

BGer 4A_582/2012 vom 28. Juni 2013

Bundesgericht, 2013-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_582_2012

FR: TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013

IT: TF 4A_582/2012 del 28 giugno 2013

Erwägungen

E. 1.1

Le recourant plaide qu'il a la qualité de bailleur, en tant que titulaire d'une part de copropriété sur l'immeuble locatif et usufruitier de l'autre part, détenue jusque-là par sa défunte épouse. L'intimée n'a pas d'observation à formuler quant aux conséquences du décès de la recourante.

E. 1.2

Le Code des obligations prévoit dans certaines circonstances un transfert de bailex lege, soit en particulier lorsque le bailleur aliène la chose louée (art. 261 CO) ou lorsqu'il accorde à un tiers un droit réel limité et que l'opération équivaut à un changement de propriétaire (art. 261a CO). Cette dernière hypothèse est notamment réalisée lorsqu'un bailleur confère par voie successorale à son conjoint survivant un droit d'usufruit sur l'immeuble loué (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 685). L'usufruitier devient de plein droit partie au contrat de bail. De par le droit fédéral, il se substitue à l'ancien bailleur dans la procédure en cours, pour autant que celle-ci ait une incidence sur les relations postérieures au transfert du bail (cf. ATF 127 III 273 consid. 4c/aa p. 277; SYLVAIN MARCHAND, in *Droit du bail à loyer*, 2010, n° 23 ad art. 261 CO ; PETER HIGI, *Zürcher Kommentar*, 3

e éd. 1994, n° 23 ad art. 261-261a CO); tel est le cas en l'espèce, s'agissant d'une demande en réduction de loyer pour un défaut persistant.

E. 2.1

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir enfreint l' art. 8 CC , respectivement d'avoir établi les faits de façon arbitraire en constatant que la route offrant un accès motorisé à proximité immédiate de l'escalier d'entrée est manifestement entravée. Un tel fait ne ressortirait ni du jugement de première instance, ni des pièces du dossier.

E. 2.2

Le Tribunal des baux a constaté des difficultés de stationnement devant les locaux, dont la réalité n'était pas discutée par les bailleurs, et du reste attestée par l'unique témoin entendu (jgt, p. 8). Considérant que l'usage convenu de la chose louée n'impliquait pas un accès motorisé immédiat à l'entrée des locaux, il a ensuite fait la précision suivante: "l'entreposage par la locataire du rez-de-chaussée de matériel ou le stationnement par elle ou ses clients de véhicules sur le chemin jouxtant l'immeuble (comme le montrent diverses photographies produites au dossier) n'empêchent pas l'accès régulier, non motorisé, aux locaux" (jgt, p. 9).

L'autorité de recours a précisé que l'état de fait du jugement de première instance était complet et conforme aux pièces du dossier; elle a retenu que la jouissance de la route litigieuse "est aujourd'hui manifestement entravée" par l'entreposage de matériel et le stationnement de véhicules sur ladite voie, qui empêchent tout accès motorisé au jardin

d'enfants (arrêt attaqué, p. 14).

E. 2.3

L'art. 8 CC n'entre pas en considération dès lors que les autorités cantonales se sont référées aux preuves recueillies (ATF 127 III 248 consid. 3a; 114 II 289 consid. 2a p. 291). Par ailleurs, l'on ne saurait retenir une appréciation arbitraire des preuves. Le recourant objecte simplement que la locataire n'a fait auditionner aucun parent, ni produit aucune plainte écrite de parents dénonçant d'éventuelles difficultés lorsqu'ils amènent leurs enfants à la garderie. Il ne taxe pas pour autant d'arbitraire la constatation selon laquelle les usagers de la garderie rencontrent d'importantes difficultés pour se garer à proximité immédiate de l'immeuble lorsqu'ils viennent déposer et récupérer leurs enfants (arrêt, p. 4). En outre, il n'explique nullement pour quel motif il était insoutenable, sur la base des preuves recueillies, de retenir un accès entravé par du matériel et des véhicules. Le sort du grief est ainsi scellé.

E. 3.1

Le recourant se plaint ensuite d'une violation des art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259b CO [recte: 259d CO]. Il serait contraire au droit fédéral de considérer l'entrave à l'accès motorisé jusqu'au pied de l'escalier d'entrée comme un défaut de la chose louée justifiant une réduction de loyer.

E. 3.2

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" (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d CO).

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO , c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, n° 1 ad art. 256 CO ; LACHAT, op. cit., p. 216).

Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n° 25 ad art. 256 CO ; avec des réserves, Roger Weber, in Basler Kommentar, 5e éd. 2011, n° 3 ad art. 256 CO et Higi, op. cit., n° 20 ad art. 256 CO). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n° 31 ad art. 256 CO ; HIGI, op. cit., n° 13 ad art. 256 CO).

