

# **VD\_GERICHTE XZ11.029591 vom 29. Juli 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-07-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ11.029591](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ11.029591)

FR: VD\_GERICHTE XZ11.029591 du 29 juillet 2013

IT: VD\_GERICHTE XZ11.029591 del 29 luglio 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La demanderesse A. \_\_\_\_\_ est une société anonyme inscrite depuis le 15 janvier 1981 au Registre du commerce du canton de Vaud, avec siège à Lausanne, et dont le but est « opérations immobilières ». Le défendeur C. \_\_\_\_\_ est propriétaire des trois appartements sis respectivement aux rez de chaussée, 1er étage et 2e étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne, constitué en propriété par étage (feuillet n° [...], [...] et [...]).

### **E. 2**

Par contrat du 1er février 2002, le défendeur a remis en location à la demanderesse l'appartement d'une surface d'environ 150 m<sup>2</sup> sis au rez supérieur de l'immeuble précité, à l'usage de bureaux. Le contrat de bail portait également sur un jardin. Il était conclu pour une durée initiale s'étendant du 1er mars 2002 au 1er avril 2012 et se renouvelait aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans. Le loyer, s'élevant à 3'400 fr. mensuel, était payable trimestriellement d'avance. Le

- 4 - contrat de bail renvoyait aux règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV) qui faisaient donc partie intégrante du bail.

### **E. 3**

Entre avril 1997 et octobre 2008, le défendeur C. \_\_\_\_\_ était administrateur de la demanderesse A. \_\_\_\_\_. Dès octobre 2008, M. \_\_\_\_\_ est devenu administrateur unique de la demanderesse, dont il était associé depuis 2002 et directeur depuis le 13 juin 2003.

### **E. 4**

De janvier à avril 2002, la demanderesse a confié le nettoyage de ses locaux à [...], puis à A.B. \_\_\_\_\_ dès le mois de mai 2002. La première a été rémunérée à hauteur de 420 fr. 50 par mois, tandis que le salaire de la seconde était de 425 fr. 75 brut par mois jusqu'à fin juin 2009. Lors de l'audience du 12 décembre 2012, M. \_\_\_\_\_ a déclaré avoir appris par le biais de sa fiduciaire courant 2009 que le montant acquitté par la demanderesse pour les nettoyages couvrait, outre le nettoyage de ses bureaux pris à bail, celui des parties communes du reste de l'immeuble. A partir du 1er juillet 2009, les parties ont convenu de partager entre elles, à parts égales, les frais de nettoyage.

### **E. 5**

Le 9 novembre 2010, la demanderesse a adressé au défendeur une facture d'un montant de 18'068 fr. 40 en remboursement des salaires des nettoyeurs qu'elle prétend avoir assumés sans y être tenue du 1er janvier 2002 au 30 juin 2009. Cette facture était accompagnée du courrier suivant : « [...] à Lausanne Nettoyage /entretien des communs Monsieur, Nous nous référons à nos divers entretiens dans le courant de l'année dernière au sujet des salaires

de conciergerie de Monsieur et Madame B. \_\_\_\_\_ que l'agence a versés, par erreur, pour le nettoyage et l'entretien de votre immeuble.

- 5 - En effet, comme vous le savez les concierges ont été payés par nos soins en intégralité alors que seul le nettoyage de nos bureaux était concerné par l'agence. L'entretien de votre immeuble n'est pas à notre charge. De ce fait nous vous remettons en annexe une facture pour le remboursement de votre participation concernant le reste de l'immeuble et ce, avec effet rétroactif depuis le 01.01.2002 jusqu'au 30.06.2009. Nous vous prions de bien vouloir vous acquitter de cette facture dans les 10 jours. » Le 21 janvier 2011, la demanderesse a fait notifier au défendeur un commandement de payer portant sur la somme de 18'068 fr. 40, auquel le défendeur a fait opposition totale le 27 janvier 2011.

## **E. 6**

Le 25 juillet 2011, A. \_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux d'une requête dirigée contre C. \_\_\_\_\_, au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens : « I. Que C. \_\_\_\_\_ est son débiteur et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 18'068.40 (DIX-HUIT MILLE SOIXANTE-HUIT FRANCS ET QUARANTE CENTIMES), plus intérêt à 5% dès le 9 novembre 2010. II. Que l'opposition totale formulée au commandement de payer de la poursuite n°[...] de l'Office des poursuites du district de Nyon, notifié le 27 janvier 2011, est nulle et non avenue, libre cours étant laissé à cet acte. » Le 12 décembre 2012, le Tribunal des baux a tenu audience en présence des parties et a entendu les époux B. \_\_\_\_\_ ainsi que les parties. Le défendeur a conclu au rejet, avec suite de frais et dépens, des conclusions prises par la demanderesse. En droit :

