

VD_GERICHTE XZ14.037688 vom 27. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ14.037688

FR: VD_GERICHTE XZ14.037688 du 27 octobre 2015

IT: VD_GERICHTE XZ14.037688 del 27 ottobre 2015

Erwägungen

E. 1

En date du 2 juin 2009, K. _____ a adressé un courriel à la J. _____ SA, expliquant avoir été mandaté par la famille B.A. _____ pour la recherche d'un appartement de 3,5 pièces au minimum dans la région de [...] vaudois. Il a expliqué que A.A. _____ était hospitalisée pour une relativement longue durée et que B.A. _____, arrivé en Suisse depuis peu, n'était pas au fait des démarches à entreprendre, raison pour laquelle il aidait cette famille à trouver un logement. Le 7 juin 2009, K. _____ a complété (sous la rubrique "garant") et signé une demande de location à l'en-tête de la régie J. _____ SA, téléchargée depuis le site internet de cette dernière. Il a également remis à celle-ci une déclaration de solvabilité le concernant établie par l'Office des poursuites de [...], ainsi que la déclaration écrite signée suivante, datée du 30 avril 2009 : "(...) Caution pour appartement en location Je soussigné, K. _____, m'engage par la présente à me porter caution pour la location d'un logement destiné à Madame et Monsieur B.A. _____. Je suis actuellement solvable et ne possède aucune poursuite." Dans un courriel non daté, la J. _____ SA a confirmé à K. _____ qu'un bail pourrait être établi au nom du couple B.A. _____, à compter du 1er juillet 2009, à condition qu'il figure sur celui-ci en qualité de garant, qu'une garantie soit établie auprès de V. _____ SA ou d'un établissement bancaire et que le bail soit signé par B.A. _____ et la tutrice de A.A. _____. La régie a demandé à K. _____ de lui confirmer son accord avec les points précités et s'est engagée à établir le bail et à le lui transmettre directement dès réception de sa réponse, afin qu'il le fasse signer par toutes les personnes concernées.

- 4 - Par contrat du 10 juin 2009, B. _____, représentée par la J. _____ SA, a remis à bail à A.A. _____ et B.A. _____ un appartement de 4,5 pièces sis W. _____ à E. _____, pour une durée de douze mois, renouvelable d'année en année aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Ce contrat prévoyait un loyer mensuel de 1'684 fr. net, charges comprises, auquel s'ajoutait un montant de 50 fr. pour la location d'une place de parc. K. _____ a signé ce bail en qualité de garant. L'article 6.1 du contrat se réfère aux clauses additionnelles I à XVI, que l'intéressé a également signées comme garant à la même date, en particulier la clause X, dont la teneur est notamment la suivante : "En outre, la locataire devra fournir d'ici à l'état des lieux d'entrée une garantie bancaire de CHF 4'392.- (...) valable pour toute la durée du bail. De plus, la locataire devra fournir une attestation d'assurance "Responsabilité civile". Le non établissement de la garantie bancaire est un motif de résiliation de bail, ce que la locataire accepte. La garantie bancaire devra être établie auprès d'un établissement bancaire ou de V. _____ SA à l'exclusion de tout autre organe de cautionnement (...)" . En référence à ce bail, V. _____ SA a émis le 25 juin 2009 un certificat de garantie de loyer d'un montant de 4'392 fr. mentionnant comme

personnes astreintes à fournir la garantie chacun des époux B.A._____ et K._____. Ce document renvoie aux "Conditions Générales (CGA) pour l'assurance caution de la garantie de loyer V._____SA, édition 2012/BH", applicables à la garantie de loyer et imprimées au verso. Ces conditions générales précisent en titre qu'il s'agit d'une assurance caution pour la garantie d'un loyer d'un bail à usage d'habitation et, en sous-titre, qu'elles régissent les relations contractuelles entre V._____SA ("V._____SA"), les locataires cautionnés ("le Locataire") et les bailleurs garantis ("le Bailleur"). Pour le surplus, ces conditions ont notamment le contenu suivant :

