

BGer 4A_291/2020 vom 3. Dezember 2020

Bundesgericht, 2020-12-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_291_2020

FR: TF 4A_291/2020 du 3 décembre 2020

IT: TF 4A_291/2020 del 3 dicembre 2020

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 137 II 313 consid. 1.4 p. 318; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88 s.; 140 III 115 consid. 2 p. 116; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400 s.).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5 p. 401). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références citées).

La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86

consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

E. 3

À ce stade, le litige ne porte plus que sur l'obligation de la bailleresse de procéder à la réfection des façades nécessaire pour supprimer les infiltrations d'eau et d'humidité excessive dans l'appartement en cause.

La cour cantonale a constaté, en faits, que - malgré la pose de Regel-Air dans l'appartement en cause, il subsistait un problème d'humidité excessive au point qu'une condensation se formait sur les vitres lorsque la température extérieure était négative (ce qui était susceptible de se produire durant les mois de novembre à mars). L'appartement loué était dès lors grevé d'un défaut (sur cette notion, cf. ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références citées; arrêts 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1) qui en restreignait l'utilisation, même s'il ne l'entravait pas considérablement, ce qui n'est plus contesté. Pour corriger ce défaut, il faudrait procéder à une réfection de la façade, ce qui n'est pas davantage remis en cause. Or, cette réfection pose plusieurs problématiques. La première consiste à obtenir une décision dans ce sens de l'assemblée des copropriétaires, puisqu'il s'agit d'une partie commune. Cet aspect n'a toutefois pas été examiné par la cour cantonale, qui a exclu l'obligation de la bailleresse C._____ SA (intimée 1) d'opérer les travaux en question pour un autre motif: il serait disproportionné d'exiger d'elle de procéder à la réfection litigieuse vu le coût que ces travaux représenteraient (soit 12'000 fr.) par rapport au défaut en question. La baisse de loyer induite par ce défaut a été chiffrée à 90 fr. par mois pendant cinq mois par année (de novembre à mars, lorsque la température extérieure est négative), soit 450 fr. par année (ou 5 % du loyer). Les juges cantonaux ont dès lors débouté les locataires de leur conclusion tendant à ce que la bailleresse soit condamnée à procéder à ces travaux.

E. 4

Les recourants font grief aux juges cantonaux d'avoir violé les art. 317 al. 1 et 229 al. 3 CPC. Selon eux, les défendeurs n'auraient rien allégué s'agissant du coût des travaux de réfection de la façade en première instance. Ce serait eux-mêmes qui auraient allégué, en appel, le montant dont il s'agit. Ces allégués auraient été présentés par surabondance de motifs. Or, la cour cantonale ne pourrait, dans un procès soumis à la maxime inquisitoire sociale, suppléer à l'absence d'allégués des défendeurs en se fondant sur ceux résultant de l'appel joint des demandeurs.

Le Tribunal de céans ne partage pas ce point de vue. Si les recourants ont allégué le montant des frais de réfection de la façade en appel, c'est qu'ils estimaient qu'il s'agissait d'un fait nouveau admissible au regard des conditions de l' art. 317 al. 1 CPC . Ils sauraient désormais difficilement soutenir le contraire, sauf à commettre un abus de droit. Du reste, les intimés ont allégué en procédure que les travaux de réfection de la façade étaient coûteux et ont produit, pour preuve, une pièce dont il résulte que le seul coût de l'analyse du mode d'intervention pour refaire la façade s'élevait déjà à 10'000 fr. (complètement selon l' art. 105 al. 2 LTF). Quoi qu'il en soit, que ces coûts se montent à 10'000 fr. ou à 12'000 fr., ceci ne fait pas grande différence pour le raisonnement qui va suivre. Le grief est dès lors

infondé.

E. 5

Les recourants dénoncent également une violation des art. 259a al. 1 let. a et 259b CO . Selon eux, la simple constatation selon laquelle les travaux seraient relativement coûteux - opérée par les juges de première instance - ne permettrait pas de conclure au caractère disproportionné de l'obligation de procéder à la réfection de la façade. Même si le coût de ces travaux se chiffrait à 12'000 fr., comme l'a retenu la cour cantonale, l'obligation imposée à la bailleuse de procéder à la réfection de la façade n'aurait rien de disproportionné. Il s'agirait, selon les recourants, d'un immeuble quasiment neuf grevé d'un défaut remontant à l'époque où D. _____ et E. _____ (les intimés 2 et 3) occupaient eux-mêmes le logement. La réparation serait au surplus nécessaire non seulement pour éviter la condensation lorsque la température extérieure est négative, mais aussi pour prévenir la réapparition des moisissures. Finalement, le montant de 12'000 fr. dépasserait à peine un semestre de loyer.

