

BGer 4A 94/2021 vom 1. Februar 2022

Bundesgericht, 2022-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_94_2021

FR: TF 4A 94/2021 du 1 février 2022

IT: TF 4A 94/2021 del 1 febbraio 2022

Regeste

contrat de bail à loyer, | Droit des contrats

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). La recevabilité des griefs individuels demeure réservée. La requête d'inspection locale adressée au Tribunal fédéral se révèle d'emblée irrecevable, les conditions de l'exception à l'interdiction de présenter des moyens de preuve nouveaux (art. 99 al. 1 LTF) n'étant manifestement pas remplies en l'espèce.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). L'autorité de céans applique le droit d'office. Elle n'examine d'ordinaire que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). En outre, une exigence de motivation accrue prévaut pour la violation des droits constitutionnels tels que la prohibition de l'arbitraire: le principe d'allégation ancré à l' art. 106 al. 2 LTF impose au recourant d'indiquer quel droit constitutionnel a été violé en expliquant de façon circonstanciée en quoi consiste la violation (ATF 134 II 244 consid. 2.2; 133 II 396 consid. 3.2).

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 s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La partie recourante qui soutient que les faits ont été constatés d'une manière arbitraire doit satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire soulever expressément ce grief et exposer celui-ci de façon claire et détaillée (ATF 135 III 232 consid. 1.2; 133 II 249 consid. 1.4.2). Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2). Si la partie recourante entend invoquer que l'état de fait est incomplet, elle doit également satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF); il lui incombe de désigner

ces faits avec précision en se référant aux pièces du dossier; le complètement suppose en effet que les allégations de fait correspondantes aient été introduites régulièrement et en temps utile dans la procédure cantonale, qu'elles aient été considérées à tort comme dépourvues de pertinence ou aient été simplement ignorées; si ces exigences ne sont pas respectées, les faits invoqués sont réputés nouveaux (art. 99 al. 1 LTF), partant irrecevables (ATF 140 III 86 consid. 2; arrêts 4A_656/2016 du 1er septembre 2017 consid. 1.2; 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 2.1).

E. 3

Il est constant que les parties ont été liées par un contrat de bail portant sur des locaux commerciaux qui a pris effet le 1er août 2012 pour se terminer le 30 septembre 2018. Le terme du contrat de bail n'est pas litigieux. En revanche, les parties bataillent sur ses aspects financiers (réduction de loyer liée au défaut d'humidité, dommage occasionné aux locataires ensuite du défaut en question, loyers impayés, restitution de la garantie de loyer et frais accessoires).

E. 4

L'essentiel des griefs des recourants se focalise sur la réduction de loyer octroyée aux locataires en raison du défaut de la chose louée. Une première salve est dirigée contre le principe de cette réduction et une seconde consacrée au taux.

E. 4.1

La cour cantonale a constaté que les locaux loués présentaient une humidité excessive, largement supérieure à ce qui était prévisible au regard de l'avertissement figurant dans le contrat de bail et qui avait gagné en importance au fil du temps. Il s'agissait d'un défaut, dont les locataires n'étaient pas responsables et qui avait entravé le bon usage des locaux, puisqu'il avait entraîné l'apparition de moisissures et de traces rougeâtres, des pannes d'un appareil électronique puis le développement d'une odeur prononcée et persistante de mois, ce qui dépassait clairement ce qu'un locataire devait tolérer en vertu de l' art. 259 CO . Un avis des défauts n'était pas nécessaire, puisque les bailleurs connaissaient le défaut au point de l'avoir signalé avant la conclusion du bail et dans le contrat de bail. Les bailleurs avaient été rendus à plusieurs reprises attentifs par oral à l'insuffisance des mesures préconisées, voire à la dégradation de la situation, la saisine de la Commission de salubrité par les locataires allant également dans ce sens. Ce défaut donnait droit à une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO), comme les locataires l'avaient demandé, et ce à partir du moment où l'institut de beauté avait ouvert, soit le 1er décembre 2012.

