

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 28 mai 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Denys
Greffier : M. Jaillet

Art. 397, 402 CO; 457 al. 1 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.**_____, à [...], partie défenderesse, contre le jugement rendu le 24 novembre 2008 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant la recourante d'avec **N.**_____**SA**, à Vevey, partie demanderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 24 novembre 2008, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a prononcé que la partie défenderesse A._____ doit à la partie demanderesse N._____ SA les sommes de 5'259 fr. 40, plus intérêt à 5% dès le 1^{er} janvier 2005, et 1'853 fr. 40, plus intérêt à 5% dès le 1^{er} avril 2006 (I), fixé les frais et dépens (II et III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

B. La cour de céans fait sien dans son entier l'état de fait de ce jugement, dont il ressort notamment ce qui suit:

1. La partie défenderesse, A._____ est propriétaire d'un appartement meublé de deux pièces, sis au 2^{ème} étage de [...] à [...], commune de Montreux. Par contrat de gérance, signé le 8 septembre 2003, elle a confié à la partie demanderesse, N._____ SA (ci-après: N._____ SA), à Vevey, la gérance de son appartement. Le contrat a été conclu pour la période du 1^{er} octobre 2003 au 31 décembre 2004.

2. Un bail à loyer a été signé le 31 décembre 2003, pour la période du 1^{er} janvier 2004 au 30 juin 2004, renouvelable tacitement de 3 mois en 3 mois, en faveur des locataires [...] et [...], dont le codébiteur solidairement responsable était le père de la première citée. L'objet de la location était l'appartement, propriété de la partie défenderesse.

Selon l'article 5 du contrat de bail, la partie locataire doit constituer une garantie bancaire de 3'900 fr. et ce, avant la prise de possession de l'objet.

Par lettre du 15 septembre 2004, le régisseur a confirmé à Me François Roux, alors mandataire de A._____, avoir appris tardivement que S.C. Société de cautionnement à Givrins ne pouvait pas délivrer l'attestation de cautionnement, la partie locataire n'ayant jamais retourné

le formulaire d'adhésion. La partie locataire lui avait en effet produit le récépissé postal attestant du versement de 200 fr. à dite société comme preuve d'adhésion et le régisseur avait à tort accordé sa confiance aux locataires.

3. Le 29 juin 2004, le régisseur et les locataires sortants ont signé une convention de sortie, sur laquelle est mentionné un montant estimé à 10'344 fr., concernant la remise en état de l'appartement.

La défenderesse, informée des dégâts considérables engendrés par les locataires sortants, a ordonné à la demanderesse la remise en état de l'appartement pour le 28 août 2004, date à partir de laquelle elle devait impérativement pouvoir y séjourner à deux reprises.

Par lettre du 30 juillet 2004, la demanderesse a transmis un décompte provisoire des frais aux locataires sortants, suite à l'état des lieux de sortie, accompagné des devis y relatifs. Ceux-ci ont également été transmis en copie à la défenderesse, pour consultation préalable selon l'article 6 du contrat de gérance et pour permettre la commande des travaux et une relocation rapide de l'objet immobilier en gérance.

Divers échanges s'en sont suivis entre le régisseur et la propriétaire, concernant la commande des travaux de remise en état, la demanderesse invoquant le statut du propriétaire selon le contrat de gérance pour commander les travaux, et la défenderesse sommant le régisseur de remettre dans les plus brefs délais son bien immobilier en état, afin d'en jouir personnellement dès le 28 août 2004, sous peine d'avoir à sa charge ses propres frais de séjour à Montreux.

A ce stade de la relation contractuelle, la confiance entre les parties a été rompue, le régisseur invoquant les obligations du propriétaire et les risques que ce dernier est susceptible de courir en donnant en location son bien immobilier, et la défenderesse invoquant pour sa part une faute professionnelle dans le choix des locataires. Par lettre du 31 août 2004, la demanderesse a ainsi résilié le contrat de gérance liant les

parties avec effet immédiat, tout en assurant de terminer la gestion et le suivi de la remise en état de l'appartement, jusqu'au bouclage final du dossier.

Les travaux de remise en état ont été commandés, et payés sous dix jours, par la partie demanderesse, faisant diligence à satisfaire la partie défenderesse, la faisant également bénéficier de l'escompte usuel de 2% sur facture. Ces rabais ont été répercutés sur le relevé des factures à charge de la défenderesse.

4. Un décompte "propriétaire" du 3 janvier 2005 a fait apparaître un solde en faveur de la demanderesse de 5'259 fr. 40, dont 226 fr. 50 d'avance de frais de justice suite au constat d'urgence effectué par la Justice de paix du district de Vevey dans l'affaire des locataires sortants.

Par lettre du 5 janvier 2005, la demanderesse a invité la défenderesse à lui verser dite somme, la demanderesse ayant directement reçu du codébiteur solidairement responsable, soit le père de la locataire, courant octobre 2004, une indemnité de 8'000 fr. pour les dégâts.

Le 1^{er} mars 2006, le département "gérance" de la demanderesse a établi une note d'honoraires finale concernant le contrat de gérance, à hauteur de 1'853 fr. 40, somme payable d'ici au 30 juin 2006.