E. 5.1

Selon l' art. 256 al. 1 CO , le bailleur est tenu de délivrer la chose, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. La survenance d'un défaut en cours de bail peut notamment justifier une remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO), de même qu'une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO).

Le locataire perd son droit à la remise en état de la chose lorsque la réparation du défaut est objectivement impossible, tel étant par exemple le cas si le bailleur n'a pas de prise sur le défaut ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (arrêt 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 4; LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 307 n. 2.3; HIGI/WILDISEN, in *Zürcher Kommentar*, 5e éd. 2019, no 10 s. ad art. 259b CO ; MATTHIAS TSCHUDI, in *Das schweizerische Mietrecht*, 4e éd. 2018, no 10 ad art. 259b CO ; CLAUDE ROY, in *Mietrecht für die Praxis*, 9e éd. 2016, p. 245 n. 11.3.5.2). Le locataire peut alors prétendre à une réduction du loyer et, si l'impossibilité est due à une faute du bailleur, à des dommages-intérêts.

E. 5.2

Le Tribunal fédéral ne contrôle qu'avec réserve une décision de dernière instance cantonale prise dans l'exercice du pouvoir d'appréciation. Il intervient lorsque la décision s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération. En outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 143 III 261 consid. 4.2.5 p. 269; 138 III 252 consid. 2.1 p. 254; 136 III 278 consid. 2.2.1 p. 279; 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.).

E. 5.3

En définitive, sous couvert d'une violation des art. 259a al. 1 let. a et 259b CO , les recourants critiquent la manière dont la cour cantonale a fait usage de son pouvoir d'appréciation. Cela étant, leur grief ne saurait prospérer.

Les juges cantonaux ont tenu compte de la manière dont le défaut affectait concrètement les locataires: ils ont estimé qu'il les contraignait à enlever manuellement la condensation à

l'aide d'un chiffon lorsque la température extérieure était négative (ce qui pouvait se produire de novembre à mars), désagrément qu'ils ont chiffré - dans le contexte de la demande de réduction de loyer - à 90 fr. par mois (le loyer étant réduit de 1'800 à 1'710 fr. durant les quelques mois en question). Les recourants ne prétendent pas que ce montant serait sous-évalué; ils affirment en revanche que les moisissures seraient inéluctablement destinées à réapparaître si l'humidité devait persister. Ce fait ne ressort toutefois pas de ceux qui ont été établis, sans arbitraire, par la cour cantonale. Il n'en sera donc pas tenu compte.

Ils soutiennent également que la cour cantonale aurait dû intégrer dans son raisonnement le fait que l'immeuble était quasiment neuf. Ce fait ne résulte pas non plus du jugement cantonal. Quoi qu'il en soit, l'on ne voit guère ce que cela changerait, pas plus que le fait que le défaut soit déjà apparu lorsque les intimés 2 et 3 habitaient eux-mêmes cet appartement.

Les recourants affirment enfin que la somme de 12'000 fr. à laquelle les travaux de réfection de la façade se montent (pour l'intimée 1) dépasse à peine un semestre de loyer. Ils perdent toutefois de vue que rien ne justifie d'opérer une comparaison avec l'intégralité du loyer. Enfin, le résultat auquel la cour cantonale est parvenue n'a rien de manifestement injuste ou de choquant, peu importe que le coût de réfection de la façade représente 10'000 fr. ou 12'000 fr. (cf.

supra consid. 4).

Ces griefs ne peuvent qu'être rejetés.

E. 6

En dernier lieu, les recourants estiment que le montant correspondant à la réduction de loyer (90 fr. par mois, de novembre à mars) qui leur a été accordée depuis le mois de décembre 2019 jusqu'au moment où la bailleuse effectuerait les travaux de réfection de la façade devrait être prélevé sur le compte de consignation, dont le solde ne pourrait être libéré en faveur de la bailleuse qu'au moment où lesdits travaux auraient été opérés.

La consignation (art. 259g ss CO) est un moyen de pression à disposition du locataire qui peine à obtenir la réparation d'un défaut de la chose louée (ATF 146 III 63 consid. 4.4.4 p. 68 et les références citées; 124 III 201 consid. 2d p. 203). Il ne saurait dès lors être question de consigner une partie du loyer pour obtenir du bailleur qu'il procède à la réfection des façades, s'il est disproportionné d'exiger de lui cette réfection (cf.

supra consid. 5). La cour cantonale ne s'y est pas trompée.

Ce dernier moyen des recourants doit donc également être écarté.

E. 7

Partant, le recours doit être rejeté. Les recourants supporteront les frais de procédure et verseront solidairement aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de dépens. Au vu de cette indemnité qui couvrira les frais du mandataire commun des intimés, la requête d'assistance judiciaire des intimés 2 et 3 se révèle privée d'objet.

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