

# **BGer 4C.382/2002 vom 4. März 2003**

Bundesgericht, 2003-03-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.382\\_2002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.382_2002)

FR: TF 4C.382/2002 du 4 mars 2003

IT: TF 4C.382/2002 del 4 marzo 2003

## **Regeste**

Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur ( art. 48 al. 1 OJ ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. ( art. 46 OJ ), le recours en réforme est en principe recevable; en outre, il a été formé en temps utile ( art. 54 al. 1 OJ ) et dans les formes requises ( art. 55 OJ ). Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral ( art. 43 al. 1 OJ ). En revanche, il ne permet pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel ( art. 43 al. 1 2<sup>ème</sup> phrase OJ ) ou la violation du droit cantonal ( ATF 127 III 248 consid. 2c). Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste ( art. 63 al. 2 OJ ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués ( art. 64 OJ ). Dans son examen du recours, le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent en prendre de nouvelles ( art. 55 al. 1 let. b OJ ); en revanche, il n'est lié ni par les motifs que les parties invoquent ( art. 63 al. 1 OJ ), ni par l'argumentation juridique de la cour cantonale ( art. 63 al. 3 OJ ; ATF 128 III 22 consid. 2e/cc in fine). Il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par la partie recourante et peut également rejeter un recours en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale ( ATF 127 III 248 consid. 2c et les références citées).

### **E. 2.1**

La cognition du Tribunal fédéral statuant sur un recours en réforme est libre et entière. Toutefois, le Tribunal fédéral examine avec une particulière retenue les décisions des autorités inférieures lorsque le droit de fond ou de procédure leur reconnaissent un large pouvoir d'appréciation ou une grande latitude de juger, s'agissant notamment de l'interprétation de normes juridiques indéterminées, ou de règles conférant à l'autorité une grande liberté de choisir entre diverses solutions, toutes admissibles légalement ( ATF 120 II 280 consid. 6a p. 283; 119 II 197 consid. 2 p. 199; 118 II 50 consid. 4 p. 55/56; Poudret, COJ II, n. 1.3.3 ad art. 43 OJ et n. 3.7 ad art. 63 OJ ). Tel est le cas, à l' art. 260 al. 1 CO , de la notion de "travaux (qui) peuvent raisonnablement être imposés au locataire", pour la définition desquels le juge dispose d'une grande latitude de décision, dès lors que l' art. 260 CO ne précise pas quels sont les éléments qui doivent être pris en considération (Bernard Corboz, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le

bailleur et leur répercussion sur les loyers in: 12<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 8 et 9). A cet égard, le Tribunal fédéral doit s'imposer également une certaine restriction dans son pouvoir d'examen lorsque les décisions soumises à son contrôle portent sur l'appréciation de circonstances locales que l'autorité cantonale est plus apte à connaître que lui, en raison de sa proximité et de son appréhension des données sociales et économiques de l'endroit. Il en va de même lorsqu'il statue sur des prononcés rendus dans des matières où les notions techniques sont prépondérantes pour asseoir la solution juridique retenue.