- 6 - 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable, les conclusions formulées en appel n'étant pas nouvelles par rapport à celles prises en première instance (cf. art. 317 al. 2 CPC). 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, no 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., no 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Dès lors que l'état de fait retenu par les premiers juges n'est pas contesté par l'appelante, celui-ci a été repris dans la mesure utile au règlement du sort du présent appel. 3. a) L'appelante ne conteste plus la nullité du contrat de bail et par conséquent admet la ratification du bail par M. \_\_\_\_\_, mais fait valoir que celle-ci n'aurait pu intervenir qu'à partir du 10 octobre 2008, date à

- 7 - laquelle le prénommé a été nommé administrateur de l'appelante. Elle reproche également aux premiers juges d'avoir perdu de vue qu'en ratifiant le contrat de bail, M. \_\_\_\_\_ n'aurait pas ratifié « les autres agissements injustes de l'intimé, soit les

paiements effectués par l'appelante en faveur du concierge à la place de l'intimé ». b) Un « contrat avec soi-même » est défini, par la doctrine et la jurisprudence, notamment comme un contrat dans lequel une personne ayant le pouvoir de contracter au nom d'autrui joue elle-même le rôle de cocontractant (Engel, Traité des obligations en droit suisse, Berne 1997, p. 412). Le contrat avec soi-même entraîne l'invalidité de l'acte juridique en cause à moins qu'en raison de la nature de l'affaire, le représenté ne coure pas le risque d'être désavantagé ou qu'il n'ait autorisé spécialement le représentant à conclure le contrat avec lui-même ou encore qu'il n'ait ratifié l'acte après coup. Les mêmes règles s'appliquent à la représentation légale des personnes morales par leurs organes. Un pouvoir spécial ou une ratification subséquente par un organe supérieur ou de même rang est aussi nécessaire dans ce cas s'il existe un risque de préjudice (ATF 127 III 332 c. 2a, JT 2001 I 258 ; ATF 126 III 361 c. 3a, JT 2001 I 131). c) En l'espèce, il est établi que le contrat de bail a été conclu par l'intimé à la fois en sa qualité de bailleur et en celle d'administrateur unique de la société appelante, ce que celle-ci ne conteste pas. Par ailleurs, il est exact que la ratification subséquente du contrat de bail par M. \_\_\_\_\_ n'a pu intervenir, conformément aux principes qui viennent d'être rappelés, qu'à partir du mois d'octobre 2008, contrairement à ce que paraît penser le Tribunal des baux. Il sied également de constater, au regard des faits allégués et retenus, que cette ratification n'a pu porter que sur le contrat de bail tel que conclu par écrit le 1er février 2002 et non sur un arrangement particulier qui aurait été conclu entre l'appelante et l'intimé et en vertu duquel il aurait été convenu que l'appelante prenne à sa charge l'entier des frais de nettoyage non seulement de ses bureaux, mais aussi de celui des parties communes du reste de l'immeuble.

- 8 - 4. a) Il s'agit donc de déterminer si et sur quelle base l'appelante pouvait réclamer la restitution de la part des frais de nettoyage qu'elle estimait avoir versés en trop et, le cas échéant, si le moyen tiré de l'exception de prescription soulevé par l'intimé est fondé. b) L'appelante soutient que les frais de nettoyage étaient compris dans le loyer, dès lors qu'ils n'étaient pas mentionnés sur le contrat de bail, et qu'en conséquence, ils étaient à la charge du bailleur (art. 8 RULV ; 257a CO). Elle estime également qu'il conviendrait d'appliquer la prescription décennale de l'art. 127 CO, dès lors que ses prétentions à l'égard de l'intimé seraient de nature contractuelle et que la solution préconisée par la doctrine en matière de restitution des acomptes payés en trop avant la reconnaissance du solde de décompte devrait être appliquée par analogie. c) Selon la jurisprudence, les paiements faits en vertu d'un contrat et qui se révèlent ultérieurement erronés et donc dénués de fondement ne doivent pas toujours être tenus pour des prestations contractuelles. Comme les autres prétentions, les actions en restitution peuvent au contraire avoir leur source dans un contrat, dans un acte illicite ou dans un enrichissement illégitime et sont soumises suivant leur source à des délais de prescription différents (ATF 133 III 356 c. 3.2.1, JT 2008 I 91 ; ATF 130 III 504 c. 6.1, JT 2005 I 302 ; ATF 114 II 152 c. 2c/aa, JT 1988 I 523). Pour déterminer la source des prétentions en restitution, il est déterminant d'examiner la cause du droit à la restitution (ATF 133 III 356 c. 3.2.1 précité ; TF 4C.300/1993 du 25 février 1994 c. 4c/bb), à savoir si la prestation réclamée repose sur un contrat et, le cas échéant, si elle peut aussi être répétée en vertu de ce contrat (ATF 133 II 356 c. 3.2.1 précité ; ATF 127 III 421 c. 3, JT 2002 I 318). Celui qui fournit sans aucune réserve une prestation supérieure à ce qu'il doit selon le contrat en s'imaginant l'exécuter continue à ne pouvoir réclamer la différence que selon les règles de l'enrichissement illégitime (ATF 130 III 504 c. 6.2 ; ATF 127 III 421 c. 3c/bb, JT 2002 I 318, et les réf. cit.). Il en va différemment lorsque la prestation fournie était effectivement due d'après le contrat, mais qu'un

