

VD_GERICHTE PT13.003664 vom 15. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT13.003664

FR: VD_GERICHTE PT13.003664 du 15 janvier 2016

IT: VD_GERICHTE PT13.003664 del 15 gennaio 2016

Erwägungen

E. 4

Mandaté par A. _____ SA, l'architecte [...] s'est déterminé sur l'état des fenêtres d'origine en bois. Sur la base de photographies produites, il a considéré que les fenêtres étaient en très bon état, mais qu'elles auraient dû être modifiées par l'installation d'un vitrage isolant.

E. 5

Par courrier du 28 février 2012, A. _____ SA a résilié le contrat de gérance qui la liait à B. _____ SA avec effet au 31 mars 2012, concernant l'immeuble du boulevard x2. _____. Elle se plaignait de la mauvaise gestion de l'immeuble et demandait en outre le paiement de la somme de 55'900 fr. relative à l'acquisition des fenêtres en PVC. Le 19 mars 2012, la gérance a contesté le motif de résiliation du contrat. Elle a rappelé à A. _____ SA que les problèmes de gestion étaient multiples lorsqu'elle avait repris la gérance, qu'elle avait développé les revenus locatifs de manière substantielle (soit une augmentation de 13,98 % pour l'immeuble x1. _____ et 12,38 % pour celui x2. _____), que les devis des fenêtres en PVC de l'immeuble x2. _____ lui avaient été soumis pour approbation, que les fenêtres avaient été changées rapidement fin 2009 selon sa volonté pour des raisons fiscales, qu'elle s'était contentée, avec son aval, de transmettre un

- 6 - simple courrier d'information aux autorités et qu'elle s'était engagée à lui rembourser la somme de 55'900 fr. correspondant au coût des travaux pour le cas où son recours contre les autorités échouerait. Le 26 mars 2012, la gérance à nouveau offert à A. _____ SA le paiement de la somme de 55'900 fr. pour solde de tout compte et de toute prétention. Pour l'accepter, A. _____ SA devait contresigner ce courrier, ce qu'elle n'a pas fait. Le 29 juillet 2012, A. _____ SA a répondu à la gérance qu'elle avait appris par la Commission des monuments et des sites qu'il aurait été souhaitable et possible de rénover les fenêtres d'origine en bois et lui a par conséquent demandé de prendre à sa charge la différence de 57'500 fr. entre le coût de remplacement et le coût de rénovation, ainsi que les honoraires d'architecte et d'avocat par 10'000 francs. A. _____ SA a également informé la gérance qu'elle la rendait responsable de la production tardive des décomptes de chauffage, de sorte qu'elle lui réclamait le paiement de la somme de 107'799 fr. 90 correspondant aux charges non payées, ainsi que les frais de l'agent d'affaires mandaté pour le montant de 17'733 fr. 15, soit au total 125'533 fr. 05. Le 23 août 2012, la gérance a écrit à A. _____ SA que plusieurs visites au boulevard x2. _____ avaient mis en évidence la vétusté, voire la dégradation des fenêtres, que le travail de menuiserie doublait au contraire le coût des travaux et que c'était informée de cette situation que A. _____ SA avait décidé de procéder à la pose de fenêtres en PVC. La gérance a réitéré son offre de versement de la somme de 55'900 fr. pour solde de tout compte. S'agissant de l'immeuble x1. _____, elle a rappelé que le gérant précédent n'avait pas établi les décomptes de chauffage des cinq saisons précédant sa reprise de mandat, qu'un gros problème de répartition des frais avec

l'immeuble voisin était toujours pendant et que ce n'est qu'après ce problème réglé qu'elle avait enfin pu établir les décomptes de chauffage. En conclusion, la gérance réfutait toute responsabilité dans ces affaires.

- 7 - Par courrier du 5 septembre 2012, A. _____ SA a mis la gérance en demeure de s'acquitter, dans les dix jours, de la somme de 193'088 fr. 50.

E. 5.1

L'appelante poursuit en critiquant le rejet de ses prétentions en relation avec le remplacement des fenêtres de l'immeuble sis boulevard x2. _____, à Genève. Elle affirme que c'est de manière arbitraire que la Chambre patrimoniale a retenu d'une part qu'elle n'avait pas accepté l'offre de l'intimée de lui verser 55'900 fr., et d'autre part qu'elle avait échoué à démontrer que c'était l'intimée qui aurait proposé d'installer des fenêtres en PVC et qu'elle n'aurait pas donné une telle instruction à l'intimée.