5. Le 13 mars 2007, N._____ SA a déposé une requête en ouverture d'action contre A._____, concluant, avec dépens, que cette dernière est sa débitrice et lui doit immédiat paiement de la somme de 5'259 fr. 40, plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} janvier 2005, et de 1'853 fr. 40, plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} avril 2006.

A._____ a conclu, avec dépens, à libération des conclusions de la demanderesse et, reconventionnellement, à 7'000 fr., plus intérêt à 5 % dès le 30 juin 2004, en regard du dommage subi.

La demanderesse a conclu à libération des conclusions reconventionnelles.

La défenderesse a conclu subsidiairement, par compensation, à libération à hauteur de 7'112 fr. 80.

6. En droit, le juge de paix a considéré en substance que N._____ SA avait préservé les intérêts de A._____ en obtenant la signature d'un codébiteur solidairement responsable en la personne du père d'une locataire, lequel avait versé 8'000 fr. directement à la propriétaire, grâce à la diligence de la régie. Il a précisé que ce montant comprenait les frais de remise en état, à raison de 5'259 fr. 40, et la réparation du dommage éventuel subi par la propriétaire, estimé selon l'expérience de la vie. En ce qui concerne la note d'honoraires de 1'853 fr. 40, le premier juge a admis qu'elle était justifiée, tant sur le principe que la quotité, la demanderesse acceptant tacitement la gestion extraordinaire de l'objet, pour laquelle l'usage accorde une rémunération.

C. Par acte du 23 mars 2009, A._____ a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de dépens, à sa réforme en ce sens qu'elle n'est pas débitrice de N._____ SA et que celle-ci est sa débitrice à hauteur de 7'000 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 30 juin 2004. Dans le délai imparti, elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

En droit :

1. Les articles 444, 447 et 451 chiffre 4 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie du recours en nullité et en réforme - dans la mesure pour ce dernier où la valeur

litigieuse dépasse 1'000 fr. – contre les jugements principaux rendus par un juge de paix.

Dans le cadre d'un recours en réforme contre le jugement d'un juge de paix, la Chambre des recours doit admettre comme constants les faits constatés, sous réserve d'une contradiction avec les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC). Hormis cette réserve, elle n'est donc pas habilitée, dans le cadre d'un recours en réforme, à revoir et corriger l'état de fait établi par un juge de paix. Le recours en nullité est la seule voie possible pour s'en prendre à l'établissement des faits à l'égard d'un jugement de juge de paix. En particulier, peut être soulevé le grief d'appréciation arbitraire des preuves, qui constitue un moyen de nullité recevable dans le cadre de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC (JT 2001 III 128). Dans ces limites, le Tribunal cantonal apprécie librement la portée juridique des faits (art. 457 al. 2 CPC).

La recourante n'a pas pris de conclusion en annulation et n'a donc pas entrepris de recours en nullité. La cour de céans doit par conséquent admettre les faits comme constants, sous réserve de contradiction avec les pièces du dossier.

2. La recourante se prévaut d'une créance de 7'000 fr. contre l'intimée en raison du dommage qu'elle aurait encouru lors de l'exécution du mandat par celle-ci.

La fixation du dommage constitue une question de fait (ATF 129 III 18 c. 2.4). En l'espèce, la recourante n'a pas établi l'existence d'un dommage. Les courriers de son avocat des 27 août et 10 septembre 2004 auxquels elle se réfère ne démontrent pas un dommage. Le premier juge n'a pas retenu que la recourante aurait subi un dommage (cf. jgt, p. 6), même si son analyse juridique à ce propos n'est pas des plus limpides (cf. jgt, pp. 10/11). Quoi qu'il en soit, faute d'avoir établi en fait l'existence d'un dommage, les prétentions de la recourante en paiement de

7'000 fr. doivent être rejetées, indépendamment de leur éventuel fondement juridique. Le recours est rejeté sur ce point.

3. La recourante conteste avoir à rembourser l'intimée du paiement des différents travaux de remise en état effectués dans son appartement.

Les parties se sont liées par contrat de gérance immobilière pour l'appartement dont la recourante est propriétaire. Le contrat de gérance immobilière est le contrat par lequel une personne s'engage envers une autre à assumer tous les services nécessaires à la gestion d'un immeuble. Le Tribunal fédéral le qualifie de contrat de mandat, voire de contrat *sui generis* soumis aux règles du mandat, dont il présente des caractéristiques essentielles et typiques. Le contrat de gérance d'immeubles n'est soumis à aucune forme particulière (ATF 106 II 157, JT 1980 I 370; Tercier/Favre/Conus, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n. 5463, p. 826).

