

FR_GERICHTE 102 2015 290 vom 22. März 2016

FR Kantonsgericht, 2016-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2015_290

FR: FR_GERICHTE 102 2015 290 du 22 mars 2016

IT: FR_GERICHTE 102 2015 290 del 22 marzo 2016

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil

Erwägungen

E. 2

Le jugement attaqué est modifié, l'action de réduction de loyer étant partiellement admise à concurrence de CHF 1'650.-.

E. 3

Le montant consigné par B._____ sera déconsigné comme suit : - CHF 1'650.- en faveur de B._____ ; - Le solde, avec accessoires, en faveur de A._____.

E. 4

Les dépens de la première instance sont répartis à raison de 1/12 à charge de A._____ et de 11/12 à charge de B._____.

E. 5

Les frais de la procédure d'appel sont mis à charge de B._____. B._____ a déposé sa réponse le 15 janvier 2016, par le truchement de son conseil. Il conclut au rejet intégral de l'appel, respectivement à la confirmation du jugement entrepris, le tout avec suite de dépens. en droit 1. a) La décision attaquée constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). Dans le cas d'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est manifestement supérieure à CHF 10'000.- (cf. appel, ad préliminaires, ch. 6 ; réponse, ad préliminaires, ch. 6), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) La qualité pour interjeter appel de A._____ ne souffre aucune contestation. c) L'appel du 14 décembre 2015 a été déposé en temps utile, soit dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification du jugement attaqué survenue le 12 novembre 2015 (art. 311 al. 1 CPC).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 d) Dûment motivé et doté de conclusions, l'appel est pour le surplus recevable en la forme. e) La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). f) En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. En l'espèce, puisque toutes les pièces nécessaires au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. 2. Dans un premier moyen (cf. appel, ad motivation, let. A, p, 4 ss), l'appelant conteste l'existence d'un défaut de moyenne importance – à savoir les nuisances sonores et olfactives, alléguées par le demandeur et admises par les premiers juges, engendrées par le fonctionnement des déshumidificateurs –, ainsi que la réduction de loyer à laquelle elle a

donné lieu. Invoquant une violation du droit, singulièrement de l'art. 8 CC, et une constatation inexacte des faits (art. 310 CPC), il fait valoir pour l'essentiel qu'il incombait au locataire de prouver l'existence des nuisances (sonores et olfactives) qu'il invoque, respectivement d'établir leur étendue. Or, s'agissant des nuisances sonores, il soutient qu'elles n'ont fait l'objet que d'un seul et unique allégué de la part du demandeur, laconique qui plus est. Quant aux nuisances olfactives, il relève qu'il les a toujours contestées et que le demandeur n'a, pour sa part, apporté aucune preuve de leur existence.

a) La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 II 347 consid. 3.2 ; arrêt TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2). Il y a ainsi défaut 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. Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (arrêt TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 ; arrêt TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les réf. citées ; SJ 1997 p. 661 consid. 3a ; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2ème éd., 2008, pp. 216 et 219 ; HIGI, in *Zürcher Kommentar*, 1994, art. 258 CO n° 28 ; WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12ème Séminaire du droit du bail, 2002, pp. 23 ss). Les désagréments que peut rencontrer le locataire doivent dépasser les limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (arrêt TF 4C.368/2004 précité c. 4.1). S'agissant spécifiquement des nuisances sonores, toute nuisance ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance. Tel sera le cas, par exemple, en présence des voisins particulièrement bruyants ou lorsque l'immeuble offre une isolation phonique exceptionnellement mauvaise. Le moment auquel le bruit est perçu est également important. Ainsi, des nuisances sonores propres à perturber le sommeil sont excessives dans n'importe quel logement d'habitation, indépendamment du montant du loyer (arrêt TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1). Aux termes de l'art. 259a CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (al. 1 let. a) ou une réduction proportionnelle du loyer (al. 1 let. b). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (al. 2). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). La réduction de loyer peut aussi être due lorsqu'il s'agit d'un défaut qui n'affecte que peu l'usage des locaux, par exemple d'un défaut purement esthétique dont l'existence se prolonge (LCHAT, op. cit., p. 255). Pour le calcul de cette réduction, il convient de procéder selon la méthode proportionnelle, consistant à comparer l'usage actuel de la chose louée – affectée de défauts – avec son usage conforme au contrat, qui en est exempt. Il s'agit donc de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux. Dans les cas où le calcul proportionnel n'est pas aisé, la diminution de jouissance de la chose louée pourra être évaluée en équité. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la

casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêt TF 4C.219/200 du 24 octobre 2005 consid. 2.4). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (arrêt TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2 ; LACHAT, op. cit., p. 257 s.). b) Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette règle, qui s'applique à toute prétention fondée sur le droit fédéral (ATF 125 III 78 consid. 3b), répartit le fardeau de la preuve (ATF 122 III 219 consid. 3c, JdT 1997 246, consid. 3b) et détermine qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 126 III 189 consid. 2b). La maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (arrêt TF 4P.297/2001 du 26 mars 2002 consid. 2a). Cette disposition ne dicte cependant pas comment le juge doit former sa conviction. Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc qu'une allégation de fait a été établie ou réfutée, la répartition, du fardeau de la preuve devient sans objet. L'art. 8 CC ne saurait être invoqué pour faire corriger l'appréciation des preuves qui ressortit au juge du fait (ATF 127 I 248 consid. 3a ; ATF 128 II 271 consid. 2b, JdT 2003 I 606). Le locataire qui entend se prévaloir des art. 259 ss CO doit apporter la preuve de l'existence du défaut. Cela signifie qu'il doit prouver qu'il manque à la chose une qualité qu'elle devait revêtir d'après le contrat. En outre, le locataire doit fonder sa prétention en réduction du loyer, en prouvant la durée écoulée entre la prise de connaissance du défaut par le bailleur et la réparation (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, art. 259d n. 22). Les origines de certains défauts s'avèrent souvent difficiles à déterminer et sont parfois litigieuses. Par exemple, en présence de problèmes d'humidité et de moisissures, le locataire invoquera des vices de constructions (ponts de froid ou isolation insuffisante), et le bailleur une aération insuffisante. Pour se libérer, le bailleur peut toujours amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. Si le bailleur n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire (par exemple à l'aide d'une expertise), l'échec de la contre-preuve implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (CPRA BAIL-AUBERT, ibidem et réf. citées).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 c) Aux termes de l'art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC, le tribunal établit les faits d'office, lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 30'000.-, notamment dans les litiges portant, comme en l'espèce, sur des baux à loyer d'habitations. Cette disposition consacre la maxime inquisitoire sociale. Telle qu'elle a été définie par la jurisprudence, la maxime inquisitoire sociale n'oblige certes pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (arrêt TF 4A_484/2011 du 2.11.2011 consid. 2.2, JdT 2012 II 114 ; ATF 136 III 74 consid. 3.1). La maxime