E. 5.2

L'appelante confine à la témérité lorsqu'elle fait valoir qu'elle a accepté l'offre de l'intimée de 55'900 fr., de sorte que cette prétention aurait dû lui être allouée. Aux allégués 30 à 33 de sa demande du 25 janvier 2013, elle expose que l'intimée a reconnu qu'elle lui devait la somme de 55'900 fr. à titre de remboursement du coût d'installation des fenêtres en PVC. L'allégué 34 mentionne ensuite : « Cela étant, en reconnaissant devoir rembourser le montant de CHF 55'900.- à la Demanderesse au travers de plusieurs courriers, ceux-ci permettront de requérir la mainlevée provisoire de l'éventuelle opposition que la Défenderesse pourrait former suite au commandement de payer qui lui sera notifié, raison pour laquelle ce montant ne figure pas dans les conclusions prises en tête du présent mémoire ». L'appelante ayant ainsi expressément indiqué que ce poste ne faisait pas l'objet de conclusions dans la présente cause, l'appréciation des premiers juges selon laquelle elle a renoncé à faire valoir ce montant ne souffre aucune critique. Le grief de l'appelante est mal fondé.

E. 5.3.1

Il convient encore d'examiner si l'intimée doit à un autre titre être tenue pour responsable d'un dommage en relation avec les travaux d'installation des nouvelles fenêtres, ce que l'appelante avait soutenu dans les allégués 36 à 50 de sa demande.

- 15 - Les parties ne contestent pas avoir été liées par un contrat de gérance d'immeubles, lequel doit être qualifié de mandat ou de contrat sui generis soumis aux règles du mandat conformément à l'art. 394 al. 2 CO.

E. 5.3.2

Aux termes de l'art. 396 al. 1 CO, l'étendue du mandat est déterminée par la convention, ou à défaut, par la nature de l'affaire. Le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). Sa responsabilité est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celles du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO). Il doit donc exécuter avec soin la tâche qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant (art. 321a al. 1 CO). La gérance d'immeubles locatifs comprend deux domaines : l'un, appelé « gérance technique », concerne la location et la maintenance d'immeubles ; et l'autre, dénommé « gérance administrative », concerne la comptabilité des charges et des bénéfices des immeubles gérés. Dans l'activité de gérance technique, il faut distinguer d'une part la gérance

technique ordinaire, qui comprend la maintenance de l'immeuble, soit en particulier la représentation du propriétaire à cette fin, les conseils généraux, la surveillance de l'immeuble et la commande de petites réparations d'entretien d'un montant limité et spécifié par le propriétaire, et d'autre part la gérance technique extraordinaire qui comprend les services spéciaux qui ne ressortissent pas aux activités usuelles de maintenance et de location ordinaires d'immeubles. La seconde, soit la gérance technique extraordinaire, concerne en général les rénovations importantes et fait en principe l'objet d'honoraires particuliers. Elle s'étend à la maintenance extraordinaire, qui comprend notamment l'étude de projets de rénovation et d'agrandissement, la demande de mise à l'enquête s'il y a lieu, le traitement des appels d'offres aux entrepreneurs et artisans, la surveillance éventuelle des travaux et le contrôle final des

- 16 - travaux (Pascal Montavon, Les contrats de gérance d'immeubles, Thèse Fribourg 1990, pp. 99-101).

E. 5.3.3

Dans l'allégué 24 – contesté – de sa demande du 25 janvier 2013, l'appelante indique qu'elle « a confié à la défenderesse la tâche de s'occuper des travaux de rénovation des fenêtres en bois de l'immeuble ». Cet allégué est prouvé uniquement par la pièce 16, soit un courrier du 22 décembre 2011 de l'intimée à l'appelante, postérieur à la survenance du litige. La demande ne contient pas d'autre allégation plus précise sur la relation contractuelle des parties en lien avec cette rénovation. En particulier, l'appelante n'explique pas ce qu'il faut entendre par « confié à la défenderesse la tâche de s'occuper des travaux ». Le seul contrat produit est un contrat de gérance ordinaire dans son aspect lié à la gérance technique, puisqu'il mentionne une autonomie financière de la régie pour des réparations du bâtiment limitée à un montant de 1'500 fr. (art. 2c). L'appelante n'établit pas qu'elle aurait par ailleurs confié à l'intimée un mandat particulier de maintenance extraordinaire, ce qui aurait impliqué que l'intimée soit responsable de la mise à l'enquête et de l'exécution des travaux et qu'elle réponde des dommages découlant d'une faute qui se présume. En l'absence de rapport juridique confiant la responsabilité de la conduite des travaux à l'intimée, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'il appartenait à l'appelante de prouver son allégation, à savoir que c'est la gérance qui lui aurait proposé de remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres en PVC et qu'elle n'aurait jamais donné une telle instruction à la gérance. Or, l'appelante ne fournit aucune preuve de ce qu'elle prétend. L'appréciation de la Chambre patrimoniale selon laquelle la responsabilité de demander l'autorisation à l'autorité compétente incombait au propriétaire, à défaut d'indice contraire, doit également être confirmée. Les griefs de l'appelante se révèlent par conséquent infondés.

