

FR_GERICHTE 102 2023 147 vom 9. November 2023

FR Kantonsgericht, 2023-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2023_147

FR: FR_GERICHTE 102 2023 147 du 9 novembre 2023

IT: FR_GERICHTE 102 2023 147 del 9 novembre 2023

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Erwägungen

E. 21

octobre 2021 pour "que ce défaut soit réparé" et a fait valoir son droit à une réduction de loyer, avec effet en octobre 2018. Le 4 octobre 2021, la régie lui a répondu que plusieurs visites et visions locales avaient eu lieu ces dernières semaines, "démontrant le sérieux avec lequel nous considérons ce problème de variation de la pression de l'eau", et que les entreprises impliquées s'efforçaient de trouver une solution. Elle a précisé que la demande de réduction de loyer pourrait être évaluée uniquement "une fois ce problème totalement résolu". Par courrier du 5 novembre 2021, A. _____ a indiqué à la régie que les "défauts de variations de température et de pression d'eau signalées peu de temps après [s]on entrée en octobre 2018 et signalées à plusieurs reprises depuis n'ont toujours pas été résolues" ; il l'a dès lors mise en demeure de remédier à ces défauts ("1. fortes variations de température de l'eau 2. variations de pression d'eau") d'ici le 25 novembre 2021, faute de quoi il consignait le loyer dès décembre 2021. Le 9 novembre 2021, la gérance immobilière lui a répondu que le rapport du contrôle effectué le 5 octobre 2021 à tous les points de puisage de deux appartements de l'immeuble indiquait "que les températures mesurées sont conformes et aucune variation de température ou de débit n'a été constatée". Le 30 novembre 2021, le locataire a informé la régie qu'il avait commencé à consigner le loyer et allait saisir la commission de conciliation. B. Le 22 décembre 2021, le locataire a déposé à l'encontre de la bailleresse une requête de conciliation auprès de la Commission de conciliation en matière de bail pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse. Il a conclu à ce que la validité de la consignation de ses loyers soit confirmée, à ce que la bailleresse soit condamnée à procéder à la remise en état de la chose louée, à savoir éliminer les défauts liés à la variation de température et de pression de l'eau, à ce qu'une réduction de 20 % du loyer net lui soit accordée à partir du 1er novembre 2018 et jusqu'à l'élimination totale des défauts, et à ce que, dès le moment où il aurait été remédié à ceux-ci, les loyers consignés soient libérés à hauteur de 20 % en faveur du locataire et de 80 % en faveur de la bailleresse. La bailleresse s'est déterminée le 29 décembre 2021, relevant qu'à ce jour "les divers contrôles effectués sur place n'ont révélé aucune anomalie de variation de température dans les appartements". La Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder en date du 13 mai 2022, aucun accord n'étant intervenu entre les parties.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 8 C. Par acte du 13 juin 2022, A. _____ a déposé sa demande auprès du Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse (ci-après : le Tribunal des baux). Il a conclu, sous suite de frais, à ce

