

VD_GERICHTE XP16.000450 vom 16. September 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-09-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XP16.000450

FR: VD_GERICHTE XP16.000450 du 16 septembre 2016

IT: VD_GERICHTE XP16.000450 del 16 settembre 2016

Erwägungen

E. 1

N._____ est locataire depuis le 1er octobre 2012 d'un appartement de 3 pièces situé dans l'immeuble sis à [...] à Vevey, propriété de V._____ SA et géré par J._____ SA.

E. 1.1

L'art. 308 al. 1 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les ordonnances de mesures provisionnelles rendues dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les prononcés de mesures provisionnelles étant régis par la procédure sommaire (art. 248 CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]).

E. 1.2

En l'espèce, l'appel a été interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions dont la valeur litigieuse a été estimée par le premier juge à au moins 10'000 francs. A défaut d'éléments permettant de dire que cette valeur ne serait pas réalisée, il y a lieu de considérer que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est ici atteinte, ce qui rend recevable le présent appel. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut

- 9 - revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (CACI 14 mars 2011/12 consid. 2 in JT 2011 III 43). 3.

E. 2

Par courrier du 6 janvier 2014, N._____ a notamment indiqué à J._____ SA que les moisissures et l'humidité présentes dans son appartement portaient atteintes à la santé de sa fille et que le chauffage ne fonctionnait pas. Elle l'a invitée à effectuer au plus vite une remise en état ou à lui proposer un autre lieu de vie plus adéquat pour ses enfants.

- 4 - Par courrier du 19 février 2014, N._____, tout en admettant qu'une personne de la gérance était venue constater les défauts, a invité celle-ci à remédier aux défauts annoncés.

E. 3

Entre février et avril 2014 ont eu lieu diverses interventions sur l'installation de chauffage et dans l'appartement de la locataire en question. En particulier, l'entreprise [...] a contrôlé les radiateurs dudit logement le 15 avril 2014 et remplacé le vase d'expansion dans la chaufferie le 23 avril 2014.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes: (a) elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; (b) cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut donc se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles. Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (Bohnet, CPC commenté, n. 4 ad art. 261 CPC, p. 1019, et les réf. citées). En matière de mesures provisionnelles, tant l'existence du droit matériel (soit sa substance et sa titularité), sa violation ou l'imminence de sa violation que le risque d'un préjudice difficilement réparable doivent être rendus vraisemblables par le requérant (Bohnet, op. cit., n. 5 ad art. 261 CPC, p. 1019). Toute mesure provisionnelle sous-tend en effet la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 1758, p. 322). Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la

- 10 - durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012, consid. 4.1 ; Juge délégué CACI, 26 février 2013/113 consid. 3a). En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Le dommage difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (ATF 138 III 378, consid. 6.3 ; Hohl, op. cit., n. 176, p. 323). Un préjudice financier n'est en principe pas difficilement réparable (Zürcher, in DIKE-Kommentar ZPO, Zurich 2011, n. 25 ad art. 261 CPC), hormis les cas exceptionnels où il est susceptible d'entraîner la faillite de l'intéressé ou la perte de ses moyens d'existence (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurich 2013, n. 991 et les références). Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 consid. 6.3). Le risque de préjudice difficilement réparable suppose par ailleurs l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC, p. 1020) ; de façon générale, il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties (Hohl, La réalisation du droit et les procédures rapides, thèse d'habilitation, Fribourg 1994, n. 543). L'urgence est une notion relative selon le Tribunal fédéral, qui retient qu'elle comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances. Alors même que les mesures provisionnelles sont subordonnées à l'urgence, le droit de requérir ne se périmé pas, mais la temporisation du

requérant durant plusieurs mois à dater de la connaissance du dommage ou du risque peut signifier qu'une protection n'est pas nécessaire, voire constituer un abus de droit (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC; TF 4P.263/2004 du 1er février 2005, in RSPC 2005 p. 414).