- 5 - - V._____SA s'oblige à garantir le paiement de toute dette découlant du contrat de bail du locataire à l'égard du bailleur à concurrence du montant de la garantie inscrit dans le certificat (art. 1 al. 1). - Le locataire (preneur d'assurance) reçoit une copie du certificat valant police d'assurance au sens de l'art. 11 LCA et il en accepte la teneur s'il n'en demande pas la rectification dans les quatre semaines après l'avoir reçue (art. 2 al. 2). - Lorsque le certificat est établi au nom de plusieurs locataires, ceux-ci sont réputés être liés conjointement et solidairement, si bien que chacun d'entre eux est irrévocablement réputé avoir donné pouvoir aux autres d'agir en son nom et pour son compte (...) (art. 3 al. 1). - Dans le cas où V._____SA paie un montant au bailleur en vertu de la garantie de loyer, V._____SA est immédiatement et pleinement subrogée aux droits du bailleur et peut réclamer au locataire, par avis de paiement, le remboursement de tout montant versé par elle au bailleur, assorti de frais administratifs et d'intérêts (art. 6 al. 1). - L'art. 7 régit le paiement des primes d'assurance par le locataire à V._____SA. Il résulte de la pièce 6 produite que K._____ a bien reçu copie de ce certificat et des conditions générales. Le 11 décembre 2013, K._____ a adressé le courrier suivant à la gérance : "(...) Je suis garant d'un appartement situé à la W._____, E._____. L'appartement en question est loué par Madame A.A._____. (réf [...]). Je dois malheureusement vous annoncer que Madame A.A._____ et (sic) décédée en date du 28 novembre 2013, une copie du certificat de décès est joint à ce courrier. En tant que garant, je reprends le dossier afin de régler la suite de cette location. L'appartement en question était devenu en partie inhabitable (2 chambres contaminées par des moisissures) suite aux dégâts d'eau survenu dans l'immeuble. Madame A.A._____ vous avait contacté après avoir découvert des traces de moisissures derrière de petits meubles dans une des chambres ainsi qu'au bas d'une des parois de l'autre pièce. Ces moisissures devaient être présentes depuis plusieurs mois. Ce n'est que par hasard qu'elles ont été découvertes. Madame A.A._____ a donc séjourné pendant plusieurs mois en

- 6 - présence de ces problèmes ce qui l'a affectée en partie dans sa santé fragile. Une lettre de son médecin traitant en fait état. A ce jour, les seuls travaux effectués dans cet appartement ont été l'assèchement des murs et des sols par l'entreprise [...] de [...]. L'assurance ménage de Madame A.A._____ a pris des mesures urgentes afin de débarrasser les meubles contaminés, de traiter les moisissures et d'effectuer des nettoyages de vêtements. L'appartement est actuellement aux mains de la justice de paix afin de régler la succession. Plus personne ne dispose actuellement des clés, celles-ci étant en main de la justice. Une fois que la justice aura pris les décisions nécessaires et avoir remis (sic) les clés, il sera possible de vider l'appartement. Le contrat de bail avait été signé à l'origine par Madame et Monsieur A._____ (mariés) ainsi que moi-même en tant que garant. Madame et Monsieur A._____ se sont séparés avec une notification faite par le tribunal. Je ne dispose malheureusement pas du document en question mais en ai eu connaissance.

De ce fait, un avenant devait être fait au contrat de bail afin de supprimer Monsieur B.A. _____ des co-signataires. Ceci avait été demandé à plusieurs reprises par Madame A.A. _____ mais sans succès. Monsieur B.A. _____ a, depuis plusieurs mois, quitté le territoire suisse et ne dispose pas de documents d'identité pour venir en Suisse (visa). Suite à tous les faits mentionnés ci-dessus, je demande à ce que cet appartement ainsi que les places de parc bénéficient d'une résiliation anticipée et de la libération de toutes mes obligations liées à ces contrats, Je demande également que les frais d'électricité liés à l'usage pendant plusieurs jours des machines pour sécher les locaux soient pris intégralement en charge par vous-même. Et pour finir une réduction de loyer selon l'art. 259 CO des loyers payés pendant la présence des moisissures soit depuis juillet de cette année. A ce jour, je ne peux pas me prononcer pour une date à laquelle l'appartement pourra être à nouveau accessible. Nous pouvons cependant déjà voir pour régler au mieux ce cas sans avoir recours à la justice qui engendrerai (sic) des frais pour chacun.(...)"

E. 2

Par lettre recommandée adressée le 24 mars 2014 à la régie, K. _____ a déclaré résilier le bail dont il était garant avec effet au 30 juin 2014. Le 2 avril 2014, il a signé une déclaration, établie préalablement par la J. _____ SA, de libération de la garantie locative constituée auprès de V. _____ SA. Ce document précise que K. _____ s'est porté solidairement responsable avec A.A. _____ pour l'appartement loué, et que le montant de 4'392 fr. doit être versé à la régie.

