

C1 19 233

**JUGEMENT DU 22 FÉVRIER 2022**

**Tribunal cantonal du Valais  
Cour civile I**

Composition : Jérôme Emonet, président; Dr. Lionel Seeberger et Camille Rey-Mermet,  
juges; Mélanie Favre, greffière;

**en la cause**

**X** \_\_\_\_\_, appelante et défenderesse, représentée par Maître Guérin de Werra,

**contre**

**Y** \_\_\_\_\_, appelée et demanderesse, représentée par Maître Youri Widmer.

(Bail, art. 58 CO)

## Procédure

**A.** Faisant suite à l'autorisation de procéder délivrée le 9 juillet 2015 par la commission de conciliation en matière de bail à loyer du canton du Valais, Y \_\_\_\_\_ a déposé le 2 septembre 2015 contre X \_\_\_\_\_ une demande en paiement de 166'000 fr. à titre de réparation du dommage provoqué par des infiltrations d'eaux dans A \_\_\_\_\_, montant qu'elle a ramené à 100'000 fr. à l'issue de l'instruction.

X \_\_\_\_\_ a conclu, dans le mémoire réponse du 6 novembre 2015, au rejet de la demande avec suite de frais et dépens, conclusion qu'elle a confirmée à l'issue de l'instruction, admettant, très subsidiairement, devoir payer 43'938 francs.

**B.** Statuant le 26 septembre 2019, le juge du district de Sierre a condamné X \_\_\_\_\_ au paiement de 54'552 fr. avec intérêts à 5% dès le 9 juillet 2015.

**C.** Celle-ci a formé appel le 22 octobre 2019 concluant, principalement au rejet de la demande, subsidiairement au versement par la commune d'un montant de 43'938 francs.

Y \_\_\_\_\_ s'est déterminé le 13 décembre 2019 et a conclu au rejet de l'appel.

## Préliminairement

### 1.

**1.1** En vertu de l'art. 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 (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'appel doit être formé dans le délai de trente jours à compter de la notification postérieure de la motivation lorsque le juge, faisant application de l'art. 239 CPC, communique la décision aux parties sans les considérants (art. 314 al. 1 CPC).

**1.2** En l'occurrence, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale qui porte sur un conflit relevant du droit de bail, dont la valeur litigieuse - au dernier état des conclusions - s'élève à 100'000 francs. Elle est, partant, susceptible d'appel.

Le juge intimé a expédié son prononcé le 26 septembre 2019. L'appel, déposé le 22 octobre suivant, a été formé en temps utile et dans les formes prescrites, en sorte qu'il est recevable.

Sous l'angle de la compétence matérielle, la présente cause ressortit en appel à la Cour civile (art. 5 al. 1 let. a LACPC).

## **2.**

**2.1** 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'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. Cela ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite (art. 311 al. 1 et art. 312 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les réf.). L'autorité d'appel applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2).

L'écriture d'appel doit être motivée (art. 311 al. 1 CPC). Cela signifie que l'appelant doit y indiquer, de manière succincte, en quoi le tribunal de première instance a méconnu le droit et/ou constaté les faits, voire apprécié les preuves de manière erronée (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2016, n. 36 ad art. 311 CPC). Pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision entreprise et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision querellée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (arrêt 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 et les réf.).

**2.2** En l'espèce, l'appelante relève l'insuffisance des allégués de la demanderesse pour retenir une responsabilité fondée sur l'art. 58 CO. Elle conteste par ailleurs l'ampleur du dommage calculé par le premier juge en se référant aux développements du mémoire-conclusions déposé en première instance.

**Sur quoi le Tribunal  
Statuant en faits et considérant en droit**

**3.** Les faits retenus par le premier juge n'ont pas été contestés. Pour les besoins de la présente procédure, ils sont résumés comme suit :

**3.1** Par contrat de bail du xxx 2011, X \_\_\_\_\_ a remis en location au Y \_\_\_\_\_ - association de siège à B \_\_\_\_\_ qui a pour but C \_\_\_\_\_ - les locaux et installations sis dans l'immeuble « D \_\_\_\_\_ », à E \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_, parcelle n° xxx comprenant deux courts extérieurs, deux courts intérieurs, deux squashes, un golf indoor, la réception, la galerie sur tennis, une place de parc couverte, un dépôt-cave du sous-sol est et l'utilisation en commun avec les autres utilisateurs des vestiaires dans l'immeuble D \_\_\_\_\_ (all. 4 admis, PJ 2). Le chiffre 7.4 prévoit que les locaux seront affectés à la pratique d'activités sportives, culturelles, de congrès ou à toute autre activité en accord avec la Municipalité de X \_\_\_\_\_.

