

VD_GERICHTE XG10.010733 vom 1. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XG10.010733

FR: VD_GERICHTE XG10.010733 du 1 septembre 2010

IT: VD_GERICHTE XG10.010733 del 1 settembre 2010

Erwägungen

E. 3

Invoquant une violation des art. 267 ss CO, le recourant estime avoir fait l'avis des défauts en temps voulu et dans les formes utiles. Il soutient avoir respecté ses incombances dans la mesure où il a agi aussi vite qu'il le pouvait au regard des circonstances, l'immeuble étant situé à l'étranger.

E. 3.1

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). 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). Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles (art. 267a al. 2 CO). L'avis des défauts doit être précis et détaillé; des considérations générales telles que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts,

- 10 - parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 35b ad art. 267-267a CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 4.3 p. 806; Higi, Zürcher Kommentar, 4ème éd. 1995, nn. 26-30 ad art. 267a CO). Le bailleur doit donner l'avis des défauts dans les deux ou trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux (Lachat, op. cit., n. 4.1 p. 805 qui cite Permann et Higi dans le même sens). L'avis doit être donné tout de suite après l'inspection ou après un bref de délai de réflexion (Thanei, Pflichte der Mietparteien betreffend die Übergabe der Mietsache bei Vertragsbeginn und - ende, in MP 1992 pp. 57 ss); deux ou trois jours, mais pas plus d'une semaine, soit sept jours (CdB 1997 p. 26; Zehnder, Die Mängelrüge im Kauf-, Werkvertrags- und Mietrecht, in RSJ 2000 pp. 545 ss et SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3ème éd., 2008, n. 35 ad art. 267-267a CO - tous ces auteurs sont cités par Lachat, op. cit., à la note infrapaginale 20 p. 805). En cas de litige, le bailleur doit démontrer qu'il a donné à temps l'avis des défauts, et que celui-ci était suffisamment précis (Lachat, op. cit., n. 4.5 p. 807).

E. 3.2

En l'espèce, la location de l'appartement s'est déroulée du 25 juillet au 1er août 2009. Ce jour-là, l'intimé et trois de ses amis, avec qui il avait séjourné dans l'appartement, ont quitté celui-ci vers 15-16 heures, leur vol de retour en Suisse étant à 18 heures. Z._____, femme de ménage en charge de l'appartement, s'y est rendue à deux reprises le 1er août

2009. Elle a constaté des dégâts dans l'appartement, mais est repartie dès lors que les occupants y dormaient encore. Elle n'y est pas revenue avant le 7 août 2009 et n'a pas averti le recourant des dégâts constatés le 1er août 2009 en se disant qu'il s'agissait de jeunes et qu'ils allaient remettre les lieux en l'état. Le 7 août 2009, elle a constaté que le ménage n'avait pas été fait, qu'il y avait des débris de verres et de bouteilles cassés par terre, que des verres à vin et une assiette étaient cassés dans la cuisine, qu'une chaise avait été détruite et d'autres chaises