- 9 - décompte ultérieur était réservé, comme c'est le cas pour les acomptes de charges payés en trop en matière de bail à loyer (ATF 126 III 119 c. 3e, JT 2000 I 630 ; TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 c. 3.3.2). En l'espèce, l'appelante prétend au remboursement de la part des frais de nettoyage qui concerne les parties communes de l'immeuble. Comme on l'a vu, ces frais ont été payés par l'appelante, alors qu'ils auraient dû l'être par l'intimé, celui-ci n'ayant pas établi l'existence d'un arrangement particulier qui aurait été conclu entre l'appelante et lui-même et en vertu duquel il aurait été convenu que l'appelante prenne à sa charge l'entier des frais de nettoyage non seulement de ses bureaux, mais aussi de celui des parties communes du reste de l'immeuble. Au demeurant, on relèvera que dans l'hypothèse où l'intimé avait pu établir l'existence d'un tel arrangement, celui-ci aurait été invalide en l'absence de ratification subséquente de la part de l'administrateur de l'appelante. L'intimé s'est ainsi enrichi indûment aux dépens de l'appelante et est tenu à restitution envers celle-ci, conformément aux règles sur l'enrichissement illégitime. En effet, on ne se trouve pas dans l'hypothèse d'une prestation qui aurait été due par l'appelante d'après le contrat de bail, dès lors que celle-ci s'est acquittée des frais de nettoyage des parties communes de l'immeuble qui ne lui incombaient pas en vertu du contrat de bail. Par ailleurs, on ne saurait suivre l'appelante dans ses explications lorsqu'elle soutient qu'il s'agirait d'appliquer aux présentes prétentions en restitution les mêmes règles, en particulier le même fondement, que celles relatives aux prétentions en restitution d'acomptes de charge payés en trop. En effet, le fondement contractuel des prétentions en restitution d'acomptes de charge payés en trop résulte du fait que celles-ci sont prévues contractuellement sous la forme d'acompte de charges dus à titre provisoire, ce sous réserve de l'établissement d'un décompte final par le bailleur. Or, comme on vient de le voir, les frais de nettoyage des parties communes dont s'est acquitté l'appelante ne résultent pas du contrat de bail. Dès lors, aucune application par analogie n'est possible. Au vu de ce qui précède, force est de constater que les prétentions en restitution formulées par l'appelante relèvent de l'enrichissement illégitime et ne reposent donc pas sur un fondement contractuel.

- 10 - d) Aux termes de l'art. 67 al. 1 CO, l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition (délai relatif), et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit (délai absolu). La connaissance propre à déclencher le cours du délai annal de l'art. 67 al. 1 CO existe lorsque le créancier a acquis un tel degré de certitude sur les faits qui fondent son droit à la répétition que l'on peut dire, selon les règles de la bonne foi, qu'il n'a plus de raison ou n'a plus de possibilité de recueillir davantage d'informations, et qu'il dispose de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, si bien que l'on peut raisonnablement attendre de lui qu'il le fasse (ATF 129 III 503 c. 3.4, JT 2004 I 278 ; TF 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 c. 2.3). La certitude sur le droit de répétition suppose la connaissance de l'étendue approximative de l'atteinte au patrimoine, de l'absence de cause du déplacement patrimonial et de la personne de l'enrichi (ATF 129 III 503 c. 3.4 précité, JT 2004 I 278). Le débiteur de la prétention en restitution supporte le fardeau de la preuve des conditions de la prescription (Huwiler, Basler Kommentar, OR I, 5e éd., Bâle 2011, n. 9 ad art. 67 CO). Selon l'art. 135 ch. 2 CO, la prescription est interrompue lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite. En l'espèce, l'appelante, par son administrateur unique, a eu connaissance de son droit de répéter les frais de nettoyage payés en trop au plus tard en juillet 2009. En effet, l'appelante expose

elle-même que « lorsque M. \_\_\_\_\_ a eu connaissance du caractère injuste de ces paiements, il en a immédiatement contesté le bien-fondé. La preuve en est notamment qu'à partir du 1er juillet 2009, les parties ont convenu de diviser en deux les frais de nettoyage, soit que l'appelante prenne en charge uniquement les frais relatifs au nettoyage de ses locaux tandis que l'intimé paie ceux relatifs au nettoyage des locaux communs et à l'entretien du jardin » (appel, p. 4). Il s'ensuit que le délai de prescription relatif d'un an de l'art. 67 al. 1 CO était déjà échu lors du premier acte

- 11 - interruptif de la prescription, à savoir lors de l'introduction de la poursuite diligentée par l'appelante le 21 janvier 2011 auprès de l'Office des poursuites du district de Nyon. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré que la créance objet de l'action dont ils étaient saisis était prescrite et qu'ils ont rejeté pour ce motif les conclusions prises par l'appelante. 5. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; 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 d'allouer de dépens (art. 122 al. 1 let. d CPC), dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 3 CPC).

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