Au chiffre 5 du contrat, X \_\_\_\_\_ a accepté que les locaux soient sous-loués à F \_\_\_\_\_ (all. 7 admis, PJ 2). La remise des locaux à celui-ci a fait l'objet d'une convention conclue le 12 août 2011 (all. 10 et 11 admis, PJ 4).

Le sous-locataire a commencé à exploiter la halle de tennis « D \_\_\_\_\_ » dès le mois de juillet 2012, abandonnant toute autre activité lucrative. Son unique source de revenus provenait donc dès cette date de l'exploitation de la halle de tennis (all. 13 admis, aud. F \_\_\_\_\_, rép. 20).

**3.2** Le 13 juin 2014, alors que des travaux avaient lieu sur la toiture, plus précisément sur les chenaux de la halle « D \_\_\_\_\_ », d'importants dégâts d'eau ont été constatés dans l'immeuble (all. 15 et 16 admis). Le lendemain 14 juin 2014, les architectes ainsi que les représentants de la X \_\_\_\_\_ sont venus constater les dégâts. Les brèches qui ont provoqué les fuites d'eau ont été colmatées (all. 18 et 19 admis). Malgré un pompage des surfaces inondées, le sol de la halle « D \_\_\_\_\_ » a commencé à se décoller par endroits (all. 21 admis). Par courriel du 17 juin 2014, G \_\_\_\_\_, épouse de F \_\_\_\_\_, a transmis diverses photos des dégâts constatés dans la halle à G \_\_\_\_\_, président de la X \_\_\_\_\_. Elle y indiquait en particulier que la moquette avait commencé à gondoler et à se décoller, et que les panneaux en bois étaient imprégnés d'eau (PJ 6 à 14).

Les deux courts situés dans la halle de tennis ont nécessité des travaux de réfection et ont été inutilisables jusqu'au 15 janvier 2015. En revanche, les autres installations, à savoir le squash, le golf indoor, la réception, la galerie, la place de parc, le dépôt et les vestiaires étaient toujours accessibles.

**3.3.** Les parties ont été en litige sur le revêtement qui devait remplacer la moquette textile qui avait été endommagée. Finalement, contre l'avis de la demanderesse, la commune a fait poser un sol polyvalent de type PULASTIC.

**3.4** De fortes chutes de neige survenues durant l'hiver ont généré des blocs menaçant de tomber du toit et ont ainsi compliqué l'accès aux installations louées. Il en a été de même pour des travaux entrepris sur un immeuble voisin (I \_\_\_\_\_) en été 2015. S'il n'a plus été possible d'accéder en voiture, l'accès à pied a toujours été possible.

**3.5** Le contrat de bail a été résilié par la X \_\_\_\_\_ pour le 31 mars 2016, résiliation qui n'a pas été contestée.

**3.6** Par acte écrit du 5 février 2014, le sous-locataire a cédé au Y \_\_\_\_\_ l'intégralité de sa créance et de ses droits à l'encontre de la X \_\_\_\_\_ (all. 12 admis, PJ 5).

#### **4.**

**4.1** Devant le premier juge, la demanderesse, en sa qualité de locataire, a réclamé 20'000 fr. en réparation du dommage économique qu'elle aurait personnellement subi. Elle a aussi réclamé 80'000 fr. en réparation du préjudice économique subi par le sous-locataire, dont les droits lui ont été cédés, en raison de l'impossibilité d'exploiter les courts intérieurs jusqu'à la réparation du sol des halles, puis, de la baisse de fréquentation due au changement de revêtement, moins adapté à la pratique du tennis, enfin en raison des inconvénients liés aux chutes de neige et aux travaux de construction de I \_\_\_\_\_ en été 2015.