que la validité de la consignation de ses loyers soit confirmée, à ce que la bailleresse soit condamnée à procéder à la remise en état de la chose louée, à savoir éliminer les défauts liés à la variation de température et de pression de l'eau, à ce qu'une réduction de 20 % du loyer net lui soit accordée à partir du 1er novembre 2018 et jusqu'à l'élimination totale des défauts, et à ce que, dès le moment où il aurait été remédié à ceux-ci, les loyers consignés soient libérés à hauteur de 20 % en faveur du locataire et de 80 % en faveur de la bailleresse, subsidiairement que la bailleresse soit condamnée à lui verser la somme mensuelle de CHF 264.- du 1er novembre 2018 jusqu'à la fin du bail. Dans sa réponse du 18 août 2022, telle que modifiée par dictée au procès-verbal de la séance du Tribunal des baux du 30 novembre 2022, la bailleresse a conclu au rejet de la demande, à la libération en sa faveur des loyers consignés et à la mise des dépens à la charge du demandeur, aucuns frais judiciaires n'étant perçus. Lors de la séance précitée, la conciliation des parties a été tentée sans aboutir et un délai a été imparti au demandeur pour se déterminer sur le mémoire de dictée au procès-verbal, ce qu'il a fait le 22 février 2023 en confirmant ses conclusions et en complétant ses offres de preuves par des requêtes d'expertise judiciaire et d'inspection des lieux. Le demandeur et, au nom de la défenderesse, un représentant de la régie immobilière, chacun assisté de leur mandataire, ont comparu à la séance du Tribunal des baux du 9 mai 2023. Les parties ont été interrogées, puis un délai a été imparti au locataire pour produire deux pièces complémentaires, la procédure probatoire étant clôturée sous cette réserve. Le 29 juin 2023, le Tribunal des baux a rendu sa décision. Il a rejeté la demande en réduction de loyer, libéré les loyers consignés en faveur de la bailleresse et fixé les dépens de celle-ci, mis à la charge du locataire, à la somme de CHF 3'231.-, aucuns frais judiciaires n'étant perçus. D. Par mémoire du 24 juillet 2023, A. _____ a interjeté appel contre la décision du 29 juin 2023. Il reprend ses conclusions de première instance, dont il conclut à l'admission, sous suite de frais des deux instances. Subsidiairement, il demande l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision. Dans sa réponse du 13 septembre 2023, l'intimée conclut au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée, sous suite de frais. Le 22 septembre 2023, l'appelant a déposé une détermination spontanée sur la réponse de la partie adverse. Les 23 et 24 octobre 2023, les mandataires des parties ont produit leur liste respective de dépens pour la procédure d'appel.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 en droit 1. 1.1. 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 devant le Tribunal des baux est manifestement supérieure à CHF 10'000.-, dans la mesure où, le locataire sollicitant une réduction de loyer de CHF 264.- par mois depuis novembre 2018 et jusqu'à l'élimination des défauts allégués, un montant de près de CHF 15'000.- était déjà litigieux lors du prononcé attaqué ($264 \times 56 = 14'784$). Ainsi, c'est bien la voie de l'appel qui est ouverte. Quant à la valeur litigieuse devant la Cour, elle est largement supérieure à CHF 15'000.- ($264 \times 12 \times 20 = 63'360$; cf. art. 51 al. 1 let. a et al. 4 LTF, BSK ZPO – RÜEGG / RÜEGG, 3ème éd. 2017, art. 92 n. 4 et ATF 139 III 209 consid. 1.2). La voie du recours en matière civile est dès lors ouverte devant le Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 74 al. 1 let. a LTF). 1.2. Le délai pour faire appel contre la décision attaquée est de 30 jours à compter de sa notification (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée ayant été notifiée au conseil de l'appelant le 30

juin 2023 (DO/63), l'appel déposé le 24 juillet 2023 respecte ce délai. Le mémoire est dûment motivé et doté de conclusions. L'appel est dès lors recevable. 1.3. La cognition de la Cour est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). La procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC) dès lors que le litige concerne notamment la consignation du loyer. 1.4. En application de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. En l'espèce, puisque les parties ont été entendues en première instance et que toutes les pièces utiles au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire de les assigner à une audience en appel. 2. 2.1. Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité 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 et 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 (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; arrêt TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1). Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO) ; la jurisprudence (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et 3.3) admet que tel est le cas lorsque l'usage de la chose est restreint d'au moins 5 %,

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 ou de 2 % en cas d'atteinte permanente, mais précise que toute diminution du confort survenant en cours de bail ne constitue pas un défaut de la chose louée. Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave. Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) et la réduction du loyer (al. 1 let. b ; cf. aussi art. 259d CO). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (pour le tout : arrêt TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). 2.2. 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, répartit le fardeau de la preuve et détermine qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. La maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (arrêt TC FR 102 2015 290 du 22 mars 2016 consid. 2b et les réf. citées). 3. 3.1. En l'espèce, le Tribunal des baux a examiné (décision attaquée, p. 5-7) les allégués et les déclarations des parties, de même que les pièces produites, pour retenir en définitive que le demandeur n'a pas établi les importantes variations d'eau et de pression dont il se plaint, ce d'autant moins que seuls deux locataires à part lui ont formulé, à une seule reprise, une doléance similaire. Les premiers juges ont relevé que la gérance a pris des mesures pour régler le problème attesté – qui ne correspond du reste pas à la plainte des locataires – de température de l'eau à la sortie