- 7 - V. _____ SA a exécuté cette instruction le 5 mai 2014, en dépit des lettres de K. _____ du 22 avril 2014 adressées tant à la régie qu'à V. _____ SA pour s'opposer à la libération de la garantie. Le 5 mai 2014, V. _____ SA a invité K. _____ à lui verser 4'570 fr., soit 4'492 fr. à titre de remboursement du montant versé au bailleur et 78 fr. 10 à titre de prime annuelle 2014 pro rata temporis impayée. Selon un décompte établi par la J. _____ SA le 15 juillet 2014, intégrant la déduction du versement de V. _____ SA à concurrence de 3'912 fr., la partie locataire serait débitrice de la bailleuse d'un solde de 2'470 fr. à titre de loyer et de chauffage.

E. 3

Dire que M. K. _____ est redevable de la somme de CHF 4'392.—représentant le montant du cautionnement ;

E. 3.1

Une personne peut garantir le paiement d'un tiers débiteur en s'obligeant par un contrat de cautionnement conclu entre lui et le créancier, selon l'art. 492 al. 1 CO. Ce but peut cependant aussi être réalisé avec d'autres instruments juridiques tels que la promesse de porte- fort (art. 111 CO) ou l'engagement solidaire; ce dernier est dit reprise cumulative de dette s'il intervient alors que le débiteur s'est déjà obligé. L'engagement solidaire naît lorsque le garant déclare au créancier qu'il pourra être recherché au même titre et pour les mêmes prestations que le débiteur; ce dernier et le garant sont alors tenus solidairement selon 143

- 11 - al. 1 CO (TF 4C.24/2007 du 26 avril 2007 consid. 5; ATF 129 III 702 consid. 2.1). La distinction entre le cautionnement, de caractère accessoire, et la reprise cumulative de dette, engagement de nature indépendante, repose notamment sur l'indice suivant : à l'inverse de la caution, le reprenant dans la reprise cumulative de dette a d'ordinaire un intérêt propre et

reconnaissable à l'affaire conclue entre le débiteur principal et le créancier, et pas seulement un intérêt à garantir le paiement de la dette primitive (ATF 129 III 702 consid. 2.6).

E. 3.2

Conformément à la liberté contractuelle, les parties au contrat de bail sont libres de prévoir d'autres garanties des obligations du locataire que celles énoncées à l'art. 257e CO (Marchand, in Commentaire pratique : Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 41 et 42 ad art. 257e CO). Elles peuvent notamment recourir à des sûretés personnelles, comme garantie bancaire, cautionnement, porte-fort, reprise cumulative de dette, etc. Les règles édictées à propos de chacune de ces sûretés conventionnelles sont applicables. La sûreté convenue ne sera pas nécessairement constituée par le locataire lui-même; les sûretés personnelles supposent par définition l'engagement d'un tiers (banque, caution, etc.) (Foëx, Les sûretés et le bail à loyer, 12e séminaire sur le bail à loyer, pp. 3 à 5).

E. 3.3

L'assurance garantie ou caution est une forme d'assurance consistant pour l'assureur à promettre au preneur d'assurance, au travers d'un engagement indépendant et contre une prime, la réparation d'un dommage qui découle de la mauvaise exécution ou de la non-exécution d'une obligation (Vincent Brulhart, Droit des assurances privées, Berne 2008, n. 734). Ce type d'assurance ne fait pas l'objet d'une réglementation spécifique en Suisse (Brulhart, op. cit., n. 742). Elle peut être souscrite non seulement pour son propre compte, mais aussi pour le compte d'autrui (Brulhart, op. cit., n. 117).

- 12 -

E. 3.4

Pour interpréter le contrat liant les parties, il y a lieu de se référer aux règles usuelles déduites de l'art. 18 al. 1 CO, selon lequel le juge doit en premier lieu s'efforcer de rechercher la commune et réelle intention des parties. Il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 130 III 417 consid. 3.2 et les références citées; TF 4C.447/2004 du 31 mars 2005 consid. 3.1). A défaut, le principe de la confiance permet au juge, lorsqu'il ne parvient pas à identifier la volonté commune des parties, d'imputer à l'une d'elles le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A 200/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.3).