La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence d'"état approprié" concerne cet ensemble (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, in SJ 1997 661).

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 (TERCIER/FAVRE/BUGNON, Les contrats spéciaux, 4^e éd. 2009, n° 2098; HIGI, op. cit., n° 28 ad art. 258 CO).

E. 3.3

La Chambre des recours a tenu le raisonnement suivant: les contrats et autres éléments recueillis ne permettent pas de retenir que les bailleurs auraient promis la mise à disposition d'une place de parc ou un accès motorisé direct à l'escalier conduisant aux locaux de la garderie. Les loyers n'apparaissent pas particulièrement élevés au regard notamment de la surface des locaux et de l'emplacement de l'immeuble. Ceci dit, la route longeant la façade ouest de l'immeuble est une installation commune et un accessoire des locaux cédés à la locataire, dès lors que cette route leur est fonctionnellement utile. Durant de nombreuses années, les parents d'enfants fréquentant la garderie ont pu circuler sur cette route avec leurs véhicules et y stationner brièvement, en vertu d'un arrangement avec l'ancienne locataire du rez-de-chaussée, accord dont la gérance avait connaissance. La locataire a ainsi pu jouir longtemps de cet espace commun. Or, cette jouissance est désormais entravée par du matériel et/ou des véhicules appartenant à la nouvelle exploitante du magasin de peinture, respectivement à ses clients.

Cette entrave est imputable aux bailleurs, dès lors qu'il leur appartient de maintenir l'accès à la petite route; telle est du reste la démarche qu'ils ont entreprise dans un premier temps, à réception des plaintes émises par la locataire demanderesse. En s'abstenant de rappeler à l'exploitante du magasin de peinture que l'espace doit demeurer libre et en tolérant l'occupation excessive de la route, les bailleurs ont amoindri la jouissance de la chose louée à laquelle la locataire demanderesse peut légitimement prétendre et ce, même si l'usage de la route n'est pas expressément prévu par les contrats.

Eu égard aux circonstances d'espèce, notamment à la destination des locaux, à l'entente existant avec l'ancienne locataire du magasin, qui exerçait le même type d'activité, et au montant des loyers, il faut admettre que l'entrave est un défaut moyen réduisant la jouissance d'un accessoire de la chose louée. Un tel défaut justifie une réduction de loyer, qu'il convient de fixer en équité à 5 % des loyers convenus (arrêt attaqué, p. 12-14).

E. 3.4

Les contrats de bail ne prévoient pas la mise à disposition d'une ou plusieurs places de stationnement, ni un accès motorisé immédiat au pied de l'escalier extérieur. L'intimée se prévaut d'un long usage découlant d'arrangements convenus avec une ancienne locataire. En soi, ces accords ne sont pas opposables au bailleur et aux nouveaux locataires, sauf s'ils ne faisaient que consacrer l'usage auquel l'intimée peut légitimement prétendre. Il s'agit donc de déterminer si cette dernière, lors de la conclusion des contrats, pouvait de bonne foi inférer que l'usage approprié de la chose louée incluait un accès motorisé à proximité immédiate de l'escalier conduisant à l'entrée des locaux.

E. 3.5

D'après la description faite dans l'arrêt attaqué et les photos versées au dossier, la configuration des lieux permet d'accéder en voiture au pied de l'escalier conduisant à l'entrée de l'immeuble et de la garderie. La route qui assure un tel accès aboutit à un local couvert situé derrière ledit escalier. Il existe en outre quatre places de parc balisées au sud de l'immeuble, devant les vitrines du magasin de peinture, places qui ont toutes été

attribuées à la nouvelle exploitante de ce commerce.

De nos jours, lorsque l'aménagement des lieux permet d'accéder en voiture et de s'arrêter à proximité immédiate de l'entrée d'un immeuble abritant des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux, les locataires peuvent de bonne foi en déduire, sauf circonstances particulières, que cet espace peut être utilisé pour un bref arrêt, afin de laisser monter ou descendre des passagers, respectivement charger ou décharger des marchandises, dans un esprit semblable à ce que prévoit la législation régissant la circulation sur la voie publique (cf. art. 18 OCR, RS 741.11). Les locataires dépourvus de place de stationnement à proximité de l'immeuble sont d'autant plus fondés à faire un tel usage de l'espace disponible. Par ailleurs, lorsque les locaux sont expressément destinés à l'exploitation d'une garderie, il faut notoirement s'attendre à ce que des parents ou personnes de confiance accompagnent les enfants (en l'occurrence âgés de 3 à 6 ans, aux dires de l'intimée), et à ce qu'une partie au moins des parents utilisent leurs voitures et cherchent à stationner le plus près possible de l'établissement.