### **E. 2.2**

Dans le cas présent, toutes ces circonstances sont réalisées. Comme on l'a vu, l' art. 260 al. 1 CO est une norme juridique indéterminée conférant une grande latitude de jugement aux autorités judiciaires chargées de l'appliquer et de l'interpréter. La matière traitée dans cette disposition fait appel à la connaissance du marché immobilier et locatif local, des usages en la matière, des données statistiques cantonales et communales et des tendances, traditions et habitudes en ce qui concerne le logement et le niveau de confort. Pour tous ces motifs, le législateur vaudois, à l'instar de celui d'autres cantons, a prévu que la juridiction de première instance en matière de bail comporte en son sein des membres désignés par les milieux de propriétaires (bailleurs) et de locataires (cf. art. 3 de la loi vaudoise sur le Tribunal des baux, du 13 décembre 1981). La présence de spécialistes dans cette autorité garantit théoriquement la qualité de l'instruction des causes et s'avère d'une très grande utilité lorsque des inspections locales sont conduites, ce qui a été le cas en l'occurrence. Enfin, la présente procédure a donné lieu à deux expertises judiciaires, la première dans le cadre de mesures provisionnelles et la seconde à l'occasion de l'examen du fond, sur la base desquelles le Tribunal des baux, puis la Chambre des recours ont statué. Dans la mesure où les juridictions cantonales ont suivi en grande partie les conclusions des experts, il faudrait des motifs très importants pour s'en écarter ( ATF 125 V 351 consid. 3b/aa; 122 V 157 consid. 1c; 118 Ia 144 consid. 1c). La notion de "travaux (...) raisonnablement (...) imposés au locataire" implique la définition concrète de ces derniers, pour contrôler une éventuelle violation de l' art. 260 al. 1 CO . Or, une telle définition ne peut être donnée, dans un cas complexe tel que celui qui est maintenant analysé, que par référence à l'avis des experts commis par la juridiction cantonale.

### **E. 3.1**

L' art. 257h al. 1 CO contraint le locataire de tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. Il s'agit là des travaux d'entretien ou de réparation, visant à maintenir la substance de la chose louée, et de ceux tendant à la prévention d'un dommage (Higi, Commentaire zurichois, n. 11 à 15 ad art. 257h CO ). A l'opposé, l' art. 260 al. 1 CO subordonne le droit du bailleur de rénover ou de modifier la chose au fait que les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié. Cependant, lorsque l'entretien et la rénovation de la chose louée vont de pair, le locataire est tenu de souffrir de tels travaux "mixtes", lorsque les conditions de l' art. 257h al. 1 CO et celles de l' art. 260 al. 1 CO sont réunies simultanément (Higi, op. cit., n. 16 à 19 ad art. 260 CO ; particulièrement clair: Lachat, Le bail à loyer, p. 190 n. 1.5). Aussi, en l'espèce, en raison du caractère indissociable des travaux d'entretien et des travaux de rénovation, convient-il d'examiner si les deux conditions cumulatives de l' art. 260 al. 1 CO sont remplies, pour vérifier si le bailleur a le droit de procéder aux travaux requis. Comme la condition de non-résiliation des baux litigieux est réalisée, seule celle du

caractère raisonnable de la rénovation ou de la modification imposée aux locataires doit être traitée ici.

### **E. 3.2**

L'art. 260 al. 1 CO repose sur la prémisse qu'il serait peu réaliste de vouloir interdire absolument au bailleur, qui remédie aux défauts de la chose ou effectue des travaux d'entretien, d'entreprendre aussi des travaux qui dépassent la simple suppression des défauts ou l'entretien normal et qui entraînent une rénovation ou une modification de la chose (Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, du 27 mars 1985, FF 1985 I 1420). Les améliorations de la chose louée, qui dépassent la simple réparation des défauts ou l'entretien courant, sont admissibles sous l'angle de l'art. 260 CO à condition qu'elles puissent être raisonnablement supportées par le locataire (Higi, op. cit., n. 27 ad art. 260 CO ; SVIT-Kommentar Mietrecht II, n. 26 ad art. 260-260a CO ; Weber/Zihlmann, Commentaire bâlois, 2e éd., n. 2 ad art. 260 CO). Le caractère raisonnable de ces travaux (Zumutbarkeit) s'apprécie objectivement en fonction de toutes les circonstances, en mettant en balance les intérêts du bailleur au maintien et à l'amélioration de la substance de la chose louée par rapport à l'intérêt du locataire d'en jouir sans entrave, tout en veillant au respect de l'équivalence des prestations dans la relation d'échange (Higi, op. cit., n. 28 ad art. 260 CO ; Lachat, op. cit., p. 192 n. 3.2; SVIT-Kommentar, n. 26 ss ad art. 260-260a CO). Parmi les circonstances qui doivent être prises en considération dans la pesée des intérêts contradictoires, on peut citer: le genre, le but et la durée du contrat de bail, l'ampleur des travaux et leur effet sur les locataires, l'urgence de l'assainissement et son utilité pour les locataires, les répercussions prévisibles sur l'équivalence des prestations dans la relation contractuelle, ainsi que l'époque d'exécution des travaux (Lachat, op. cit., p. 192 n. 3.2; SVIT-Kommentar, n. 29 ad art. 260-260a CO ; Higi, op. cit., n. 31-34 ad art. 260 CO ; arrêt 4C.46/1998 du 20 mai 1998, consid. 3c). Comme la loi ne précise pas quels sont les éléments à prendre en compte, le juge est libre de retenir toute circonstance qui lui paraît utile, pour autant que son opinion soit défendable, toutes les circonstances évoquées par la doctrine ne devant pas nécessairement être discutées une à une (Bernard Corboz, op. cit., p. 9).