- 17 - 6. L'appelante soutient enfin que, contrairement à ce qui a été retenu, il est prouvé que l'intimée a eu connaissance du dégât d'eau subi par un locataire de l'immeuble du boulevard x2. _____, qu'elle n'a rien entrepris à ce sujet et qu'elle n'a pas déclaré le sinistre à l'assurance immeuble. L'appelante se prévaut d'un courriel qui lui a été envoyé le

E. 6

Par courriel du 12 septembre 2012, la nouvelle gérance de A. _____ SA, la régie V. _____ SA, a informé sa mandante qu'un locataire de l'immeuble du boulevard x2. _____ avait subi un dégât des eaux deux ans plus tôt, lequel aurait été annoncé à B. _____ SA, mais pas à l'assurance immeuble. Etais annexé à ce courrier un devis du 8 mai 2012 de 1'580 fr. établi par la société [...] Peintures Sàrl. Le 19 septembre 2012,

A. _____ SA a reproché à B. _____ SA de ne pas avoir annoncé le dégât d'eau à l'assurance et l'a mise en demeure de payer la somme de 1'580 fr. dès lors qu'il était trop tard pour déclarer ce sinistre.

E. 7

Le 23 novembre 2012, A. _____ SA a fait notifier à B. _____ SA un commandement de payer pour les sommes de 99'371 fr. 20 (établissement tardif des décomptes de chauffage de l'immeuble x1. _____), 67'500 fr. (fenêtres de l'immeuble x2. _____) et 1'580 fr. (dégât d'eau de l'immeuble x2. _____). B. _____ SA a fait opposition totale.

E. 8

Par demande du 25 janvier 2013 adressée à la Chambre patrimoniale cantonale, A. _____ SA a pris les conclusions suivantes : « Principalement Condamner B. _____ SA à verser à A. _____ SA la somme de CHF 99'001.15 avec intérêts à 5 % dès le 29 juillet 2012 ; Condamner B. _____ SA à verser à A. _____ SA la somme de CHF 67'555.- avec intérêts à 5 % dès le 29 juillet 2012 ; Condamner B. _____ SA à verser à A. _____ SA la somme de CHF 1'850.- avec intérêts à 5 % dès le 19 septembre 2012 ;

- 8 - Prononcer à due concurrence la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° [...], notifié à B. _____ SA le 23 novembre 2012 ; Réserver le droit à A. _____ SA de modifier la quotité du dommage réclamé ; Condamner B. _____ SA aux frais de la procédure et aux dépens, lesquels comprendront le défraiement du conseil soussigné ; Débouter B. _____ SA de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions. Subsidiairement Acheminer A. _____ SA à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans la présente écriture. » Dans sa réponse du 10 juin 2013, B. _____ SA a conclu au rejet des conclusions de la demande.

E. 9

L'audience d'instruction et de premières plaidoiries a eu lieu le

E. 12

septembre 2012 par la nouvelle régie V. _____ SA (pièce 22 du bordereau de l'appelante du 25 janvier 2013), mentionnant que le dégât d'eau, datant d'il y a environ deux ans, avait été signalé à l'ancienne gérance. Elle invoque également qu'il est logique que le devis de la société de peinture soit postérieur à la résiliation du contrat de gérance, puisque précisément, l'intimée n'a donné aucune suite à l'avis de sinistre, engageant ainsi sa responsabilité. En l'espèce, le courriel du 12 septembre 2012 n'établit rien d'autre que le point de vue de son auteur. Il ne comporte pas en annexe l'annonce du dégât qui aurait été adressé à l'intimée par le locataire en question. Dès lors que la nouvelle régie n'était pas constituée au moment de la survenance du dégât d'eau, on ignore comment elle aurait pu avoir connaissance du fait que ce dégât aurait été signalé à l'intimée : il ne peut au mieux s'agir que d'un oui-dire. Dans sa demande du 25 janvier 2013 (pp. 17-18), l'appelante a offert de prouver ses allégués en relation avec le dommage uniquement par les pièces 22 à 24, soit respectivement le courriel précité, le devis pour les travaux de peinture et le bon de commande des travaux. Elle n'a pas produit la déclaration du locataire annonçant le dégât et n'en a pas davantage requis la production, ni par le locataire ni par l'intimée. Invitée par l'ordonnance de preuves à produire la pièce 155 requise par l'intimée, à savoir tout document établissant que l'intimée aurait été informée du dégât d'eau, l'appelante a répondu

qu'elle ne l'avait pas et elle n'a pas non plus requis l'audition de témoins sur ce fait, en particulier celle du locataire concerné. Il en va de même du devis et du bon de commande. Que ceux-ci soient postérieurs à la résiliation du contrat de gérance ne permet aucunement d'en tirer la conclusion que c'est en connaissance de cause et à faute que l'intimée n'aurait pas réagi à l'annonce du dégât d'eau qui lui

- 18 - aurait été faite. Force est de constater que l'appelante échoue à démontrer que cette annonce aurait été faite à l'intimée et que, partant, celle-ci aurait tardé à annoncer le sinistre à l'assurance. C'est donc à raison que les premiers juges ont refusé de lui allouer ses prétentions liées à ce poste. 7. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'681 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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