**4.2** Le premier juge a considéré que le bailleur devait, en sa qualité de propriétaire du bâtiment, répondre sur la base de l'art. 58 al. 1 CO du dommage subi par le sous-locataire. Fondé sur l'expertise administrée en cause il a alloué à la demanderesse le montant de 54'552 fr. correspondant au préjudice résultant de l'incapacité d'exploiter les courts intérieurs entre le 14 juin 2014 et le 15 janvier 2015. Il a tenu les autres prétentions pour non établies et les a rejetées, ce que la demanderesse et appelée n'a pas remis en cause en appel.

**4.3** Dans l'écriture d'appel, le bailleur fait valoir que l'existence de venues d'eau n'est pas en soi constitutive d'un défaut dans la mesure où la demanderesse n'a ni allégué, ni établi leurs causes. S'agissant des brèches, dont on ignore par ailleurs la localisation précise, il n'a été ni allégué ni établi qu'elles proviendraient des travaux sur la toiture. L'appelante aurait ainsi été privée de la possibilité de démontrer qu'elle avait pris toutes les mesures de précaution nécessaires, notamment dans le choix de l'entreprise et la surveillance des travaux.

**5.** Aux termes de l'art. 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien.

**5.1** Cette disposition institue une responsabilité objective simple, laquelle ne repose pas, contrairement à d'autres normes de ce type, sur la violation objective du devoir de diligence du propriétaire, mais sur le seul état défectueux de l'ouvrage; le propriétaire répond indépendamment de la question de savoir si lui ou un de ses auxiliaires a commis une violation de son devoir de diligence, donc également pour cas fortuit (Zustandshaftung; ATF 69 II 394 consid. 3 p. 398 s.; 111 II 429 consid. 3b; cf. REY/WILDHABER, *Ausservertragliches Haftpflichtrecht*, 5e éd. 2018, n. 1043 et 1049; FELLMANN/KOTTMANN, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, 2012, T. I, n. 666-667, 896 et 944; ROLAND BREHM, *Berner Kommentar*, 4e éd. 2013, n. 92 ad art. 58 CO; contra : FRANZ WERRO, *La responsabilité civile*, 3e éd. 2017, n. 756; idem, *Commentaire romand*, 3e éd. 2021, n. 16 ad art. 58 CO). L'art. 58 al. 1 CO présuppose la réalisation de cinq conditions: (1) un propriétaire d'ouvrage; (2) un ouvrage; (3) un défaut de l'ouvrage; (4) un dommage; et (5) un lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de l'ouvrage et le dommage.

**5.2** En ce qui concerne le défaut de l'ouvrage (3<sup>o</sup> condition), celui-ci consiste soit en un vice de construction, soit en un défaut d'entretien.

Selon la jurisprudence, il y a défaut lorsque l'ouvrage n'offre pas une sécurité suffisante pour l'usage auquel il est destiné (ATF 130 III 736 consid. 1.3 p. 741 s. et les références; 126 III 113 consid. 2a/cc p. 116; 123 III 306 consid. 3 b/aa p. 310 s.; 122 III 229 consid. 5a/bb; 117 II 50 consid. 2; 106 II 208 consid. 1a et les arrêts cités). Pour en décider, il faut apprécier objectivement toutes les circonstances concrètes du cas d'espèce, eu égard tout particulièrement à la destination de l'ouvrage et aux mesures qui peuvent être raisonnablement exigées du propriétaire (4A\_377/2016 du 18 octobre 2016 consid. 2.3.2 in fine). La preuve de l'existence d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien

incombe à celui qui invoque l'art. 58 CO et ne résulte pas du seul fait que l'accident a été causé par l'ouvrage (art. 8 CC; ATF 123 III 306 consid. 3b/aa p. 311 et l'arrêt cité). Est déterminant l'état de la chose au moment de l'incident.