### **E. 3.3**

En l'espèce, la cour cantonale a retenu que les travaux de l'étape 1 ne pouvaient être imposés aux demanderesse, alors qu'ils apporteraient de lourds désagréments sur une longue période aux deux locataires et entraîneraient une augmentation de 25 à 30% du loyer. De plus, les risques avaient été diminués par le remplacement du réseau d'eau dans la plus grande partie de l'immeuble; il existait une autre méthode, moins onéreuse, pour entretenir les conduites; enfin les locataires concernés ne subissaient aucun inconvénient dans la situation actuelle. Le défendeur critique tout d'abord l'importance que les précédents juges ont attaché aux nuisances qu'entraîneraient les travaux pour les demanderesse. Dans la pesée des intérêts contradictoires, sous l'angle du maintien de la substance de la chose louée, la cour cantonale a confirmé la décision du Tribunal des baux, lequel avait admis la nécessité du changement des conduites ou de leur traitement notamment en ce qui concernait l'eau chaude et l'évacuation des eaux usées. Le Tribunal cantonal a toutefois relevé que le traitement alternatif par un curage hydraulique répondait aux besoins d'entretien de la chose louée, sans entraîner les nuisances excessives que les travaux prévus étaient susceptibles d'engendrer, et qui ont du reste été observées, au moins pendant neuf semaines, lors de la rénovation de la majeure partie du bâtiment (secteur nord et niveaux

inférieurs de la partie sud). En conférant de l'importance aux nuisances provenant des travaux de réfection, l'autorité cantonale a mis à juste titre l'accent sur l'élément décisif, qui est la détermination de l'importance du trouble apporté à la jouissance du bien loué, pour apprécier s'il peut être raisonnablement imposé. Sur ce point, lors de son inspection locale, le Tribunal des baux avait remarqué, à la lecture du planning des travaux fournis par l'architecte du bailleur, que les bruits avaient été intolérables durant neuf semaines, voire, d'après les observations des demandresses, pendant toute la durée des travaux sauf à Noël et à Nouvel an (consid. 11, p. 17, de l'arrêt attaqué). Cette circonstance est d'autant plus grave en l'espèce que les demandresses passent la plupart de leurs journées dans leur appartement et qu'elles ne peuvent, de ce fait, se soustraire aux bruits et aux autres nuisances liés à l'existence du chantier. A ce sujet, la réduction de loyer accordée à une demandresse par le Tribunal des baux, pour la période du 10 juillet 2000 au 30 avril 2001, s'est élevée à 20%, mesure compensatoire que l'on peut qualifier avec le recourant de "ni particulièrement basse, ni particulièrement élevée". Ainsi, en interdisant les travaux de rénovation dans les étages supérieurs de la partie sud de l'immeuble, où se trouvent les deux appartements litigieux, et en n'autorisant que des interventions d'entretien, les juridictions cantonales ont tenu compte aussi bien des intérêts du bailleur au maintien de la substance de son bien-fonds que de ceux des deux locataires demandresses, auxquelles une perturbation supplémentaire et excessive, compromettant la jouissance du bien loué, ne pouvait être raisonnablement imposée. Comme la cour cantonale s'est appuyée sur les faits établis par expertises et à l'occasion d'une inspection locale, la décision attaquée ne souffre aucune critique sur ce point.