inquisitoire sociale implique notamment que le tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties. De même, à la différence de la procédure ordinaire, le tribunal peut aussi prendre en considération des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC ; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). La maxime inquisitoire sociale a été conçue pour venir en aide à la partie économiquement faible, a fortiori si elle n'est pas assistée d'un avocat (ATF 125 III 231 c. 4a, JdT 2000 I 194, SJ 1999 I 373). Il est toutefois admis que le tribunal doit appliquer la maxime inquisitoire sociale avec retenue lorsqu'une partie est assistée d'un avocat (CPC-TAPPY, 2011, art. 247, 25). La maxime inquisitoire sociale n'impose notamment pas au juge de prévenir le justiciable assisté d'un avocat que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt TF 4A_705/2014 du 8.5.2015 consid. 3.3) d) En l'espèce, contrairement à ce que prétend l'appelant, il y a lieu d'admettre que l'intimé a suffisamment allégué, respectivement prouvé, l'existence des nuisances sonores et olfactives engendrées par le fonctionnement des déshumidificateurs, de sorte que les premiers juges n'ont pas méconnu les règles sur le fardeau de la preuve (art. 8 CC) en retenant que les nuisances en questions étaient constitutives d'un défaut de moyenne importance donnant lieu à une réduction de loyer au sens des dispositions rappelées plus haut et de la jurisprudence y relative. En réalité, l'essentiel de la critique de l'appelant semble porter uniquement sur l'appréciation des preuves ; contrairement à ce qu'il pense et comme cela a été rappelé plus haut, l'art. 8 CC ne dit rien de la façon dont les preuves doivent être administrées et appréciées (ATF 102 II 279, JdT 1977 I 274 ; ATF 98 II 179, JdT 1973 I 234). L'existence des nuisances sonores et olfactives alléguées par le locataire ressort clairement des faits constatés souverainement par le Tribunal des baux dans le jugement entrepris, de même que du dossier de la cause, en particulier de la demande du 7 mars 2014 (DO/1 ss) et du procès-verbal de la séance du 7 octobre 2014 (DO/51 ss), auxquels les premiers juges renvoient expressément. En effet, dans sa demande du 7 mars 2014 (cf. demande, ch. 33, let. g ; DO/6), le demandeur, qui n'était alors pas représenté par un mandataire professionnel, se plaignait des nuisances olfactives par les propos suivants : « les odeurs d'égouts remontant dans toute la maison, cuisine et salle à manger comprises, liés à l'étanchéité impossible de la plaque d'égout de la buanderie du 1er décembre 2012 jusqu'en mai 2013 représente une réduction de loyer de 10 % sur la période

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 concernée, soit 6 mois » (cf. demande, ch. 33, let. b). Quant aux nuisances sonores, il a allégué une « gêne importante de fin décembre 2012 à fin mars 2013 (bruits de travaux et des déshumidificateurs) alors que ma compagne et moi-même travaillons depuis notre maison motive une réduction de loyer supplémentaire sur la période, soit 3 mois, de 5 % » (cf. demande, ch. 33, let. g). Enfin, il a formulé les conclusions suivantes à l'appui de sa demande du 7 mars 2014 : « en raison du bruit et des odeurs d'égouts supportés pendant 6 mois, réduction de 15 % du loyer mensuel sur l'ensemble de la période, soit CHF 405.- par mois, donc au total CHF 2'430.-. » (cf. conclusions de la demande, ch. 3 a). Par ailleurs, invité à se prononcer sur l'étendue des nuisances sonores et olfactives qu'il alléguait avoir subies lors de l'audience d'instruction du

E. 7

octobre 2014, il a déclaré que « c'est l'entreprise G._____ en charge du gros œuvre qui a posé les déshumidificateurs. Il me semble qu'ils l'ont été avant même notre entrée dans les locaux. Ils ont été posés au sous-sol en raison de l'humidité qui y régnait. Aucune porte