- 11 - cassées, que le pommeau de douche de la salle de bain était cassé, que des serviettes de bains et des draps avaient disparu et que d'autres avaient été détruits. Le jour même, elle a informé X. _____, une amie du recourant qui s'occupe de la location pour le compte de celui-ci, que l'appartement était dans un état catastrophique. Le lendemain, elle lui a adressé la liste des dégâts constatés. Le 7 août 2009, après avoir été informé par X. _____ de l'appel téléphonique de la femme de ménage, le recourant a envoyé à l'intimé un sms, le priant de le rappeler de toute urgence. Le lendemain, le recourant a informé l'intimé, par contact téléphonique, que "c'était le bordel dans l'appartement". Les parties se sont rencontrées le 9 août 2009, pour la restitution des clefs. A cette occasion, le recourant a proposé à son interlocuteur le paiement d'un montant de 2'000 fr. pour les dégâts constatés dans l'appartement dont l'état était désastreux. Lors de ces contacts, le recourant n'a jamais précisé au locataire de quels défauts exactement il entendait le tenir pour responsable, alors qu'il disposait déjà, à ce moment-là, de la liste des dégâts constatés par la femme de ménage, qui avait précisément pour tâche de contrôler l'état de l'appartement après le départ de l'intimé et de ses amis. Par conséquent, le recourant n'a pas valablement procédé à l'avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Le premier avis des défauts, correspondant aux exigences exposées ci-dessus (cf. c. 3.1 supra), à savoir précis et détaillé, est daté du 8 septembre 2009. Or, il est à l'évidence tardif dès lors qu'il a été envoyé plus d'un mois après la fin de la location. Pour le reste, le fait que le logement en question se trouve à l'étranger ne constitue pas en l'occurrence une circonstance particulière susceptible de justifier la tardiveté de l'avis des défauts. En effet, le recourant pouvait facilement entrer en contact avec sa femme de ménage, qui agissait en sa qualité de représentante en Espagne. Celle-ci aurait pu l'avertir immédiatement des dégâts constatés. De plus, une fois en possession de la liste des défauts, le bailleur a encore attendu plusieurs semaines, à savoir jusqu'au mois de septembre 2009, pour procéder à l'avis conformément au prescrit de la loi.

- 12 - En conclusion, le grief doit être rejeté.

E. 4

Invoquant les art. 50 et 51 CO, le recourant estime que la responsabilité délictuelle de l'intimé est engagée. L'intimé conteste tout d'abord que le recourant puisse se prévaloir de l'art. 41 CO, ce qui reviendrait à contourner l'art. 267a CO. Il estime ensuite que les conditions de la responsabilité délictuelle ne sont pas réalisées, dès lors qu'on ignore qui a causé les dommages et que la porte d'entrée a dû être forcée en raison d'une faute du propriétaire.

E. 4.1

Le respect des incombances visées à l'art. 267a al. 1 CO par le bailleur est important, car la sanction en cas d'omission est la décharge du locataire de toute responsabilité (cf. art. 267a al. 2 CO). Si le bailleur accepte la restitution de la chose louée sans émettre de réserves sur son état, le locataire est libéré de toute obligation à cet égard. Le bailleur est ainsi forclos. Il

en va de même si l'avis des défauts est tardif. La sanction légale est sans appel : le bailleur est déchu de ses droits. Il est généralement admis, selon une jurisprudence constante et la doctrine majoritaire, qu'il existe un concours entre l'action contractuelle et l'action fondée sur la responsabilité aquilienne (cf. Chappuis, La responsabilité civile à la croisée des chemins, in RDS 122/2003 II p. 364 et les réf. citées; Cavin, TDPS VII/1 pp. 110-111). Un tel concours est justifié par le fait que le lésé ne doit pas être plus mal placé du fait qu'il est lié par contrat à l'auteur du dommage que n'importe quelle autre personne, lésée sans être au bénéfice d'un contrat. A cet égard, la responsabilité extracontractuelle correspond à un standard minimum de comportement destiné aux sujets de droit entrant dans un contact fortuit à l'occasion et en raison du dommage occasionné par l'un à l'autre (cf. Chappuis, op. cit., pp. 363 à 366 et les réf. citées).

- 13 - La question de savoir si l'action délictuelle est subordonnée au respect des incombances de l'avis des défauts est controversée. Dans un arrêt ancien en matière de vente, le Tribunal fédéral a posé que l'acheteur ne pouvait agir selon les art. 41 ss CO que s'il avait respecté le délai d'avis des défauts (ATF 67 II 132 c. 2). Il a cependant laissé la question ouverte ultérieurement (ATF 90 II 86 c. 2, JT 1964 I 560). L'arrêt publié aux ATF 133 III 335 dont se prévaut l'intimé ne concerne pas cette problématique, mais celle du concours entre l'action en garantie des défauts et l'action générale fondée sur l'inexécution des contrats et n'est pas déterminant en l'espèce. Avec la doctrine majoritaire, on doit admettre le concours pur et simple sans soumettre l'action délictuelle aux incombances prévues pour l'action en garantie. Celui qui subit un préjudice résultant d'un acte illicite ne doit en effet pas se trouver dans une situation moins favorable du fait que la cause surgit dans le cadre d'un contrat de vente (voir les réf. chez Venturi, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 20 ad Intro. art. 197-210 CO; Cavin, op. cit., p. 110; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4ème éd., n. 716 p. 105). Cette règle doit être d'application générale et valoir également dans le domaine du contrat de bail. Il n'y a aucun motif d'en restreindre l'application dans le cas particulier. Ainsi, le bailleur pourra toujours tenter une action fondée non sur le contrat de bail, mais sur l'art. 41 CO, dans la mesure où les conditions, plus restrictives, en seraient remplies. Il lui incombera notamment de prouver le comportement fautif du locataire et l'atteinte à un droit absolu. Le délai de prescription de l'action est alors d'un an dès la connaissance du dommage et dans tous les cas de dix ans dès la survenance du dommage (C. Aubert, in Bohnet/ Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, nn. 20 à 22 ad art. 267a CO, p. 787).

