

VS_GERICHTE C1 21 71 vom 8. September 2022

VS Kantonsgericht, 2022-09-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 21 71](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_21_71)

FR: VS_GERICHTE C1 21 71 du 8 septembre 2022

IT: VS_GERICHTE C1 21 71 del 8 settembre 2022

Regeste

C1 21 71 JUGEMENT DU 8 SEPTEMBRE 2022 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I
Composition : Jérôme Emonet, président ; Dr. Lionel Seeberger, Camille Rey-Mermet, juges ; Mélanie Favre, greffière en la cause X _____ SA, appelante, représentée par Maître Laurent Damond, avocat à Lausanne contre Y _____ SA, appelée, représentée par Maître Diane Vallée-Grisel, avocate à Genève (Bail) appel contre le jugement du 5 février 2021 du tribunal de district de Sion

Erwägungen

E. 1.1

En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (cf. art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant le juge de première instance est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (cf. art. 311 al. 1 CPC). Dans le cas particulier, le jugement entrepris est une décision finale de nature patrimoniale portant sur une contestation civile dont la valeur litigieuse, au vu des dernières conclusions, entièrement contestées, prises par la demanderesse en première instance, est supérieure à 10'000 francs. Le jugement querellé, d'emblée motivé, a en outre été expédié aux parties le 8 février 2021 et reçu par l'appelante le lendemain. Déposé le 11 mars 2021, l'appel a été formé en temps utile.

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A_819/2015 du 24 novembre 2016 consid. 3). Que la cause soit soumise à la maxime des débats (cf. art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (cf. art. 55 al. 2 CPC), il incombe à l'appelant de motiver son appel (cf. art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (cf. ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision entreprise. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de ladite décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (cf. arrêt 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 et les réf.).

E. 1.3

L'appel a un effet suspensif, qui n'intervient que dans la mesure des conclusions prises (art. 315 al. 1 CPC). Le jugement entre, partant, en force de chose jugée et devient exécutoire à raison de la partie non remise en cause du dispositif [REETZ/HILBER,

- 10 - Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3e éd., 2016, n. 6 ad art. 315 CPC; STEININGER, Dike-Komm-ZPO, 2e éd., 2016, n. 3 ad art. 315 CPC]. En l'espèce, la bailleresse appelante conteste le chiffre 1 (rejet de la demande principale) du jugement de première instance. En revanche, elle n'a pas entrepris le chiffre 2 relatif à la demande reconventionnelle formée par la locataire et admise par le premier juge. Ce chiffre est, partant, en force formelle de chose jugée, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'examiner en appel.

E. 2

Le tribunal de district a considéré que les parties avaient conclu un contrat de bail portant sur une chose mobilière combiné avec un contrat de maintenance, le droit du bail s'appliquant à l'intégralité du contrat. Il a constaté qu'en vertu de l'art. 9 des conditions générales, la résiliation du contrat par la locataire est soumise à un délai de préavis de 90 jours pour la fin d'un délai de décompte (jugement attaqué, p. 15-16). Selon le magistrat précédent, une telle clause est nulle en vertu de l'art. 256 al. 2 CO car elle figure dans des conditions générales préimprimées et restreint la faculté du locataire de résilier avec effet immédiat le contrat en cas de défaut de la chose louée, faculté prévue à l'art. 259b let. a CO. Le juge de district a ensuite estimé que les conditions posées par cette disposition pour justifier la résiliation immédiate du contrat étaient remplies, à savoir que l'imprimante était affectée de défauts qui limitaient son usage et que la bailleresse en avait été informée mais n'y avait pas remédié. Il a conclu que la locataire avait valablement résilié le bail par courrier du 22 novembre 2016 et que la bailleresse n'avait pas droit aux loyers pour la période postérieure à la résiliation. A titre subsidiaire, le magistrat intimé a observé que le montant réclamé par la bailleresse - 45'853 fr. 60 - ne se limitait pas aux loyers résiduels mais comprenait aussi des frais de dossier et de démontage qui n'avaient été ni allégués ni prouvés, raison supplémentaire pour laquelle la demande devait être rejetée.

E. 3

La bailleresse appelante reproche au juge de district d'avoir considéré comme nulles les conditions générales du contrat. Le raisonnement du tribunal de district a été reproduit au considérant précédent. Pour défendre la validité de l'art. 9 des CGA, l'appelante prétend que cette clause ne concerne que la résiliation ordinaire et non la résiliation immédiate dont les conditions sont posées à l'art. 259b let. a CO. En d'autres termes, elle ne conteste pas que les conditions d'une résiliation immédiate pour cause de défaut de la chose louée doivent être examinées à l'aune de l'art. 259b let. a CO et non des conditions générales d'assurance. Son grief

- 11 - n'est ainsi pas de nature à modifier le jugement entrepris. Dépourvu d'intérêt, il doit être déclaré irrecevable.