ne sépare les étages. L'un d'eux se trouvait dans le local technique et l'autre, ailleurs, dans le sous-sol. Il s'agissait de déshumidificateurs de chantier, beaucoup plus bruyants qu'un frigo. J'ai déjà signalé ce problème à la régie en janvier (pièce 7). J'ai repris le courriel de la pièce 7 intégralement dans celui de la pièce 8, adressé directement à A. _____ le 20 février 2013. Les déshumidificateurs ont été repris en mai 2013 par l'entreprise G. _____. La plaque d'égout qui se trouve dans le local technique du sous-sol avait été décalée pour permettre l'écoulement de l'eau extraite par les déshumidificateurs. Comme on ne pouvait pas fermer la porte du local technique, les odeurs remontaient dans l'appartement. Il subsiste encore aujourd'hui quelques odeurs mais nous pouvons maintenant fermer la porte. L'humidité a persisté jusqu'en novembre 2013. Les peintres sont venus gratter les murs en août et on constaté que ceux-ci étaient encore humides » (PV, p. 2, lignes 57 ss). Force est de constater également que le demandeur a pris le soin d'étayer ses allégations par la production de différents échanges de courriels – entre lui et le défendeur notamment –, ainsi que par des photos, qui viennent corroborer ses dires. Il en va notamment ainsi du courrier rédigé par H. _____ le 29 juillet 2014 qu'il a adressé, vraisemblablement à la demande de B. _____, au Tribunal des baux. Dans cette missive, H. _____ fait clairement allusion aux problèmes d'humidité invoqués par le demandeur, en particulier aux odeurs nauséabondes, qui doivent dès lors être considérées comme établies. Quant aux nuisances sonores, d'après une recherche rapide sur internet, les déshumidificateurs de chantier les plus modernes et les plus silencieux émettent plus de 50 décibels (dB), soit davantage qu'une fenêtre ouverte donnant sur la route, mais cependant moins qu'un restaurant ou une salle de classe animés (cf. échelle du bruit). Dès lors qu'il n'y avait pas de porte pour séparer le local situé au sous-sol des étages, il y a lieu d'admettre que les nuisances sonores dépassaient les limites fixées par la jurisprudence. La Cour souligne à cet égard que le locataire venait d'emménager dans une villa louée « comme neuve », dont le loyer était de CHF 2'700.- (cf. contrat de bail du 22 octobre 2012), soit un loyer conséquent – même pour un bien immobilier de ce type –, de sorte qu'il était en droit d'attendre que ce logement soit exempt de défaut. Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède et à la lumière de la jurisprudence et de la doctrine rappelées plus haut, de telles nuisances constituent un défaut de la chose louée donnant droit à une réduction de loyer. Le Tribunal des baux n'a donc pas apprécié les faits de manière inexacte. Il n'a pas méconnu non plus ni la répartition du fardeau de la preuve selon l'art. 8 CC, ni le droit à la contre-preuve du défendeur sur ce point. Ce dernier ne prétend du reste pas avoir proposé régulièrement une contre-preuve, assortie de moyens de preuve importants et pertinents qui auraient été ignorés par

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 les premiers juges, alors qu'il a pourtant été expressément invité en séance à produire tous les documents utiles attestant de la date et de l'ampleur des travaux effectués dans la villa du demandeur (cf. PV 7 octobre 2014, p. 6, DO/56). Il s'est contenté, en annexe d'un courrier de son avocat daté du 1er décembre 2014 (DO/63), de produire deux documents, à savoir une facture de la société I. _____ Sàrl, à J. _____, et un devis de la société K. _____ SA, à L. _____, qui, contrairement à ce qu'il prétend, n'attestent ni de la date, ni de l'ampleur des travaux effectués dans la villa du locataire, pas plus que de la date de l'enlèvement des déshumidificateurs litigieux. En définitive, l'appréciation des preuves à laquelle le Tribunal des baux s'est livré ne porte pas le flanc à la critique. Pour le surplus, la critique de l'appelant consistant à faire valoir que le Tribunal des baux a statué sans même effectuer de vision locale, ni entendre de témoins, est sans consistance. La Cour constate à cet égard que l'arrêt attaqué ne consacre pas de