E. 4.1.1

En vertu de l'art. 41 al. 1 CO, celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer. Ainsi, en matière délictuelle, la

- 14 - responsabilité civile présuppose la réalisation de quatre conditions cumulatives : un acte illicite, une faute, un préjudice et un rapport de causalité entre la faute et le préjudice (ATF 132 III 122 c. 4.1, JT 2006 I 258, SJ 2006 I 181; Werro, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 7 ad art. 41 CO). Dans la conception objective de l'illicéité suivie par le Tribunal fédéral, on distingue l'illicéité de résultat (Erfolgsunrecht), qui suppose l'atteinte à un droit absolu du lésé, de l'illicéité du comportement (Verhaltensunrecht). Dans ce dernier cas, lorsqu'il est question d'un préjudice "purement économique", celui-ci ne peut donner lieu à réparation, en vertu de l'illicéité déduite du comportement, que lorsque l'acte dommageable viole une norme qui a pour finalité de protéger le lésé dans les droits atteints

par l'acte incriminé (ATF 133 III 323 c. 5.1, JT 2008 I 107, SJ 2007 I 556; Werro, op. cit., nn. 54 à 56 ad art. 41 CO). On définit en général la faute comme un manquement de la volonté au devoir imposé par l'ordre juridique; il peut s'agir d'une faute intentionnelle ou par négligence. D'une manière générale, il faut distinguer l'élément objectif de la faute de son élément subjectif. L'élément objectif de la faute est un manquement à la diligence due. Celle-ci s'apprécie selon le contenu de l'obligation assumée. Le débiteur doit se comporter comme tout débiteur soigneux et diligent se comporterait en semblable occurrence. Le critère est général et abstrait. La faute subjective consiste dans le fait, pour l'auteur, de ne pas mettre en œuvre sa capacité de compréhension et sa volonté pour obéir à la norme de comportement applicable, que ce soit intentionnellement ou par négligence. Ainsi, la faute subjective justifie l'imputabilité de la faute objective à l'auteur de cette dernière (Werro, op. cit., nn. 90 à 93 ad art. 41 CO et les références citées). Le dommage se définit comme la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous

- 15 - la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 c. 4.2.2 et les références citées). Le lésé doit prouver l'existence et le montant du dommage (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210] et 42 al. 2 CO). Certes, le juge peut déterminer équitablement le dommage en application de l'art. 42 al. 2 CO. Cette disposition doit toutefois être appliquée de manière restrictive, soit uniquement lorsque le dommage est très difficile, voire impossible à prouver de manière stricte, dans le but d'alléger le fardeau de la preuve et non de libérer le lésé de la charge de toute preuve. Dans un tel cas, le lésé doit alléguer et prouver toutes les circonstances pouvant servir d'indices à l'établissement de l'existence et du montant du dommage (ATF 133 III 462 c. 4.4.2 et les références citées; Werro, op. cit., nn. 25 et 29 ad art. 42 CO et les références citées à la note infrapaginale n. 54). Le dommage doit être la conséquence de l'acte illicite. Il doit exister une relation de cause à effet, appelée causalité naturelle, entre celui-ci et celui-là (ATF 4C.77/2001 du 12 septembre 2001 c. 2d/aa; ATF 123 III 110 c. 2, JT 1997 I 791). La causalité naturelle est un lien tel que sans le premier événement, le second ne se serait pas produit (Werro, op. cit., n. 33 ad art. 41 CO et les références citées). Lorsque la relation de causalité naturelle entre un comportement donné et un certain résultat est retenue, il faut encore se demander si le rapport de causalité peut être qualifié d'adéquat, c'est-à-dire si le comportement en question était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit. Pour savoir si un fait est la cause adéquate d'un préjudice, le juge procède à un pronostic rétrospectif objectif : se plaçant au terme de la chaîne des causes, il remontera du dommage dont la réparation est demandée au chef de responsabilité invoqué et déterminera si, dans le cours normal des choses et selon l'expérience générale de la vie, une telle conséquence demeure dans le champ raisonnable des possibilités objectivement prévisibles (TF 4C.324/2005 du 5 janvier 2006 c. 2.2 et les références citées; ATF 123 III 110 c. 3a, JT 1997 I 791).

- 16 -

E. 4.1.2

Selon l'art. 50 al. 1 CO, lorsque plusieurs ont causé ensemble un dommage, ils sont tenus solidairement de le réparer, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre l'instigateur, l'auteur principal et le complice. Il s'agit d'un cas de solidarité passive découlant de la loi au sens de

l'art. 143 al. 2 CO. L'application de cette disposition suppose que les coresponsables causent ensemble un dommage par une faute commune. Il faut donc une coopération dans la production du dommage : chaque auteur connaît – ou aurait pu connaître – la contribution des autres. Cela suppose une association dans l'activité dommageable, soit la conscience de collaborer au résultat. Il faut aussi une faute commune intentionnelle ou une négligence et un lien de causalité entre la faute et la cause commune fautive. Dès lors, lorsque plusieurs personnes participent ensemble à une activité dangereuse, il importe peu de savoir laquelle d'entre elles est à l'origine du dommage; ce ne sont pas les actions séparées des différents auteurs qui sont déterminantes, mais la volonté commune de ceux-ci (Werro, op. cit., nn. 2 ss ad art. 50 CO, pp. 351-352).

E. 4.2

Le recourant a réclamé à l'intimé le paiement de la somme de 8'933 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1er août 2009. Ce montant correspond aux frais de remise en état de l'appartement, à savoir 500 fr. pour les travaux réalisés sur place, 707 fr. 55 en remboursement d'une facture à titre de fourniture de nouveaux rideaux dans la chambre à coucher, 293 fr. 25 en remboursement d'une facture à titre de fourniture de rideaux dans le salon, 300 fr. en remboursement d'une facture pour la confection de rideaux, 90 fr. en remboursement d'une facture pour la réparation du pommeau de douche dans la salle de bains, 57 fr. 15 en remboursement d'une facture pour des fournitures diverses, 135 fr. en remboursement d'une facture de blanchisserie, 702 fr. 40 en remboursement d'une facture relative à des meubles, 1'000 fr. à titre de travaux de peinture estimés, 2'654 fr. 65 pour des frais de déplacements du recourant à Ibiza, 1'000 fr. de perte de location, 100 fr. de frais divers et 1'393 fr. de frais d'avocat.