E. 4

L'appelante conteste la validité de la résiliation anticipée donnée par la locataire en raison des défauts de l'imprimante. Elle estime que la locataire n'a établi ni l'existence de défauts ni leur signalement et qu'elle lui est par conséquent redevable des loyers courus jusqu'à l'échéance du terme de 60 mois prévu dans le contrat.

E. 4.1

Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état. La chose est défectueuse lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur a promise, ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en considération de son droit de recevoir la chose dans un état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; arrêt 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1).

La jurisprudence distingue entre les menus défauts (art. 259 CO), les défauts de moyenne importance (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO) et les défauts graves (art. 259b let. a et 259d ; arrêt 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1). Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO). A titre d'exemple, la jurisprudence a considéré que des saletés dans la cour intérieure et l'entrée d'un immeuble (SJ 1997 p. 661 consid. 3b), un chauffage insuffisant (Droit du bail 2002 n. 7), un monte-charge en panne (arrêt 4A_472/2015 consid. 8), de la chaleur et une luminosité excessives résultant de l'absence de stores extérieurs (arrêt 4A_472/2015 consid. 8) constituent des défauts de moyenne importance. Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail (arrêt 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux du locataire ou qui rendent totalement impossible l'usage convenu ou attendu pendant une certaine durée (arrêt 4A_11/2013 du 16 mai 2013 consid. 3.1). Il y a un grave défaut lorsque des parties essentielles de l'objet loué sont hors de service, quand un appartement ne peut pas être habité ou une activité commerciale ne peut pas être exercée ou seulement de

- 12 - manière restreinte (HIGI/WILDISEN, Zürcher Kommentar, n. 44 ad art. 258 OR). S'agissant d'objets mobiliers, on peut citer des fixations de ski dangereuses (ATF 107 II 426), un véhicule pas fiable (SJZ 1960 p. 209) ou un coffre-fort ne remplissant pas les normes de sécurité (AT 95 II 541 consid. 2). Pour juger de l'existence d'un grave défaut, sont déterminants les frais de réparation et la durée pendant laquelle l'utilisation de l'objet est exclue ou restreinte (GIGER, Berner Kommentar, n. 41 ad art. 258-259i OR et les réf.).

Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué ou si le défaut restreint l'usage pour lequel une chose mobilière a été louée (art. 259b let. a CO). Ainsi, si le bail porte sur une chose mobilière, la résiliation anticipée est possible en cas de défauts graves ou de moyenne importance. Une résiliation anticipée suppose également que le bailleur ait été informé de l'existence du défaut et qu'il ne l'ait pas réparé dans un délai convenable. Un avis de défaut est superflu lorsque le bailleur en était déjà informé (LACHAT/BOHNET, Commentaire romand I, 3ème éd., 2021, n. 3 ad art. 259b CO). La durée du délai convenable dépend des circonstances concrètes, de la nature et de l'importance des travaux à exécuter, du degré d'urgence et du temps nécessaire pour remédier au défaut (HIGI/WILDESEN, op. cit., n. 23 ad art. 259b CO).

Conformément à la règle énoncée à l'art. 8 CC qui règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve, le locataire assume le fardeau de la preuve du défaut et de sa connaissance par le bailleur (BOHNET/LACHAT, op. cit., n. 5 ad art. 259a CO et n. 5 ad art. 259d CO).

E. 4.2.1

Dans le cas particulier, selon les faits retenus (let. C.b-C.d), dès la mise en service, l'impression, la copie et le scannage se sont révélés excessivement lents, problèmes auxquels se sont ajoutés des blocages et des pannes fréquentes, l'impossibilité d'imprimer des documents couleurs en dehors de certaines heures, une impression standard de moindre qualité et l'indisponibilité des fonctions d'impression, de scan et de copie pendant de longues périodes. À n'en pas douter, ces dysfonctionnements restreignent les fonctions essentielles de l'objet loué, en particulier eu égard aux garanties offertes par la bailleuse à la locataire (fonctionnement performant,