- 11 - Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ATF 131 III 473 consid. 2.3). Concernant les mesures d'exécution anticipée du jugement à intervenir, lesquelles peuvent être ordonnées lorsque l'écoulement du temps risque de rendre illusoire la protection des droits du requérant (Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 262 CPC), les exigences sont particulièrement strictes. Dans un tel cas, les chances de succès du requérant dans la procédure au fond doivent être évaluées soigneusement et proportionnellement au préjudice encouru par le requis (Bohnet, op. cit., n. 18 ad art. 261 CPC ; ATF 131 III 473 consid. 2.3). Parmi les mesures d'exécution anticipée, on différencie encore celles dont l'effet est provisoire, de sorte que l'action au fond la rendra caduque, de celle qui a, en pratique, un effet durable, voire définitif, parce que le litige n'a plus d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles. Dans cette dernière hypothèse, vu l'atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé, la jurisprudence exige que la mesure ne soit prononcée que de façon restrictive (Hohl, op. cit., nn. 1828 ss et 1844 ss ; ATF 131 III 473, consid. 2.3). De telles mesures d'exécution anticipée ne doivent donc être accordées que si les faits qui les justifient sont constatés avec une haute vraisemblance, confinant à la certitude (ATF 131 III 473 consid. 2.3, JT 2005 I 305 ; Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyers, Lausanne 2011, p. 174). Ces exigences plus élevées ne portent pas seulement sur la vraisemblance comme mesure de la preuve requise mais également sur l'ensemble des conditions d'octroi de la mesure provisionnelle (Bohnet, op. cit., n. 18 ad art. 261 CPC, p. 1021 ; ATF 138 III 378 consid. 6.4 ; 131 III 473 consid. 2.3 et 3.2).

E. 3.2

Il ressort de l'état de fait de l'ordonnance entreprise, état de fait non remis en cause dans le cadre de l'appel que, chaque fois qu'un

- 12 - problème était signalé à la gérance, une entreprise a été envoyée sur place pour remédier au problème, ce de 2014 à 2016, sans qu'il n'apparaisse que le propriétaire ou la gérance n'aient jamais refusé d'intervenir. Si l'intimée a pu s'accommoder de cette situation pendant deux ans, il est plus que probable qu'elle puisse le faire le temps de la procédure au fond, étant rappelé qu'un quelconque refus d'intervention du propriétaire ou de la gérance n'a pas été retenu par le premier juge. A cela s'ajoute que lors de l'inspection locale, qui a eu le 23 mars 2016, soit en début de printemps par un temps ensoleillé et une température extérieure avoisinant les 10 degrés, il n'a pas été constaté que le chauffage ne fonctionnait pas, mais qu'il fonctionnait de manière non uniforme (« la majeure partie desdits radiateurs ne fonctionnaient qu'imparfaitement puisqu'ils ne chauffent que sur une partie réduite de leur surface » ; ordonnance, p. 9). A cela s'ajoute qu'il n'apparaît pas qu'à la suite des travaux effectués les 17 et 19 février 2016 par l'entreprise Z. _____ SA, l'intimée se soit plainte auprès du propriétaire ou de la gérance ; aucun élément au dossier ne l'établit, même sous l'angle de la vraisemblance. Ce n'est qu'à l'audience du 23 mars 2016 que l'intimée a indiqué que trois semaines après ces travaux, le chauffage avait à nouveau été défaillant

dans deux pièces de son appartement. Pour justifier l'urgence, le premier juge indique que, selon l'expérience de la vie et le cours ordinaire des choses, un appartement insuffisamment chauffé est constitutif en période de froid de désagrément tels qu'il se justifie de remédier très rapidement à ce défaut, et que les températures sont généralement basses en hiver, mais peuvent l'être également au printemps et en automne. C'est toutefois faire fi que, depuis le début des problèmes rencontrés en lien avec l'installation de chauffage – dont il n'a pas été allégué qu'ils étaient de nature différente dans le cadre de la requête de mesures provisionnelles litigieuses –, deux automnes, deux hivers et trois printemps se sont écoulés.