E. 4.1.1

Les recourants font grief aux juges cantonaux d'avoir estimé qu'un avis des défauts n'était pas nécessaire. C'est oublier qu'ils ont eux-mêmes rendu les locataires attentifs à cette problématique d'humidité dans le contrat de bail. Ils la connaissaient donc pertinemment (art. 259d CO). Sans désespérer, ils font valoir que le problème d'humidité est allé en s'accroissant et que ce caractère évolutif s'opposerait à leur connaissance initiale. Sans pouvoir être suivis. S'il y a une brèche dans la coque d'un bateau, il n'est pas nécessaire de savoir combien de temps il prendra pour couler.

E. 4.1.2

Les recourants font encore valoir que les locataires ne s'en seraient pas plaintes avant la saisine de la Commission de salubrité fin 2017. C'est méconnaître les faits établis par la cour cantonale. Celle-ci a constaté que, la problématique de l'humidité s'aggravant, la demanderesse a dû, dès 2014, refaire régulièrement la peinture des murs touchés par la moisissure avec un produit spécial, la fréquence de ces retouches augmentant avec le temps et qu'elle s'est alors plainte de la situation à plusieurs reprises auprès du bailleur. Il ressort par ailleurs du jugement cantonal que, en fin d'année 2016, à l'occasion d'une visite des locaux par le bailleur, la locataire lui a fait constater l'odeur de moisi et lui a montré les endroits touchés par l'humidité, la mauvaise isolation et les traces de moisissures; elle l'a également avisé du fait qu'elle avait mis en place plusieurs déshumidificateurs qui devaient être régulièrement vidés. Les recourants s'engagent dans une rediscussion des éléments de preuve, dont l'énumération serait aussi fastidieuse qu'inutile, sans parvenir à démontrer l'inanité de ces constatations. Que deux des témoins entendus aient été des proches des locataires ne justifie pas nécessairement de n'accorder aucun crédit à leurs déclarations. La cour cantonale s'en est expliquée (consid. 3.4 in initio), sans que les bailleurs ne prêtent cas à leurs considérations pourtant très convaincantes.

E. 4.1.3

Les recourants se plaignent en boucle d'une violation de leur droit d'être entendus (art. 29 Cst.). A leur sens, la cour cantonale ne pouvait écarter la requête d'inspection locale qu'ils avaient formulée. Cela étant, l'on ne décèle aucune violation de la garantie constitutionnelle dans le fait que les juges cantonaux aient rejeté cette requête par appréciation anticipée des preuves.

E. 4.1.4

Les recourants estiment n'être point responsables du défaut dans la mesure où ils auraient mentionné clairement dans le bail que les locaux à l'arrière - le dépôt et la cave - pouvaient présenter de l'humidité. Qui plus est, les locaux seraient loués " en l'état", les aménagements étant à charge des locataires qui devaient recourir, pour leur réalisation, à des " personnes qualifiées ". Il fallait croire qu'ils n'avaient pas respecté cette clause, si l'humidité s'était développée. L'argumentation des recourants ne manque pas d'air. Ils évoquaient dans le contrat de bail des produits hydrofuges et conseillaient d'utiliser des déshumidificateurs. C'est précisément ce que les locataires ont fait. Cela étant, ces mesures s'apparentent à de la cosmétique face à un problème dont il faut chercher les racines dans des murs centenaires, pour reprendre l'expression des recourants, et non dans la qualité des aménagements que les locataires ont pu entreprendre.

E. 4.1.5

Brodant sur le même thème, les recourants soutiennent que le problème d'humidité n'était pas si grave. A les entendre, il ne reposerait que sur les affirmations des intimées et des témoignages au surplus douteux. Et de se plaindre de la violation de l' art. 256 CO . Les recourants font soigneusement abstraction des rapports de la Commission de salubrité dont le contenu est très explicite ainsi que des photographies produites. Quant aux témoignages, ils sont eux aussi très parlants et leur appréciation ne souffre pas d'arbitraire, n'en déplaît aux recourants. C'est dire que la cour cantonale n'a pas violé l' art. 256 CO , en ne constatant pas que l'état des locaux était approprié à l'usage pour lequel ils avaient été loués.

