'intimée de la somme de 15'198 fr. 80 (10'500 fr. + 4'698 fr. 80), avec intérêts à 5% l'an dès le 9 août 2019, le calcul des intérêts n'étant pas contesté.

### **E. 9.2.1**

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). L'art. 106 al. 2 CPC confère au juge un large pouvoir d'appréciation. Il peut en particulier prendre en compte l'importance des conclusions sur lesquelles gagne une partie dans l'ensemble du litige, comme le fait qu'une partie gagne sur

une question de principe, sinon sur la quotité (TF 4A\_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 484).

### **E. 9.2.2**

S'agissant des frais judiciaires de première instance, il sied de relever que l'intimée a réclamé la somme de 27'519 fr. à l'autorité de première instance. Or en l'espèce, elle n'obtient que la somme totale 15'198 fr., ainsi que le constat de la violation par l'appelant de ses devoirs professionnels. Dans ces conditions, il se justifie de modifier la répartition des frais de première instance (art. 106 al. 1 CPC) et de mettre les deux tiers des frais de première instance à la charge de l'appelant (1'640 fr.) et le solde à la charge de l'intimée (820 fr.). L'appelant versera à l'intimée la somme de 1'640 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais qu'elle a fournie (art. 111 al. 2 CPC). Quant aux dépens de première instance, les dépens pleins ayant été fixés à 4'000 fr., il convient de les réduire à 1'333 fr. à la charge de l'appelant.

- 39 -

### **E. 9.3**

Vu le sort donné à l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 806 fr. (et non à 2'696 fr. comme demandé à titre d'avance de frais par erreur) (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à hauteur des trois quarts (art. 106 al. 1 CPC) à la charge de l'appelant (604 fr. 50) et le solde à la charge de l'intimée (201 fr. 50). L'avance de frais versée en trop, par 1890 fr., sera restituée à l'appelant. L'intimée versera quant à elle à l'appelant la somme de 201 fr. 50 à titre de restitution partielle de l'avance de frais qu'il a fournie (art. 111 al. 2 CPC). Les dépens de deuxième instance sont évalués à 2'000 fr. pour chaque partie de sorte qu'ils doivent être mis à la charge de l'appelant à raison des trois quarts et de l'intimée à raison d'un quart. Après compensation, l'appelant versera en définitive à l'intimée la somme de 1'000 fr. ( $[2'000 \text{ fr.} \times 0.75] - [2'000 \times 0.25]$ ), à titre de dépens réduits de deuxième instance.

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