violation de la maxime inquisitoire sociale, dès lors que, comme le Tribunal des baux le fait observer à juste titre (cf. jugement attaqué, ad partie en fait, consid. G, p. 4), les parties se sont vues impartir, au cours de l'échange d'écritures, suite à l'audience d'instruction du 7 octobre 2014, un délai pour se prononcer sur la suite à donner à la procédure, cas échéant pour requérir l'administration d'autres moyens de preuve; or, l'une comme l'autre sont restées muettes, ne désignant aucun témoin et ne sollicitant aucune mesure probatoire complémentaire avant les débats. Face à une partie qui adopte une telle attitude, alors qu'elle est représentée par un mandataire professionnel qui plus est, les premiers n'avaient pas à instruire d'office; en particulier, ils n'avaient pas à solliciter un quelconque document supplémentaire attestant de l'enlèvement des déshumidificateurs, par exemple, pas plus qu'ils n'avaient à mettre en œuvre une inspection des lieux, étant rappelé à cet égard que les parties y ont – implicitement, tout du moins – renoncé d'un commun accord (DO/65). Il suffisait qu'ils donnent au défendeur l'occasion de s'expliquer, ce qu'il a eu tout loisir de faire. Il s'ensuit le rejet de l'appel sous cet angle. 3. Dans un deuxième moyen (cf. appel, ad motivation, let. B, p. 7 ss), l'appelant conteste tant la durée que la quotité de la réduction de loyer accordée au locataire par les premiers juges eu égard aux problèmes d'humidité à proprement parler qui ont essentiellement affecté un local situé au sous-sol de la villa, faisant valoir pour l'essentiel qu'au regard des circonstances, seule une réduction maximale de CHF 1'650.- au total est justifiée. En revanche, il ne discute plus en appel l'existence d'un défaut de moyenne importance résultant des problèmes d'humidité sus-évoqués, pas plus qu'il ne conteste qu'il était tenu d'y remédier. Il ne conteste plus non plus, sur le principe, que le locataire a droit à une réduction de loyer, proportionnée à la perte de jouissance de la chose louée, résultant essentiellement, selon lui, de la privation pour le locataire du local en question (cf. appel, ad motivation, p. 4). a) S'agissant de la durée de la réduction de loyer accordée au locataire par le Tribunal des baux tout d'abord, à savoir 14.5 mois (de décembre 2012 à mi-février 2014), s'il y a lieu d'admettre, avec l'appelant, qu'il n'a jamais admis que les travaux de remise en état du local situé au sous-sol de la villa ont pris fin au mois de février 2014, contrairement à ce qui a faussement été retenu par les premiers juges (cf. jugement attaqué, p. 8) – il a simplement déclaré, à l'occasion de l'audience d'instruction du 7 octobre 2014, qu'il ne se souvenait « plus de quand les travaux ont été terminés » (cf. PV, p. 4, ligne 186) –, il n'en demeure pas moins que cet état de fait ressort du dossier, en particulier des pièces produites par le demandeur.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 En l'espèce, en date du 27 novembre 2013 (cf. pièce n°32 de la demande), le bailleur a confirmé au locataire que les travaux de remise en état du sous-sol de la villa avaient été planifiés d'entente avec les différents corps de métier « afin que votre sous-sol soit à nouveau utilisable dans son intégralité ». Le 28 janvier 2014, le locataire a, à son tour, adressé un courriel au bailleur pour lui signaler qu'il n'y avait pas eu le moindre avancement dans les travaux (cf. pièce n°34 de la demande). Enfin, il ressort d'un courriel daté du 17 février 2014 – soit quelques jours seulement après l'audience de conciliation du 11 février 2014 –, adressé par le locataire au bailleur, que celui-ci était contrarié de constater que les travaux n'étaient toujours pas terminés, alors que celui-ci lui avait apparemment promis que tel serait le cas à cette date (cf. pièce n°38 de la demande). Pour le surplus, il ressort des différentes pièces versées au dossier par le locataire à l'appui de sa demande du 7 mars 2014, d'une part, que les problèmes d'humidité existaient déjà au moment de son emménagement – soit le 1er décembre 2012 – et, d'autre part, qu'il a immédiatement averti le bailleur (cf. pièce n°13 de la demande, courriel du 3 décembre 2012, à 9h29, à l'intention de la gérance notamment), ce que ce dernier ne conteste