E. 4.1.6

Les recourants consacrent un chapitre de leur mémoire de recours à des faits qui auraient été retenus de manière arbitraire (le ch. 4). Cela étant, ils se contentent d'assertions qui ne répondent pas aux conditions déterminantes devant le Tribunal fédéral. Sans compter que les faits en question ne sont pas tous pertinents.

E. 4.1.7

Dans un autre chapitre (le ch. 5), ils s'essaient à démontrer que la cour cantonale ne pouvait tenir compte du témoignage de E. _____, précédent locataire. Cela étant, le sort du litige n'en dépend pas et par ailleurs les recourants ne prennent pas la peine de se positionner par rapport aux considérants que la cour cantonale a consacrés à ce sujet (consid. 3.4). Ils s'insurgent également, en invoquant l'art. 29 Cst., contre le fait que la cour cantonale ait refusé la production du dossier d'assurance qu'ils avaient requis et dont ils affirment qu'il est corrélé. Mais celui-ci n'est pas plus déterminant que le témoignage du précédent locataire.

E. 4.1.8

Partant, c'est à bon droit que la cour cantonale a considéré que les locataires avaient droit à une réduction de loyer en raison du défaut d'humidité affectant les locaux loués (art. 259d CO).

E. 4.2

S'agissant du montant de cette réduction, la cour cantonale s'est prononcée comme suit. Les locataires avaient pu pleinement exploiter leur institut jusqu'à la mi-2014, moyennant utilisation de déshumidificateurs et entretien de la peinture. Puis elles avaient pu sous-louer une partie des locaux à une tierce personne en 2015, l'entrave ayant été modérée entre mi-2014 et fin 2015. Dès 2016, la situation avait empiré jusqu'à rendre les locaux difficilement utilisables - courant 2017 - en raison de la forte odeur de moisi qui s'était développée. Une odeur désagréable constitue une entrave importante pour l'exploitation de locaux destinés à recevoir de la clientèle; elle est encore plus préjudiciable pour un lieu destiné au bien-être, a observé la cour cantonale. Le problème d'humidité touchait la cave voûtée et l'arrière-salle, soit une proportion importante des locaux litigieux puisque la cave représentait à elle seule entre 30 et 40 % de la surface louée. Et l'odeur de moisi résultant de l'humidité était perceptible dans tous les locaux. Partant, un taux de réduction de loyer moyen de 40 % sur toute la période concernée (du 1er décembre 2012 au 30 novembre 2017) permettait de tenir compte équitablement de l'ampleur et du caractère évolutif du défaut.

E. 4.2.1

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir retenu que l'atteinte était faible au début, modérée par la suite pour être importante à la fin, sans se fonder sur autre chose que les déclarations des locataires et de "ses témoins proches". Ils articulent le grief d'arbitraire, sans parvenir à en faire la démonstration.

E. 4.2.2

A les croire, si l'utilisation des locaux était restreinte de manière importante en 2016 ou en 2017, ce serait uniquement à partir de ce moment-là qu'une réduction de loyer pourrait être accordée. Ils y voient une violation de l'art. 259d CO. A tort, car le défaut a entravé l'usage de la chose louée dès que l'institut de beauté a été ouvert, le 1er décembre 2012. Point n'était besoin que les clients fuient l'établissement ou que les locataires doivent licencier leurs employées, comme cela a été le cas ultérieurement, pour le retenir.

E. 4.2.3

Les recourants ne contestent pas spécifiquement le taux de réduction de 40 %. Les griefs des recourants ne résistant pas à l'examen, le jugement cantonal peut être confirmé sur ce point également.