- 13 - En conséquence, on ne peut valablement soutenir que les conditions du « risque difficilement réparable » et donc de l'urgence sont en l'état réalisées, contrairement à ce qui a été retenu par le premier juge. S'agissant du fort bruit de fontaine, ce bruit a été constaté lors de l'inspection locale, lors même que la requérante n'en a jamais fait état au préalable, aucun allégué de sa requête n'étant consacré à cette question. La question d'une violation de l'art. 58 CPC, écartée par le premier juge et dénoncée en appel, peut néanmoins rester indécise, au vu de l'absence de tout risque difficilement réparable lié à cette problématique, totalement passée sous silence par la requérante et intimée à l'appel. Celle-ci ne démontre en particulier pas en quoi cette condition serait réalisée. On ne voit d'ailleurs pas, sur la base des éléments à disposition, comment on pourrait admettre la réalisation d'un tel risque. 4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et la requête de mesures provisionnelles déposée le 5 janvier 2016 par l'intimée ne peut être que rejetée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée versera en outre à l'appelante des dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'800 fr., TVA et débours compris (art. 3 al. 1 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

- 14 - Par ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. Il est statué à nouveau comme il suit : I. La requête de mesures provisionnelles déposée le 5 janvier 2016 par N._____ est rejetée. II. Il est statué sans frais judiciaires ni dépens. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'intimée N._____. IV. L'intimée N._____ versera à l'appelante V._____ SA la somme de 2'800 fr. (deux mille huit cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. La juge déléguée : La greffière :

- 15 - Du 22 septembre 2016 Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Bernard Katz (pour V._____ SA), - Mme N._____, et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 15'000 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), le 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). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification

(art. 100 al. 1 LTF).

- 16 - La greffière :

E. 4

Par courrier du 26 novembre 2014, N._____ a notamment indiqué à J._____ SA que le chauffage était pratiquement inexistant et lui a imparti un délai au 20 décembre 2014 pour procéder à sa réparation.

E. 5

L'entreprise Z._____ SA est intervenue le 18 février 2015 dans l'appartement de N._____ pour notamment contrôler la régulation et l'adaptation du réglage, débloquer le presse-étoupe du radiateur du salon et purger tous les radiateurs. La facture relative à cette intervention précise que la régulation avait beaucoup de marge d'erreur, que le vase d'expansion de la chaufferie n'était pas adapté, qu'il fallait prévoir son remplacement par un vase avec compresseur ainsi que le remplacement du circulateur de chauffage de la chaufferie par un circulateur à débit variable. Les entreprises Z._____ SA et [...] sont encore intervenues sur l'installation de chauffage en mars 2015, notamment pour effectuer des travaux en relation avec un remplissage continu. Dans sa facture du 15 avril 2015, Z._____ SA a à nouveau préconisé la pose d'un vase d'expansion avec compresseur. J._____ SA n'a toutefois pas donné suite à cette recommandation.

E. 6

Dès le 26 octobre 2015, L._____, conseillère sociale à la Ville de Vevey, a informé J._____ SA à plusieurs reprises que N._____ subissait un manque de chauffage dans son appartement. Elle avait

- 5 - d'ailleurs constaté elle-même que les radiateurs ne fonctionnaient pas lors d'une visite à la famille le 2 novembre 2015.

E. 7

Par courrier du 27 novembre 2015, N._____, relevant que son chauffage n'avait toujours pas été réparé, a imparti un ultime délai à la gérance pour procéder à la réparation avec l'indication qu'à défaut elle consignerait le loyer.

E. 8

L'entreprise [...] est intervenue le 2 décembre 2015. A cette occasion, W._____, chauffagiste, a constaté que certains radiateurs de l'appartement ne fonctionnaient pas du tout et d'autres très peu. Il a débloqué deux vannes de radiateurs et purgé tous les radiateurs. Il s'est également rendu à la chaufferie où il a constaté des anciennes traces d'eau et le fait que l'installation était munie d'un remplissage automatique. Lorsqu'il est parti, les radiateurs commençaient à chauffer. Selon N._____, le chauffage n'a fonctionné que durant deux heures après cette intervention. Selon W._____, cela pouvait venir d'une défaillance de la chaufferie, en précisant qu'une installation qui n'avait pas de problème ne comportait pas de tuyau de remplissage automatique, un tel système n'étant installé, en général, que lorsqu'il y avait une fuite et de manière provisoire en attendant de régler ce problème. L._____ a à nouveau constaté que les radiateurs ne fonctionnaient pas lorsqu'elle a rendu visite à la famille de N._____ le 18 décembre 2015.