- 17 - S'agissant de la responsabilité délictuelle, les premiers juges ont relevé que l'instruction n'avait pas permis d'établir que l'intimé aurait personnellement causé les dégâts dont l'existence était alléguée par le recourant, qu'en particulier s'agissant de la porte d'entrée forcée et d'une chaise cassée sur le balcon, le témoin N. _____ avait expliqué être lui-même à l'origine de ces dégâts, qui ne pouvaient par conséquent être imputés à l'intimé, qu'au demeurant s'agissant de la porte d'entrée, le recourant avait admis, au cours de l'instruction, qu'il n'avait pas remis à l'intimé toutes les clefs permettant d'ouvrir l'appartement, que le recourant n'avait pas pu être joint, que la porte d'entrée avait donc dû être forcée et que, dans ces circonstances, les questions du fait justificatif et de la rupture du lien de causalité pourraient s'avérer problématiques. Les premiers juges ont considéré que ces différentes questions pouvaient rester ouvertes, dès lors qu'aucun dommage ne pouvait être imputé personnellement à l'intimé. En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé a séjourné, durant une semaine, dans l'appartement du recourant en compagnie de trois amis. Au regard des éléments du dossier, on doit admettre que les déprédations constatées ont été causées par ces locataires. En effet, d'une part, la porte d'entrée pouvait être fermée de manière adéquate, même si une des serrures avait été forcée. D'autre part, lors de son premier passage, le 1er août 2009, vers 10h30, la femme de ménage en charge de l'appartement a pénétré dans celui-ci jusqu'au corridor d'où elle a vu que des personnes dormaient encore dans le salon; à cette occasion, elle a déjà constaté que la porte d'entrée avait été forcée, que la serrure du bas ne fonctionnait pas, qu'il y avait des bouteilles et des verres par terre, de même que des débris de verre cassés, que les rideaux du salon avaient été arrachés et qu'une tringle à rideaux était tombée par terre. Ainsi, les quatre amis se sont retrouvés ensemble dans l'appartement du recourant, appartement dans lequel ils ont

commis diverses déprédations dont chacun d'eux avait connaissance. Au regard de la nature des dégâts constatés (par exemple des verres à vin et une assiette cassés, une chaise détruite et d'autres chaises cassées, un

- 18 - pommeau de douche cassé, des rideaux coupés ou des tringles arrachées), qui constituent des dommages à la propriété, soit à un droit absolu du lésé, on doit admettre que les intéressés ont coopéré consciemment pour arriver au résultat intervenu et qu'il y avait manifestement entre eux une association dans l'activité dommageable, propre à engager la responsabilité solidaire de chacun des participants au sens de l'art. 50 CO, sans qu'il soit nécessaire d'établir le degré précis de participation de chacun d'eux. Ils ne pouvaient qu'avoir conscience du saccage de l'appartement par le comportement des uns et des autres. Ainsi, chacun des quatre locataires a voulu ou à tout le moins accepté la survenance du dommage. Enfin, le rapport de causalité entre le préjudice subi par le bailleur et la cause commune fautive est donné. D'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, il était en effet raisonnablement prévisible que l'intimé, en s'associant à ses trois amis pour en particulier porter atteinte aux biens du recourant, lui occasionne des frais. Sur le vu de ce qui précède, on doit admettre que le défendeur doit répondre du préjudice engendré par les actes illicites en question en vertu du principe du mécanisme de la responsabilité plurale institué par l'art. 50 CO. Certes, s'agissant de la porte d'entrée, il existait un état de nécessité pouvant justifier les dégâts causés; par ailleurs, le demandeur n'a pas chiffré le montant relatif à la réparation de cet objet. Reste que les premiers juges n'ont pas statué sur les autres dommages allégués par le demandeur, ce qu'il leur appartient de faire.

E. 5

En conclusion, il y a lieu d'admettre le recours, d'annuler le jugement attaqué et de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants qui précèdent. En effet, bien que la Chambre des recours puisse administrer elle-même des preuves régulièrement offertes, il s'agit là d'une pratique exceptionnelle et le renvoi, qui assure aux parties la garantie de la double instance, est la règle (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit.,

- 19 - n. 2 ad art. 454 CPC-VD et la référence citée). En l'espèce, aucune exception ne justifie de déroger à ce principe. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 389 francs (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]). Vu le sort du recours, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qui doivent être arrêtés à 1'289 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 art. 3 et 5 ch. 2 TAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 389 fr. (trois cent huitante-neuf francs). IV. L'intimé E. _____ versera au recourant W. _____ la somme de 1'289 fr. (mille deux cent huitante-neuf francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire

- 20 - Le président : Le greffier : Du 30 mai 2012 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

: - Me Philippe Rossy (pour W. _____), - Me Claudio Venturelli (pour E. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 8'933 francs. 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 contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

- 21 - 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 : - Tribunal des baux du canton de Vaud. Le greffier :

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