Le premier juge a retenu que, le 29 juin 2004, les locataires sortants et l'intimée avaient signé une convention de sortie sur laquelle un montant de remise en état estimé à 10'344 fr. était mentionné ; qu'informée des dégâts occasionnés par les locataires sortants, la recourante avait ordonné la remise en état pour le 28 août 2004, date à laquelle elle entendait séjourner dans l'appartement ; que le 30 juillet 2004, l'intimée avait transmis à la recourante les devis relatifs aux travaux; que la recourante avait sommé l'intimée de remettre son bien en état afin de pouvoir en jouir dès le 28 août 2004 (cf. jgt, pp. 3/4). Ces faits ne sont pas en contradiction avec le dossier. Il apparaît ainsi que c'est dans le cadre de son mandat que l'intimée a confié des travaux de réparation à différents entrepreneurs. C'est bien la recourante qui a exigé que l'appartement soit remis en état et l'intimée a suivi ses instructions pour lui permettre de séjourner dans l'appartement à la période voulue. On ne saurait ainsi retenir que l'intervention de l'intimée ne serait pas conforme à l'art. 397 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Il ressort par ailleurs de l'essentiel des différentes factures (pièces 7 ss de la demanderesse) que les entreprises ont été mises en oeuvre avant le courrier de l'intimée du 31 août 2004 signalant son intention de résilier ses rapports contractuels avec effet immédiat.

L'intimée a assumé à l'égard des entrepreneurs le paiement des travaux dans l'appartement pour un total de 5'249 fr. 40, montant dont la quotité n'est pas contestée. Conformément à l'art. 402 CO, la recourante est tenue de rembourser l'intimée. Il importe peu que les paiements par l'intimée auprès des entrepreneurs soient intervenus après la résiliation du 31 août 2004 dès lors qu'il s'agissait de travaux commandés avant, sur la base des instructions de la recourante relativement à une remise en état de l'appartement. La position de la recourante est d'autant moins soutenable qu'elle a reçu des anciens locataires la somme de 8'000 fr. pour les dégâts occasionnés, montant qui devait servir à la remise en état, conformément d'ailleurs à ce qu'indiquait le conseil de la recourante dans son courrier du 27 août 2004 (pièce 1 de la défenderesse). Compte tenu de ce versement de 8'000 fr., la recourante ne peut tirer aucun argument en sa faveur de l'absence de versement de 3'900 fr. par les anciens locataires à titre de garantie. L'allocation à l'intimée de 5249 fr. 40 ne prête pas le flanc à la critique. Le recours doit être rejeté sur point.

4. Enfin, la recourante conteste le montant de 1'853 fr. 40 à titre d'honoraires de l'intimée. Elle est d'avis que l'intimée a résilié le contrat avec effet immédiat selon courrier du 31 août 2004 et qu'elle ne peut ainsi prétendre à une rémunération pour les opérations postérieures à la résiliation.

Le contrat passé par les parties est un contrat onéreux, pour lequel l'intimée peut prétendre à une rémunération (art. 394 al. 3 CO). La note d'honoraires du 1^{er} mars 2006 (pièce 4 de la demanderesse) fait état d'un montant total de 1'853 fr. 40 pour diverses opérations. A lire les opérations énumérées,

celles-ci apparaissent antérieures à la résiliation. Cela vaut en particulier pour l'état des lieux de sortie, le constat d'urgence de la justice de paix, lesquels sont respectivement des 29 juin 2004 (cf. pièce 1 bordereau complémentaire de la défenderesse) et 21 juillet 2004 (cf. pièce 2 bordereau complémentaire de la défenderesse *in fine*, rubrique annexe), et la coordination des travaux de remise en état, dont on a parlé au considérant 3. C'est ce qu'a semble-t-il aussi relevé l'expert (cf. rapport, p. 6). Les éventuelles interventions postérieures au courrier de résiliation du 31 août 2004 ne sont pas établies. En outre, dans son courrier de résiliation avec effet immédiat du 31 août 2004, l'intimée relevait qu'elle assurerait toutefois "le suivi de la suite de l'état de lieux des locataires... jusqu'au bouclage final de ce dossier". On déduit d'un courrier de l'intimée du 15 septembre 2004 au conseil de la recourante que l'éventuelle activité de celle-ci après la résiliation tendait à obtenir des locataires sortants le respect de leurs obligations (cf. pièce 6 de la défenderesse, p. 1 *in fine*). Or, les locataires sortants ont fini par verser 8'000 fr. à la recourante.

Au vu de ce qui précède, l'allocation à l'intimée de 1'853 fr. 40, montant considéré comme conforme par l'expert compte tenu du travail effectué, ne prête pas le flanc à la critique. Le recours doit être rejeté sur ce point également.

5. On relèvera que, dans sa formulation, le dispositif du jugement se borne à dire que la recourante est débitrice de l'intimée de deux montants, mais ne spécifie pas qu'il en est dû immédiat paiement.

Il s'agit manifestement d'une inadvertance, la procédure consistant en une demande en paiement. On a donc bien affaire à un jugement condamnatore et non simplement constatatoire.

6. En conclusion, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 441 fr., conformément à l'art. 232 TFJC (Tarif des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante A. _____ sont arrêtés à 441 fr. (quatre cent quarante et un francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 28 mai 2009

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 :

- M. Youri Diserens, agent d'affaires breveté (pour A. _____),
- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour N. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 14'102 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, à :

- M. le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

Le greffier :