E. 9

L'entreprise Z. _____ SA, par l'intermédiaire de F. _____, est à nouveau intervenue le 22 décembre 2015. La facture de cette intervention signale, à titre de constat, un manque de chauffage dans l'appartement et, à titre de travaux, une purge des radiateurs, un contrôle, ainsi que le remplacement du réducteur pour le remplissage continu. F. _____ a expliqué que le manque de chauffage dans l'appartement de la requérante constaté le 22 décembre 2015 était dû à

- 6 - une défectuosité du réducteur de pression installé provisoirement dans la chaufferie, défaut qui avait été réparé lors de cette intervention. Selon lui, un système de remplissage continu constituait une solution temporaire ayant pour objectif d'assurer une pression suffisante pour les locataires du dernier étage de l'immeuble. En l'occurrence, un remplissage continu avait été installé parce que le vase d'expansion ne remplissait plus sa fonction. Selon N. _____, le chauffage avait à nouveau été défaillant dans deux pièces de son appartement trois semaines après ces travaux.

E. 10

Le 5 janvier 2016, N. _____ a déposé une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles auprès du Tribunal des baux, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à V. _____ SA de procéder à la réparation de la chaudière ou de la tuyauterie sous la menace de peine d'arrêt et d'amendes de l'art. 292 CP et de rétablir immédiatement et de manière durable le chauffage ou proposer au locataire tout autre logement répondant aux besoins de la famille. Par décision du 6 janvier 2016, la présidente a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles.

E. 11

Sur demande de J. _____ SA, l'entreprise Z. _____ SA a établi le 21 janvier 2016 une offre visant à remplacer le vase d'expansion existant par un vase d'expansion avec compresseur. Ce travail a été commandé le 25 janvier 2016.

E. 12

Les parties ont été citées à comparaître le 3 février 2016. A cette occasion, V. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la requête du 5 janvier 2016 et W. _____ a été entendu en qualité de témoin.

E. 13

Le 17 février 2016, J. _____ SA a encore émis un bon de commande pour des travaux recommandés par Z. _____ SA dans un devis qui avait été établi le 12 février 2015, ayant trait notamment au

- 7 - remplacement du circulateur de charge. Une nouvelle intervention de l'entreprise Z. _____ SA a ainsi eu lieu les 17 et 19 février 2016, selon une facture du 22 février 2016, afin notamment de purger les radiateurs et remplacer deux bulbes thermostatiques. Suite à ces travaux, N. _____ n'a plus interpellé J. _____ SA au sujet d'une éventuelle nouvelle défaillance de son chauffage.

E. 14

Les parties ont à nouveau été citées à comparaître le 23 mars 2016. A cette occasion, N. _____ a indiqué qu'elle n'avait plus de chauffage dans deux pièces de l'appartement depuis trois semaines après les travaux effectués en février. F. _____ a été entendu en qualité de témoin. Il a notamment déclaré qu'il n'avait aucune idée de l'origine d'un

éventuel nouveau défaut et qu'il n'avait pas été contacté depuis les derniers travaux. La présidente a décidé de procéder à une inspection locale séance tenante. L'intimée s'y est opposée et a demandé la récusation de la présidente pour ce motif. La présidente a décidé de maintenir l'inspection locale dès lors que la requête de récusation était dénuée d'effet suspensif, à la suite de quoi l'intimée a refusé de participer à l'inspection. L'inspection locale a ainsi eu lieu le même jour en l'absence de l'intimée, par un temps ensoleillé et une température extérieure avoisinant les 10 degrés. Il a été constaté que quatre radiateurs sur six que comptait l'appartement, soit les radiateurs de la chambre parentale, de la chambre des enfants, de la cuisine et du salon, fonctionnaient mal dès lors que seules des parties de ceux-ci émettaient de la chaleur, le reste de leur surface étant froid, et que le radiateur de l'entrée émettait un bruit fort de fontaine.

E. 15

Par décision du 5 avril 2016, le Tribunal des baux a rejeté la demande de l'intimée tendant à la récusation de la présidente. Par arrêt du 12 mai 2016, la Cour administrative du Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé par V._____ SA contre cette décision.

- 8 -

E. 16

Par courrier du 24 mai 2016, la présidente a donné la possibilité aux parties de déposer d'ultimes déterminations dans un délai au 31 mai 2016. V._____ SA a déposé des déterminations le 27 mai 2016, dans lesquelles elle a soutenu en substance que le chauffage ne souffrait désormais de plus aucun défaut. En droit : 1.

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