d'ailleurs pas. Ces documents démontrent également que les problèmes d'humidité ont perduré, sans évolution notable, jusqu'à mi-février 2014, comme le soutient le demandeur. Il en résulte que la réduction de loyer doit porter sur 14.5 mois, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, soit sur la période allant du 1er décembre 2012 à mi-février 2014. En définitive, il y a lieu d'admettre que la durée des nuisances a été prouvée à satisfaction de droit, de sorte que les premiers juges n'ont pas apprécié les faits de manière inexacte, contrairement à ce que prétend l'appelant, pas plus qu'ils n'ont méconnu non plus ni la répartition du fardeau de la preuve selon l'art. 8 CC, ni le droit à la contre-preuve du défendeur sur ce point. Ce dernier ne prétend du reste pas avoir proposé régulièrement une contre-preuve, assortie de moyens de preuve importants et pertinents qui auraient été ignorés par les premiers juges, alors qu'il a pourtant été expressément invité en séance à produire tous les documents utiles attestant de la date et de l'ampleur des travaux effectués dans la villa du demandeur (cf. PV 7 octobre 2014, p. 6, DO/56). Il s'est contenté, en annexe d'un courrier de son avocat daté du 1er décembre 2014 (DO/63), de produire deux documents, à savoir une facture de la société I. _____ Sàrl, à J. _____, et un devis de la société K. _____ SA, à L. _____, qui, contrairement à ce qu'il prétend, n'attestent ni de la date, ni de l'ampleur des travaux effectués dans la villa du locataire. Il s'ensuit le rejet de l'appel sur ce point, respectivement la confirmation du jugement attaqué sous cet angle. b) Dans un second volet de son grief, l'appelant conteste également la quotité de la réduction de loyer accordée au locataire par le Tribunal des baux, à savoir 30 %, faisant valoir pour l'essentiel qu'elle est disproportionnée. Il relève, d'une part, que la pièce dont le locataire a été privé n'était pas comptabilisée comme une pièce dans le contrat de bail du 22 octobre 2012 et, d'autre part, qu'aucune pièce à vivre n'a été affectée par les problèmes d'humidité allégués par le locataire. Tout en se référant à LACHAT (cf. LACHAT, op cit. p. 260), il propose une réduction loyer de l'ordre CHF 330.- par mois, soit environ 12 % du loyer, comme étant appropriée. Cette argumentation ne saurait être suivie. Tout d'abord, contrairement à ce qu'affirme l'appelant, la Cour constate que le local situé au sous-sol de la villa du demandeur est bel et bien décompté comme une pièce. On en veut pour preuve les plans de la villa réalisés par le demandeur (cf. pièce n°5 de la demande du 7 mars 2014) et la teneur du contrat de bail à loyer du 22 octobre 2012 (cf. pièce n°1 de la demande du 7 mars

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 2014), qui fait état d'une « grande pièce (salle de jeux) avec fenêtre/saut de loup ». La fiche technique figurant sur internet précise que « les espaces en sous-sol et dans les combles ont été étudiés afin qu'ils soient exploitables de façon optimale ». Rien que pour la seule privation de cette pièce à vivre, la Cour estime que le locataire est en droit de prétendre à une réduction minimale de loyer de l'ordre de CHF 415.- par mois (2'700 / 6.5), soit environ 15 % du loyer, sans compter les autres nuisances alléguées et prouvées par le demandeur. En effet, dans l'impossibilité de mettre en place un certain nombre d'affaires et de meubles dans le local situé au sous-sol, comme il avait initialement prévu de le faire, le locataire a été contraint de les stocker pendant plus d'un an (14.5 mois, pour rappel) dans la pièce située au 2ème étage de la villa comme le démontrent les photos versées au dossier (cf. pièce n°24 de la demande). D'ailleurs, le bailleur lui-même a admis, dans un courrier du 27 novembre 2013 (cf. pièce n°32 de la demande du 7 mars 2014), que le sous-sol n'était pas utilisable tant que les travaux nécessaires de remise en état n'avaient pas été entrepris (« Conformément à ce qui a été convenu sur place, les différents corps de métiers vont entreprendre les travaux nécessaires afin que votre sous-sol soit à nouveau utilisable dans son intégralité »). Or, le sous-sol comprend, en plus de la