E. 5

Les recourants font valoir qu'ils ne sont pas redevables des frais liés à l'appareil de soins à lumière pulsée des intimées, abîmé par l'humidité ambiante. Toutefois, ils n'ont élevé aucun grief corrélatif dans leur appel, à en croire le jugement cantonal qui est muet sur ce chapitre. Ce grief est nouveau et, partant, irrecevable.

E. 6

S'agissant des montants payés par les locataires à titre de frais accessoires (art. 257a CO) du 1er août 2012 au 31 décembre 2017, les bailleurs considèrent qu'ils leur sont dus.

E. 6.1

La cour cantonale a constaté souverainement que le contrat de bail prévoyait le versement d'un acompte mensuel de 150 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. Ceux-ci étaient explicités à l'art. 5 du contrat. Les bailleurs avaient communiqué aux locataires cinq décomptes de charges par courriel du 23 janvier 2018. Se posait la question de savoir si ces frais étaient démontrés et, le cas échéant, si la clé de répartition entre les locataires de l'immeuble était correcte. Les bailleurs avaient utilisé une seule clé de répartition, à savoir le cubage des locaux. Ceci contrevenait aux règles applicables dans le canton de Vaud. Ils avaient ainsi omis de répartir les frais de consommation d'énergie entre ceux afférents à la production d'eau chaude et ceux relatifs au chauffage, alors qu'il s'agissait d'un immeuble d'affectation mixte composé d'appartements et de locaux commerciaux. Et les locataires demandeurs n'avaient qu'une faible consommation d'eau chaude, de l'ordre d'un " commerce/bureau " soit 2,68 kwh/m³ /an (tandis que les appartements avaient un besoin théorique de 8,03 kwh/m³ /an chacun). S'agissant du cubage des locaux, il résultait de la propre évaluation du bailleur et était sujet à caution, d'autant que la liste qu'il avait produite à l'audience du 8 juillet 2019 mentionnait un volume plus élevé que celui retenu dans les décomptes. Il n'avait pas produit le plan de l'immeuble ni aucun autre élément de preuve permettant d'en déterminer le volume réel. Enfin, pour l'exercice 2012 - incomplet dans la mesure où le bail avait commencé durant cette année - les clés de répartition commandées par les directives n'avaient pas été respectées. D'une part, les frais de consommation d'énergie avaient été déduits de la facture annuelle sans que l'on sache comment cette déduction avait été calculée et rien n'avait été déduit pour les frais d'entretien. D'autre part, les autres frais avaient été répartis à raison de 5/12 e, soit pour les cinq mois d'août à décembre; il n'était ainsi pas tenu compte de la règle de répartition des frais de chauffage en fonction des mois de l'année concernée. En conclusion, les frais accessoires n'étaient pas établis à satisfaction. Les décomptes n'étaient pas valables. Et les acomptes de la période litigieuse - du 1er août 2012 au 31 décembre 2017 - devaient être restitués aux locataires.

E. 6.2

Les recourants décochent une salve de critiques contre ce pan du jugement. En premier lieu, ils auraient fourni les métrés en 2017 sans que les locataires les contestent, à cette époque. Ces métrés auraient été établis " de manière précise, il y a plus de vingt ans ". Toutefois rien

de tel ne ressort du jugement cantonal. Ils tentent de faire accroire que la cour cantonale n'a pas utilisé toutes ses facultés pour faire la lumière sur les décomptes produits. En cause, les factures de gaz et la TVA y relative. S'attendent-ils à ce que le Tribunal fédéral se plonge dans le dossier du Tribunal de première instance pour déterminer à quoi ils peuvent bien faire référence? Tel n'est pas le rôle de cette cour, laquelle connaît des violations du droit fédéral et ne revoit pas les faits une troisième fois, à moins qu'ils ne se révèlent arbitraires. Certes, on peut trouver ça et là, dans la partie du recours consacrée à ce sujet, une référence à l'art. 8 CC ou à l'art. 29 Cst. Mais l'on ne voit guère en quoi la TVA sur laquelle les recourants fournissent nombre d'explications intervient dans le problème de cubage et de répartition pointé par la cour cantonale. Pour le reste, les recourants se perdent dans des éléments qui relèvent de l'appréciation des preuves qu'ils ne pourraient remettre en cause que sous l'angle de l'arbitraire (art. 9 Cst.), en détaillant les éléments sous-tendant leur affirmation (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 142 III 239 consid. 5.2.1; 140 III 16 consid. 1.3.1). La démonstration n'en est de toute manière pas faite. Ceci scelle le sort de la nébuleuse de griefs entourant la question des charges: le rejet dans la mesure de leur recevabilité.