E. 3.5

En l'espèce, désigné comme "garant" dans le contrat de bail qu'il a signé, l'intimé ne s'est pas porté caution de l'entier des obligations des locataires et n'a pas davantage souscrit une reprise cumulative de toutes les dettes de ces derniers. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, l'intention reconnaissable de l'intimé était en effet d'aider le couple A._____ à chercher et à obtenir un logement, sans qu'il n'ait personnellement un quelconque intérêt direct à cette affaire. Par contre, comme cela ressort des faits exposés ci-dessus (ch. 1 et 2 supra), l'intimé s'est engagé, en tant que "garant", à prendre, solidairement avec le couple locataire, une assurance garantie, plafonnée à une couverture de 4'392 fr., auprès de la compagnie d'assurance V._____SA. Il a tenu cet engagement en concluant le contrat d'assurance en question, d'une manière valable au regard de la LCA (loi fédérale sur le contrat d'assurance du 2 avril 1908; RS 221.229.1), puis en signant l'ordre donné à l'assurance de verser sa prestation au bailleur. C'est donc la société

V. _____ SA qui s'est obligée (obligation non soumise à l'exigence de forme de l'art. 493 al. 2 CO) à garantir le paiement de toute dette découlant du contrat de bail du locataire à l'égard du bailleur, à concurrence du montant de la garantie inscrit dans le certificat, et non l'intimé lui-même, dont l'engagement se limitait aux obligations découlant du contrat d'assurance conclu avec la société précitée.

- 13 - 4. Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et le jugement du 9 février 2015 réformé en ce sens que l'engagement de l'intimé n'était pas nul, mais limité à la conclusion et à l'exécution du contrat conclu par lui avec V. _____ SA, assurant à la recourante une couverture de ses prétentions limitée à 4'392 fr., étant précisé que ce montant lui a d'ores et déjà été versé. En revanche, le jugement doit être confirmé en tant qu'il rejette la conclusion de la recourante tendant au paiement de prestations supplémentaires, faute d'un engagement correspondant de l'intimé sous forme de reprise cumulative de dette, qui ne ressort pas de l'accord conclu et qui aurait de toute manière été écarté au profit d'un cautionnement, lui-même nul pour vice de forme (art. 493 al. 2 CO). Il n'y a pas lieu de revenir sur la fixation des frais et dépens de première instance (art. 12 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010; RSV 173.655]). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RS 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 2 CPC), et alloués à la recourante à titre de dépens. Cette dernière ayant procédé sans mandataire professionnel, elle n'aura pas droit à de plus amples dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement rendu le 9 février 2015 par le Tribunal des baux est réformé comme il suit à ses chiffres I et II :

- 14 - I et II. Dit que l'engagement pris par le demandeur K. _____ par sa signature du contrat de bail, conclu le 10 juin 2009 entre A.A. _____ et B.A. _____ et la défenderesse B. _____, portant sur un appartement de 4,5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis W. _____, à E. _____, l'oblige en tant qu'il porte sur la conclusion d'une assurance garantie, plafonnée à une couverture de 4'392 francs, avec la compagnie d'assurance V. _____ SA; III. Le jugement précité est confirmé pour le surplus. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr., sont mis à la charge de l'intimé K. _____. V. L'intimé K. _____ doit verser à la recourante B. _____ la somme de 400 fr. (quatre cents francs), à titre de remboursement des frais de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 27 octobre 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

- 15 - La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - J. _____ SA (pour B. _____) - Me Nicolas Mattenberger (pour K. _____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 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), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au : - Tribunal des baux. La greffière :

E. 4

Dire que M. K. _____ est redevable de la somme de CHF 2'470.-représentant le solde des loyers et acomptes de chauffage dus au 30.04.2014 selon Pièce 9 demandeur ;

- 9 -

E. 5

Débouter M. K. _____ de toutes ses conclusions ;

E. 6

Débouter M. K. _____ de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions." Le Tribunal des baux a tenu audience le 9 février 2015, au terme de laquelle il a délibéré. En droit : 1. L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance dans les causes non patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC) ou dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 126). Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause où la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., la voie subsidiaire du recours au sens de l'art. 319 let. a CPC est ouverte. 2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2508).

- 10 - S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 consid. 2.1). 3. La recourante reproche aux premiers juges d'avoir qualifié l'engagement de l'intimé de cautionnement et non de reprise cumulative de dette. Elle fait valoir que l'intéressé se serait engagé personnellement, par sa signature du contrat de bail, en tant que débiteur solidaire de celui-ci.

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