de la conduite et aux points de puisage, et que le fait qu'elle admette une variation de température de quelques degrés au robinet (trois à quatre, selon les déclarations faites en séance) ne suffit pas pour admettre l'existence d'un défaut au sens de l'art. 259d CO. Ils ont aussi indiqué qu'il appartenait au locataire, afin de prouver ses dires, de solliciter une inspection des lieux ou la mise en œuvre d'une expertise, ou à tout le moins de produire une vidéo démontrant, avec l'aide d'un thermomètre tel que celui utilisé par les entreprises qui ont procédé à des mesures, les importantes et fréquentes variations de température de l'eau dont il se prévaut (plus de dix degrés selon ses dires). 3.2. Dans un premier grief, l'appelant critique longuement ce raisonnement et reproche aux premiers juges un établissement inexact et incomplet des faits (appel, p. 5-12). En résumé, il fait valoir qu'il a allégué subir depuis le début du bail de fortes variations de la température de l'eau et que la bailleuse a admis que la température varie de deux à trois degrés sur une à deux seconde(s), tant dans ses écritures que par les déclarations de son représentant en séance, qui a même parlé de trois à quatre degrés de différence. Pour lui, cette situation ne peut être qualifiée de minime importante, ce d'autant que les courriels de la gérance immobilière produits au dossier parlent d'un problème à cet égard et que plusieurs entreprises ont été mandatées pour intervenir dans l'immeuble en question, ce qui montre bien que l'intimée admet l'existence d'un défaut important : dans le cas contraire, elle n'aurait pas fait toutes ces démarches pour tenter désespérément de résoudre un défaut inexistant. Il estime que le système d'alimentation en eau chaude sanitaire du bâtiment est déficient, comme en atteste le fait, retenu par les premiers juges, qu'il y avait un problème de température de l'eau à la sortie de la conduite et aux points de puisage. Compte tenu de ces éléments, l'appelant soutient que les premiers juges auraient dû retenir qu'il a démontré l'existence d'un défaut d'importance moyenne, voire d'un défaut moins grave mais qui

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 perdure depuis 2018, plutôt que de lui reprocher de n'avoir pas sollicité une inspection des lieux ou la mise en œuvre d'une expertise. En effet, il relève qu'en concluant un contrat de bail, le locataire s'attend de bonne foi à pouvoir utiliser l'eau courante sans inconfort et sans risque, ce qui n'est pas le cas ici au vu de l'imprévisibilité et de la soudaineté avec lesquelles la température de l'eau change. Or, le Tribunal des baux a écarté sans aucune motivation l'aveu de la bailleuse quant à la variation de température de l'eau, qui peut être dangereuse, notamment pour des enfants, en retenant de manière lapidaire que cette situation ne saurait constituer un défaut au sens de l'art. 259d CO. 3.3. Dans sa demande du 13 juin 2022, A._____ a allégué que, depuis le début du bail, il "doit faire face à de fortes variations de température de l'eau" (ch. 5) et que ce "défaut est dérangeant, dans le sens où la température de l'eau varie fréquemment et fortement, ce qui est particulièrement désagréable, voire dangereux lorsque l'on prend une douche" (ch. 6). Il a offert comme (seule) preuve le courrier qu'il a adressé à la régie le 21 septembre 2021 (pièce 4 du bordereau de la demande). Plus loin (ch. 10), il a aussi allégué avoir informé la régie en décembre 2018 déjà (DO/4-5). Dans sa réponse du 18 août 2022, telle que modifiée par dictée au procès-verbal du 30 novembre 2022, la bailleuse a contesté l'existence d'un défaut, tout en admettant cependant "que la température de l'eau varie de 2-3 degrés Celsius et que la variation de température s'étend brièvement sur 1-2 secondes" ; elle a aussi contesté l'allégué 10, indiquant que, suite à des échanges courant décembre 2018 et janvier 2019, "le locataire ne s'est ensuite plus manifesté à propos de variation de température de l'eau jusqu'au 24 août 2021", et a allégué qu'elle a fait procéder à plusieurs interventions d'entreprises "malgré le fait que les constats n'ont révélé aucune non-conformité" (DO/33b-33c). Il en résulte que, si le demandeur a bien allégué des

variations de la température de l'eau et que la défenderesse a admis dans une certaine mesure cet état de fait, l'ampleur exact du problème est inconnue, tout comme la question de savoir s'il perdure à ce jour. Par conséquent, il n'est pas possible, sur la base de ces allégués pour lesquels aucun moyen de preuve – hormis un courrier du demandeur lui-même, lequel a valeur d'allégué seulement dès lors qu'il est contesté (arrêt TF 4A_578/2011 du 12 janvier 2012 consid. 4) – n'a été offert, de considérer comme établi qu'il y aurait un problème de température de l'eau d'une importance telle que le locataire serait entravé durablement dans son usage de la chose louée. En particulier, il n'a jamais été allégué que la prise de douche serait impossible, ni prouvé que la différence de température de l'eau entraînerait des conséquences plus importantes qu'un simple inconfort à certains moments. Dans ces conditions, il n'est pas décisif que d'autres locataires aient apparemment aussi signalé des variations de température de l'eau à la régie (pièces 11 et 13 du bordereau précité), ces courriers ne permettant pas non plus d'établir l'ampleur du problème. Dans sa détermination du 22 février 2023, le locataire a certes maintenu ses allégués et précisé que les "variations de température sont bien supérieures à 2 à 3 degrés Celsius et (...) s'étendent sur un temps largement plus long que les 1 à 2 secondes alléguées", et que la "variation subite et importante de la température, notamment la hausse de cette dernière, peut manifestement mettre en danger l'intégrité du demandeur". Il a offert comme preuve une inspection des lieux et la mise en œuvre d'une expertise (DO/42). Or, le Tribunal des baux n'a jamais statué sur ces offres de preuve, pas même dans la décision attaquée, mais lui a au contraire reproché de ne pas les avoir formulées. Cela étant, dans son appel, le locataire ne se plaint pas de cette situation et ne renouvelle pas ses offres de preuve. Il faut dès lors considérer qu'il y a renoncé et que la cause doit être tranchée sur la base du dossier. Ce qui précède scelle le sort de l'appel sur la question de l'existence d'un défaut. Le locataire n'ayant pas établi qu'il serait entravé durablement dans son usage de la chose louée, c'est à bon droit que le Tribunal des baux a nié l'existence d'un tel défaut. A cet égard, il est sans pertinence que la régie immobilière ait mentionné dans son courrier du 4 octobre 2021 (pièce 5 du bordereau précité) un