- 13 - puissantes fonctionnalités de télécopie, vitesse de copie et d'impression améliorées, système d'opérations fiable). La bailleuse avait par ailleurs connaissance des besoins de la partie adverse qui exploite une étude d'avocats et doit pouvoir compter sur une machine fiable et rapide capable de traiter des documents volumineux. Si la bailleuse estimait réellement que l'imprimante fonctionnait à satisfaction, elle n'aurait pas fait intervenir son service technique à de multiples reprises. Elle ne peut dès lors être suivie lorsqu'elle prétend que les lenteurs signalées relèvent d'un fonctionnement usuel. Ce n'est d'ailleurs qu'une fois la procédure judiciaire ouverte qu'elle a tenu ce discours. En effet, alors que durant la relation contractuelle, les parties ont échangé plusieurs courriers et mails dans lesquels la locataire se plaignait de l'imprimante et réclamait des solutions, la bailleuse n'a jamais contesté l'existence de problèmes ou prétendu qu'ils relevaient d'un fonctionnement normal. Elle a toujours fait intervenir son service technique. Encore le 31 octobre 2016, le délégué commercial de la bailleuse, F _____, indiquait les démarches accomplies auprès de M _____ pour répondre aux soucis quotidiens de la locataire, mentionnant l'intervention d'un spécialiste du modèle qui avait déjà débloqué des situations similaires. C'est dire que, du côté de la bailleuse également, on estimait que les performances de l'imprimante ne répondaient pas aux qualités promises. De tels défauts doivent être qualifiés de défauts de moyenne importance.

E. 4.2.2

La bailleuse prétend que, à l'exception d'un cas de bourrage papier, aucun problème ne lui a été signalé. Une telle affirmation confine à la mauvaise foi, de nombreux éléments attestant du fait qu'à réitérées reprises, la locataire a informé la bailleuse des difficultés rencontrées avec la nouvelle imprimante. Ainsi, en date du 21 janvier 2016, l'Etude d'avocats s'est adressé au délégué commercial de la bailleuse pour lui signaler que la machine était trop lente et que l'écran se bloquait en demandant d'y remédier. Des mails du 9 février 2016, 16 février 2016 et 31 mars 2016 font état d'interventions du service technique de la bailleuse en raison de performances défailtantes, de blocages d'écran et de bourrage, ce qui indique que l'entreprise a été informée des problèmes rencontrés. Par mail du 17 juin 2016, la locataire alerte à nouveau la bailleuse au sujet des défailtances du scan, se plaint d'un écran qui se fige et d'un système ralenti. Le témoignage de G _____ a confirmé les fréquentes interventions du service technique de la bailleuse qui passait d'abord une fois par semaine, puis chaque deux semaines et le fait que ces interventions

n'ont pas réglé les problèmes constatés. Enfin, avant la présente procédure, la bailleresse n'a pas contesté les événements rapportés dans la

- 14 - résiliation du 22 novembre 2016 qui récapitulait dans le détail les défauts constatés, les avis de défaut et les nombreuses interventions techniques infructueuses. Comme on l'a vu ci-dessus (consid. 4.2.1), le 31 octobre 2016, le délégué commercial de X _____ proposait l'intervention d'un spécialiste pour rompre avec les « soucis quotidiens » liés à l'utilisation de l'imprimante, situation qu'il qualifiait de « délicate ». Enfin, après la résiliation, la bailleresse a rencontré les représentants de Y _____, réunion au cours de laquelle elle a reconnu les défauts invoqués qu'elle a imputés au modèle d'imprimante. Contrairement à ce que prétend la bailleresse, une résiliation anticipée sur la base de l'art. 259b let. a CO ne suppose pas une mise en demeure donnée par courrier. Ce qui est déterminant, c'est qu'elle ait eu connaissance des défauts et qu'elle n'y ait pas remédié dans un délai convenable. Cette condition est remplie en l'espèce puisque, malgré les nombreux avertissements, la bailleresse n'a pas remédié aux problèmes dénoncés. Elle a disposé pour ce faire d'un délai largement suffisant entre le premier signalement daté du 21 janvier 2016 et la résiliation donnée le 22 novembre suivant.