Il reste à déterminer si, à la conclusion des contrats, l'intimée pouvait légitimement partir du principe que la route d'accès était une installation commune, permettant aux locataires, et partant à ses propres clients, de venir en voiture jusqu'au pied de l'escalier d'entrée et s'arrêter brièvement, ou si elle devait inférer des circonstances que la route était réservée à l'usage exclusif d'un tiers.

E. 3.6

Selon les constatations de la Chambre des recours, la route litigieuse conduit à un ancien garage couvert, aujourd'hui utilisé comme dépôt; il n'est pas établi que cette route aurait fait l'objet d'un contrat de bail spécifique la réservant à l'un des locataires, par exemple à l'actuelle exploitante du commerce de peinture. La Chambre en déduit que la route est une installation commune et que la locataire du magasin de peinture obstrue sans droit l'accès à cette route.

En page 5 de son recours, le bailleur affirme que cette route permet d'accéder aux places de parc louées par l'exploitante du magasin de peinture, qui serait seule habilitée à invoquer un défaut en cas d'entrave. Dans un passage ultérieur (p. 6 in fine), il soutient que l'usage de la route doit être réservé à la locataire des quatre places de parc balisées, soit l'exploitante du magasin. Cet argument est contredit par la description des lieux et les photos, lesquelles font clairement apparaître que les quatre places balisées se trouvent au sud de l'immeuble, tandis que la route litigieuse longe la façade ouest, en débutant à côté de la quatrième place de parc. Le conducteur qui emprunte la route en question n'empêche pas l'accès aux places de parc.

Ceci dit, l'état de fait de l'arrêt attaqué n'est pas clair sur les circonstances prévalant à la conclusion des contrats. Il ne permet pas d'apprécier si, au moment de contracter les baux, l'intimée devait comprendre que la route était réservée à l'usage exclusif d'un tiers. L'on sait que "durant de nombreuses années", l'intimée a bénéficié d'arrangements avec l'ancienne locataire du magasin de peinture, accords qui permettaient notamment aux clients de la garderie de stationner brièvement sur la route d'accès. L'on ignore en revanche quel était le statut du garage couvert auquel la route conduit, en particulier s'il était encore utilisé comme tel ou s'il servait déjà de dépôt, respectivement quelle personne en avait la jouissance. L'on peut ainsi se demander si l'intimée a négocié un accord avec l'ancienne exploitante du magasin parce que cette dernière avait la jouissance du local couvert derrière

l'escalier et/ou un droit exclusif sur la route d'accès, ou simplement parce que l'intimée entendait s'assurer que l'ancienne exploitante ne fasse pas usage de son propre droit d'utiliser cette route, en tant qu'installation commune de l'immeuble locatif, pendant les heures d'ouverture et fermeture de la garderie.

E. 3.7

Au vu de ce qui précède, l'arrêt attaqué doit être annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale, afin qu'elle clarifie l'état de fait de façon à résoudre la question de savoir si, au moment de contracter les baux, la locataire intimée pouvait de bonne foi inférer que la route passant devant l'escalier d'entrée était une installation commune dont elle avait la jouissance, ou si elle devait déduire des circonstances que cet espace était réservé à l'usage exclusif d'un tiers, par exemple à la personne ayant la jouissance du local couvert auquel conduit la route.

Si la première hypothèse devait être retenue, il faudrait alors constater que la locataire subit une entrave dans la jouissance de la chose louée, dès lors qu'elle-même et ses clients sont en droit de circuler en voiture jusqu'au pied de l'escalier d'entrée et de s'y arrêter un bref instant, en particulier pour déposer ou récupérer les enfants fréquentant la garderie. Il sied à cet égard de préciser qu'à défaut d'accord spécial avec le bailleur, la locataire ne peut prétendre qu'à une utilisation normale de l'installation commune. Elle doit dès lors elle-même tolérer que les autres locataires de l'immeuble, en particulier ceux qui ne disposeraient pas d'une place de parc, utilisent également l'espace pour s'y arrêter brièvement; elle ne peut garantir à ses clients que l'espace sera toujours libre, mais peut exiger que l'accès à la route ne soit pas entravé. L'on relèvera enfin que si l'entrave constatée devait se révéler contraire à l'usage approprié auquel la locataire peut prétendre, il serait alors conforme au droit fédéral de reconnaître un défaut de la chose louée justifiant une réduction de loyer de 5 %.

Dans la seconde hypothèse, soit si la Chambre des recours juge que la locataire intimée devait compter avec le droit exclusif d'un tiers, il faudrait alors constater que celle-ci doit tolérer l'entrave à la route d'accès et ne peut se plaindre d'un défaut de la chose louée.

E. 4

Le recours est partiellement admis. Il se justifie dès lors de mettre les frais judiciaires à la charge des parties à raison d'une moitié chacune et de compenser les dépens (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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