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 "problème de variation de la pression d'eau", ni qu'elle ait mandaté successivement plusieurs entreprises pour intervenir sur place : contrairement à ce que soutient l'appelant, cela ne dénote pas une admission de l'existence d'un défaut important, mais montre simplement qu'elle a pris au sérieux les plaintes de son locataire. Il en va de même du courriel du 24 août 2021, par lequel un collaborateur du service technique de D._____ SA a envoyé une demande d'intervention à une entreprise en écrivant qu'un "problème de pression d'eau (variation) (...) est toujours présent (...) [et] semblerait (...) généralisé dans les attiques de cet immeuble" (pièce 12 du bordereau précité) : ce document ne prouve rien de plus que ce qui y est explicité, à savoir que la régie avait été informée du problème cité – dont l'importance n'est pas précisée – et a pris des mesures pour y remédier. Au demeurant, dans sa correspondance du 9 novembre 2021 (pièce 7 du bordereau précité), la gérance a mentionné, suite à un contrôle du 5 octobre 2021, que "les températures mesurées sont conformes et aucune variation de température ou de débit n'a été constatée". Ainsi, le locataire ne peut être suivi lorsqu'il soutient que le comportement de la bailleresse avant la procédure emporterait la reconnaissance d'un défaut. 3.4. Dans un second grief, l'appelant reproche encore à l'autorité inférieure d'avoir violé l'art. 259d CO en ne lui allouant aucune réduction de loyer (appel, p. 12-13). Cependant, dans la mesure où, comme il vient d'être exposé, l'existence d'un défaut n'est pas prouvée, l'art. 259d CO n'est pas applicable. Le grief tombe dès lors à faux. 3.5. Il s'ensuit

que l'appel est mal fondé et doit être rejeté. 4. 4.1. Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais d'appel doivent être mis à la charge de A. _____, qui succombe. 4.2. Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 LJ). 4.3. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le RJ. L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire est de CHF 250.- (art. 65 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier : la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit : les frais de copie, de port et de téléphone sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 7.7 % (art. 25 al. 1 de la loi du 12 juin 2009 sur la TVA [LTVA ; RS 641.20]). En l'espèce, Me Antonin Charrière, mandataire de l'intimée, indique dans sa liste de frais du

E. 23

octobre 2023 qu'il a consacré utilement à la défense des intérêts de sa cliente en appel une durée totale de 11 ½ heures, correspondance usuelle incluse, à savoir 10 heures et 25 minutes une fois cette dernière déduite. Cette durée inclut notamment 1 heure pour la prise de connaissance de l'appel et un courriel explicatif à la mandante, environ 8 heures pour la rédaction du mémoire de réponse à l'appel et 20 minutes pour l'étude de la détermination spontanée de la partie adverse. Elle est tout à fait raisonnable, ce d'autant qu'elle fait abstraction des opérations postérieures à l'arrêt de la Cour. Au tarif horaire réclamé de CHF 250.-, elle donne droit aux honoraires facturés de

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 CHF 2'604.15, montant auquel il faut ajouter le forfait de CHF 250.- indiqué pour la correspondance administrative. Les débours demandés se montent à CHF 130.20 et la TVA s'élève à CHF 229.80 (7.7 % de CHF 2'984.35). Ainsi, les dépens dus à l'intimée pour l'appel sont fixés à CHF 3'214.15, TVA incluse, comme requis. la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision prononcée le 29 juin 2023 par le Tribunal des baux de la Veveyse est confirmée. 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 à la somme de CHF 3'214.15, TVA comprise par CHF 229.80. III. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile 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. 72 à 77 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 9 novembre 2023/lfa La Présidente Le Greffier-rapporteur

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