E. 7

Les recourants estiment que la cour cantonale s'est fourvoyée au moment de calculer les loyers dus dans le cadre de l'objection de compensation dont elle avait excipée.

E. 7.1

La cour cantonale a constaté que les recourants avaient allégué en procédure ce qui suit: " il y a eu également des impayés de loyers en 2012, voir (sic) 2013". A titre de preuve, ils avaient requis la production en mains des intimées de l'ensemble des versements effectués pendant toute la durée du bail. Ils ne savaient donc pas eux-mêmes s'ils détenaient une créance. Quoi qu'il en soit, ils avaient accepté dans un courriel du 3 décembre 2014 de compenser les loyers de décembre 2014 et janvier 2015 avec des montants versés à tort par les intimées à titre de loyer depuis octobre 2012. Ils avaient ainsi donné quittance aux locataires que tous les loyers échus jusqu'au 31 décembre 2014 à tout le moins avaient été payés. La cour cantonale en a conclu qu'il n'existait aucune créance compensante constituée de loyers échus en 2012 et 2013.

E. 7.2

Les recourants ne discutent pas les considérants de l'arrêt cantonal. C'est du Tribunal des baux dont ils parlent lorsqu'ils affirment que " le tribunal a établi à tort que les parties auraient fait partir le paiement des loyers depuis octobre 2012 au lieu d'août 2012 ". Leur grief s'avère dans cette mesure irrecevable. Quant à celui qui porte sur les déductions tirées de la quittance pour solde de compte, il repose sur du néant. L'arrêt cantonal ne souffre donc pas d'illégalité sur cet aspect non plus.

E. 8

Il est un ultime point qui suscite la critique des recourants: le sort réservé à la garantie locative.

E. 8.1

La cour cantonale a retenu, en fait, que les locataires avaient versé aux bailleurs la garantie locative en date du 14 juin 2012. Ces derniers l'avaient expressément admis dans leur courriel du 5 octobre 2012. Ils avaient dix jours pour constituer un compte dépôt ou

restituer l'argent et inviter les locataires à ouvrir le compte elles-mêmes, mais avaient préféré garder cette somme en violation de leurs obligations légales et des dispositions de la Loi vaudoise sur les garanties en matière de baux à loyer du 15 septembre 1971 (LGBL; BLV 221.307). Ils étaient dès lors tenus de restituer la somme en question, représentant 4'950 fr.

E. 8.2

Les recourants soutiennent qu'ils ont " vraisemblablement " dû traiter à l'époque ce versement comme un loyer. Plus loin dans leur mémoire de recours, ils sont plus affirmatifs, déclarant qu'ils l'ont effectivement comptabilisé comme un loyer. Ce serait, selon eux, la locataire qui aurait promis d'ouvrir un compte de garantie et aurait failli. Rien de tel ne résulte des faits retenus par la cour cantonale que les recourants ne taxent pas d'arbitraires. Ils invoquent l'abus de droit (art. 2 CC), mais sur la base d'une version des faits qui n'a pas trouvé grâce aux yeux de la cour cantonale. Ce grief lui aussi est dépourvu de fondement.

E. 9

Partant, le recours ne peut qu'être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les recourants assumeront les frais de la procédure, solidairement entre eux. Ils verseront, toujours solidairement, une indemnité de dépens aux intimées, lesquelles en sont créancières solidaires.

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