E. 4.3

L'appelante tente de tirer argument des jugements rendus par les tribunaux genevois (let. E.b). Le tribunal de première instance de Genève statuait sur la requête de cas clair déposée par la locataire en juillet 2017 qui tendait à l'enlèvement de l'imprimante litigieuse toujours entreposée dans ses bureaux. La locataire invoquait un trouble de la possession en ce sens que la machine affectait la possession des locaux commerciaux qu'elle occupait, le contrat qui justifiait la présence de l'imprimante dans leurs locaux ayant été résilié et ne déployant plus d'effet. Le tribunal de première instance a déclaré la requête irrecevable pour deux motifs différents repris à son compte par la Cour de Justice : en premier lieu, il s'est estimé incompétent localement en raison d'une clause de prorogation de for en faveur du tribunal du siège de la bailleresse situé à Sion. En second lieu, il a relevé que les faits et la situation juridique étaient litigieux, ce qui excluait d'entrer en matière sur la requête de cas clair. Lorsque la bailleresse soutient que ces tribunaux ont jugé que les conditions posées par l'art. 259b CO pour une résiliation immédiate ne sont pas remplies, elle fait donc une lecture erronée de ces jugements. Les tribunaux genevois n'ont nullement examiné au fond les prétentions de la locataire, mais se sont limités à constater que les conditions de recevabilité de la requête de cas clair n'étaient pas données.

E. 4.4

En définitive, la locataire a ainsi démontré, d'une part, que l'imprimante était affectée de défauts et, d'autre part, que ces défauts ont été signalés à la bailleresse qui n'y a pas

- 15 - remédié dans un délai convenable. Partant, la locataire était fondée à résilier le contrat avec effet immédiat sur la base de l'art. 259b CO. C'est ainsi à juste titre que le juge de district a rejeté la conclusion de la bailleresse tendant au paiement des loyers pour la période postérieure à la résiliation.

E. 4.5

C'est encore le lieu de relever que, selon les constatations du jugement entrepris, le montant réclamé par la bailleresse (45'853 fr. 60 en première instance comme en appel) incluait, outre les loyers dus jusqu'à l'échéance du contrat, d'autres frais qui n'avaient été ni allégués

ni établis. Dans la mesure où la bailleuse entendait réclamer le paiement d'autres éléments que les loyers, il lui appartenait en effet en premier lieu de les alléguer (art. 55 CPC). On cherche pourtant en vain dans l'échange d'écritures de première instance les allégations topiques. La demande doit ainsi être rejetée en tant qu'elle porte sur d'autres postes que les loyers courus jusqu'à l'échéance du contrat.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement de première instance intégralement confirmé.

E. 6.1

Vu le sort de l'appel, celui des frais et dépens de première instance - non spécifiquement contesté - est confirmé.

E. 6.2

Pour la procédure d'appel, l'émolument, qui peut osciller entre 1800 fr. et 6000 fr. pour la valeur litigieuse en cause, à savoir 45'853 fr. (art. 16 al. 1 LTar), et être réduit de 60% (art. 19 LTar), est arrêté à 3000 fr. compte tenu de la difficulté et de l'ampleur ordinaires de la cause et de la situation financière des parties.

E. 6.3

Lorsqu'une partie procède sans représentant professionnel, elle n'a droit à une indemnité équitable pour ses démarches, en sus du remboursement de ses débours nécessaires (art. 95 al. 3 let. a CPC), que dans les cas où cela se justifie (art. 95 al. 3 let. c CPC; cf. arrêt 5D_229/2011 du 16 avril 2012 consid. 3.3 s'agissant d'éventuels dépens alloués à un canton). Selon le Message du Conseil fédéral (FF 2006 6905), l'art. 95 al. 3 let. c CPC vise notamment la perte de gain d'un indépendant. Tel est le cas, pour un avocat qui agit dans sa propre cause, si celle-ci est d'une certaine complexité et présente une valeur litigieuse élevée ou un enjeu important, que les démarches accomplies dépassent nettement les tâches administratives courantes que tout un chacun doit accomplir et qu'il y a un rapport raisonnable entre le travail effectué et le résultat obtenu (arrêt 6B_251/2015 du 24 août 2015 consid. 2.3.1 f. et 2.3.3 ;

- 16 - cf. aussi ATF 113 Ib 353 consid. 6b ; 110 V 72 consid. 7 et 132 consid. 4d ; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 8 octobre 2014, in : JdT 2014 III 213). En l'occurrence, la présente cause présentait pour la défenderesse et appelée un enjeu d'une certaine importance au vu de la valeur litigieuse (45'853 fr.). Elle a impliqué un travail qui dépasse le cadre des tâches administratives usuelles d'une étude d'avocat, telle que pourrait l'être le recouvrement de dépens dans une procédure de mainlevée ou la contestation des dépens d'avocat d'office. La locataire a dû prendre connaissance de l'écriture d'appel et du jugement de première instance et a rédigé une réponse de 22 pages dans laquelle elle répond de manière détaillée aux griefs de l'appelante. Dans ces circonstances, on peut admettre qu'elle a droit à une indemnité de dépens qui peut être arrêtée à 1000 fr., débours compris.

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