### 5.3

**5.3.1** Contrairement à ce que soutient l'appelante, la cause des fuites d'eau a été dûment alléguée. L'on peut à cet égard se référer aux allégués 15 : *En date du vendredi 13 juin 2014, alors que des travaux avaient lieu sur la toiture, plus précisément sur les chenaux, de la halle « D \_\_\_\_\_ », 16 : d'importants dégâts d'eau furent constatés dans la halle, 18 : En date du samedi 14 juin 2014, les architectes, ainsi que les représentants de la Défenderesse vinrent constater les dégâts, et 19 : ... et les brèches ayant provoqué les importantes fuites d'eau ont été colmatées.*

La défenderesse et appelante a admis ces allégués, qui sont dès lors établis. A leur lecture, on ne peut que comprendre que ce sont des brèches dans la toiture, peu importe leur localisation précise, qui ont entraîné des fuites d'eau, lesquelles ont occasionné d'importants dégâts à la halle.

Il n'est ni contesté ni contestable que ces brèches constituent un défaut qui relève de l'entretien. En effet, dans la mesure où elles provoquent des écoulements d'eau à l'intérieur de la halle abritant les courts de tennis, l'ouvrage n'offre plus la sécurité qu'impose sa destination. Que ces brèches résultent des travaux sur la toiture, ce que tout porte à croire dès lors que le dossier ne fait état d'aucun dégât de cette sorte avant le 13 juin 2014, ou d'une autre cause, ne change rien à la responsabilité envers le lésé, laquelle est engagée par le seul état défectueux du bâtiment. Qu'elles aient été causées par les entreprises préposées aux travaux sur la toiture ou par le propriétaire lui-même n'y change rien non plus puisque celui-ci en répond indépendamment de la question de savoir si lui, - en ne prenant pas les précautions nécessaires dans la mise en œuvre des travaux - ou un de ses auxiliaires - qui aurait par hypothèse dérogé à ses instructions -, a commis une violation de son devoir de diligence. Autre est la question de l'action récursoire qu'il pourrait faire valoir contre le responsable du défaut et qui ne relève pas de la présente procédure.

**5.3.2** Le grief de l'appelante, en tant qu'il porte sur l'insuffisance des allégations quant aux faits pertinents et l'impossibilité qui en a découlé pour elle de se défendre ne peut être que rejeté.

**6.** L'appelante a conclu, à titre subsidiaire, à ce que l'indemnité allouée à la demanderesse ne dépasse pas le montant de 43'938 francs. S'agissant de la motivation

sur ce point, elle se contente de renvoyer aux développements du mémoire-conclusions déposé en première instance, ce qui ne répond pas aux exigences de motivation de l'appel et entraîne l'irrecevabilité du grief (cf. consid. 2.1 *supra*).

## 7.

**7.1** Vu le sort de l'appel, entièrement rejeté, celui des frais et dépens de première instance, non remis en cause dans leur quotité, est confirmé.

**7.2** Pour la procédure d'appel, l'émolument, qui peut osciller entre 2700 fr. et 9600 fr. pour la valeur litigieuse en cause (art. 16 al. 1 LTar) et être réduit de 60% (art. 19 LTar), est arrêté à 4000 francs.

**7.3** Les honoraires, qui sont compris entre 9900 fr. et 13'300 fr. (art. 32 al. 1 LTar) et doivent être réduits de 60% (art. 35 al. 1 LTar), sont arrêtés, compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause ainsi que du travail fourni par l'appelée, soit une détermination motivée, à 4000 fr., débours compris.

Par ces motifs,

### **Prononce**

1. L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. En conséquence, le jugement du 26 septembre 2019 est confirmé dans la teneur suivante :
  1. X \_\_\_\_\_ versera au Y \_\_\_\_\_ 54'552 fr., avec intérêts à 5% dès le 9 juillet 2015.
  2. Les frais de justice, arrêtés à 26'000 fr., sont mis à concurrence de 17'400 fr. à la charge de Y \_\_\_\_\_ et de 8600 fr. à la charge de X \_\_\_\_\_.
  3. Y \_\_\_\_\_ versera à IX \_\_\_\_\_ 4770 fr. à titre de dépens.
  4. X \_\_\_\_\_ versera 1600 fr. à Y \_\_\_\_\_ à titre de remboursement d'avances.
2. Les frais d'appel, arrêtés à 4000 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.
3. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ une indemnité de 4000 fr. à titre de dépens.

Sion, le 22 février 2022.