#### **E. 3.4**

Le recourant reproche ensuite aux juges cantonaux d'avoir accordé un poids excessif à l'augmentation de loyer, de 25 à 30%, que les travaux étaient susceptibles d'entraîner. La doctrine majoritaire retient l'examen de l'incidence des travaux en cause sur les loyers comme un critère important pour savoir s'ils peuvent raisonnablement être imposés au locataire (Higi, op. cit., n. 34 ad art. 260 CO ; Lachat, op. cit., p. 192 n.3.2; SVIT-Kommentar, n. 29 ad. art. 260-260a CO , p. 382; Weber/Zihlmann, op. cit., n. 2 ad art. 260 CO ; Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 160; Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 1956, p. 282). Même si la pertinence de ce critère a été récemment relativisée (Bernard Corboz, op. cit., p. 10), il joue in casu le rôle non négligeable que lui a reconnu la cour cantonale, dans la mesure où l'augmentation du loyer de 25 à 30% est très forte et où le confort ne serait pratiquement pas augmenté, pour les deux locataires, d'après les constatations opérées par le Tribunal des baux lors de son inspection locale, ce qui porte atteinte au principe de l'équivalence des prestations dans la relation contractuelle. Pour ce motif également, le Tribunal cantonal pouvait préférer la solution alternative du curage hydraulique, préservant à moyen terme les canalisations d'eau des étages supérieurs de la partie sud du bâtiment, et entraînant des incidences plus limitées sur le loyer. A ce sujet, la Chambre des recours aurait aussi pu considérer, en se référant à l'assainissement du réseau d'eau réalisé dans la plus grande partie de l'immeuble, que les risques résiduels avaient diminué. Il s'ensuit que la solution adoptée tient compte aussi bien de l'intérêt du propriétaire au maintien de la substance de son immeuble, que de celui des deux locataires en cause à ne pas subir les nuisances très importantes qui ont été constatées et à ne pas voir leur loyer subir une hausse conséquente.

#### **E. 3.5**

Enfin, le demandeur se plaint à tort d'une contradiction entre la décision de l'autorité administrative (Service cantonal du logement) - qui a permis les travaux en vertu de la loi vaudoise du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR) - et celle du juge civil. En principe, les autorités administratives et les tribunaux résolvent librement les questions de leur compétence, dans une totale indépendance des unes par rapport aux autres (Häfelin/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4e éd., p. 14 n. 50 et 51). En l'espèce, il n'y a pas réellement contradiction entre l'application de l' art. 260 al. 1 CO et la législation de droit public, dès lors que le bâtiment a pu être assaini dans sa plus grande partie, et que l'objet des deux normes juridiques est distinct, même si leurs finalités ultimes sont semblables. Le droit privé tend à assurer au locataire un état et un entretien conformes à l'affectation de la chose louée, en fonction de la convention qui le lie au bailleur. De son côté, la législation de droit public vise à la sauvegarde d'un intérêt plus général, soit la protection de l'immeuble et de ses usagers, sous l'angle de la sécurité et de la salubrité (arrêt 1P.664/1999 du 1er septembre 2000, consid. 10b, publié in RDAF 2002 p. 25 ss, spéc. p. 45).

#### **E. 4**

Les considérations qui précèdent amènent le rejet du recours en réforme. Vu l'issue du litige, les frais de la procédure seront mis à la charge du recourant qui succombe. Celui-ci devra en outre verser aux intimées, créancières solidaires, une indemnité à titre de dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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