grande pièce dénommée salle de jeux, un petit bureau ainsi que la buanderie (cf. pièce n°5 de la demande du 7 mars 2014). Il ressort également des courriels échangés avec le défendeur que le demandeur a été contraint de se libérer de ses obligations – professionnelles notamment –, à plusieurs reprises, afin de pouvoir être présent lors du passage des différents artisans. Enfin, il semble utile de souligner que le locataire a emménagé dans une villa louée « comme neuve », de sorte qu'il était en droit d'attendre que ce logement soit exempt de défauts. Vu la restriction de l'usage de la chose engendrée par les problèmes d'humidité, restriction en grande partie admise par le défendeur (cf. appel, p. 4 et 7), le taux de réduction appliqué par les premiers juges de 30 % ne procède pas d'un excès de pouvoir d'appréciation. En effet, à titre d'exemple, une réduction de loyer de 30 % a été admise par la jurisprudence genevoise pour un cas de coulée d'eau pendant 18 jours, engendrant des taches au plafond, moquette imbibée, tableaux abîmés, traces d'humidité sur habits et meubles (CJ GE, arrêt du 16.03.1998, ACJ n° 246 cité in CPra Bail-Aubert, 2010, art. 259d n. 67, p. 393). Une réduction de 30 % a été admise par la jurisprudence valaisanne pour un cas d'humidité excessive durable en raison d'une mauvaise isolation, taches d'humidités, mauvaises odeurs, peintures qui s'écaillent, infiltrations d'eau à la cave et hausses des coûts de chauffage (calculés séparément à 3,3 % ; TC VS, arrêt du 29.04.1987, cité in CPra Bail-Aubert, 2010, art. 259d n. 67, p. 395). En définitive, en fixant la réduction de loyer à 30 %, les premiers juges n'ont pas abusé du large pouvoir d'appréciation dont ils disposaient en la matière. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur cette appréciation, qui tient équitablement compte de tous les éléments qui ont été exposés plus haut. Il s'ensuit le rejet de l'appel sur ce point, respectivement la confirmation du jugement attaqué sous cet angle également, ce qui scelle le sort de l'appel dans son ensemble. 4. Vu le sort de l'appel, les frais de la présente procédure sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 et 3 CPC). a) Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 CPC et 130 LJ). b) S'agissant des dépens de l'intimé, ils seront fixés de manière globale (art. 64 al. 1 let. f et 68 al. 4 RJ).

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 Ainsi, conformément au tarif cantonal (art. 105 al. 2 et 96 CPC; art. 63 al. 2, 64 al. 1 let. f et 68 al. 4 RJ) et compte tenu de la nature, de la difficulté, de l'ampleur et des circonstances particulières de la procédure ainsi que du travail nécessaire de l'avocat de l'intimé, l'indemnité globale due à ce dernier à titre de dépens est fixée pour l'instance d'appel à CHF 1'500.-, TVA (8%) en sus par CHF 120.-. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. Partant, le jugement rendu le 30 octobre 2015 par le Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse (25 2014-4) est confirmé dans la teneur suivante : « 1) L'action en réduction des loyers dus par B. _____ est partiellement admise, soit à concurrence de CHF 14'175.-. 2) Le montant consigné par B. _____ sera déconsigné comme suit: - CHF 14'175.- en faveur de B. _____, - le solde, avec accessoires, en faveur de A. _____. 3) Chaque partie garde ses dépens. 4) Il n'est pas perçu de frais de justice. » II. Les frais d'appel sont mis à la charge de A. _____. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens de B. _____ pour la procédure d'appel sont fixés globalement à CHF 1'500.-, TVA en sus par CHF 120.-. IV. Communication. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 22

mars 2016/lda Président Greffier

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