

NE_GERICHTE ARMC.2021.38 vom 12. Februar 2022

NE Tribunal cantonal, 2022-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2021.38

FR: NE_GERICHTE ARMC.2021.38 du 12 février 2022

IT: NE_GERICHTE ARMC.2021.38 del 12 febbraio 2022

Erwägungen

E. 1

_____, Y

E. 2

_____ et Y

E. 3

_____ (bailleurs) ont loué à X 1 _____ et X 2 _____ (locataires) un appartement de 6 pièces sis rue [aaa] 2 à Z._____. Le bail débutait le 10 avril 2015 et se terminait le 30 septembre 2016, avec une clause de reconduction tacite. Le loyer mensuel brut convenu était de 1'260 francs. Le bail prévoyait en outre que les locataires déposaient une garantie de loyer de 3'000 francs, représentant trois mois de loyer net, en faveur des bailleurs auprès d'une banque choisie par l'une ou l'autre des parties. L'immeuble a été vendu le 28 août 2015 à Y

E. 3.1

a) Le droit d'être entendu consacré à l'article 29 al. 2 Cst. féd. implique l'obligation pour le juge de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision; il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents. Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision des juges, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêt du TF du 22.10.2021 [5A_632/2021] cons. 3.2.1 et références citées). b) En l'espèce, la première juge a brièvement indiqué le motif pour lequel elle n'a pas considéré comme prouvée l'inexistence de la créance. Elle a expliqué qu'aucun élément du dossier – pièces et témoignages – ne lui permettait de retenir avec certitude l'envoi du document litigieux et donc le désintéressement de l'ancien bailleur. Selon la jurisprudence fédérale, il n'est pas nécessaire que la décision traite de tous les points de vue des parties et réfute expressément chaque argument individuel. Il suffit que celle-ci puisse être régulièrement contestée si nécessaire, ce qui est le cas ici. L'ARMC constate, à la lecture de l'argumentaire présenté et développé dans le présent recours, que le recourant a compris le sens de la décision de première instance compte tenu qu'il est en mesure de contester de façon substantielle les aspects procéduraux et matériels de la cause malgré la brève motivation de la décision de première instance. c) Sous cet aspect, le grief ne peut ainsi être que rejeté.

E. 3.2

a) Tel qu'il est reconnu par l'article 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes (ATF 135 II 286 cons. 5.1). L'article 29 al. 2 Cst. féd. impose en particulier à l'autorité de donner suite à une offre de preuve lorsque celle-ci a été demandée en temps utile, dans les formes prescrites et qu'elle apparaît de nature à influencer sur le sort de la décision à rendre. Il n'y a toutefois pas violation du droit à l'administration de preuves lorsque la mesure probatoire refusée est inapte à établir le fait à prouver, lorsque ce fait est sans pertinence ou lorsque, sur la base d'une appréciation non arbitraire des preuves dont elle dispose déjà, l'autorité parvient à la conclusion que les faits pertinents sont établis et que le résultat, même favorable au requérant, de la mesure probatoire sollicitée ne pourrait pas modifier sa conviction (ATF 134 I 140 cons. 5.3 p. 148 ; arrêt du TF du 06.12.2016 [5A_741/2016] cons. 3.2.1 et références citées). b) Il convient tout d'abord de déterminer si la preuve en question est déterminante pour l'issue du litige. Dans ce contexte, le recourant soutient que la libération de la garantie-loyer en faveur du bailleur a un effet libératoire pouvant être retenu alternativement sur la base des articles 91 et 257e al. 3 CO [demeure du créancier], de l'article 172 CO [dation en paiement] ou encore de l'article 2 al. 2 CC [abus de droit manifeste du bailleur] (pour les arguments détaillés : cf. supra p. 8 et 9). Il estime ainsi pertinent de savoir si, oui ou non, il a transmis au bailleur, la lettre de libération de garantie-loyer, fait que Y

E. 4

a) Le recourant fait encore valoir que la première juge a procédé à une appréciation manifestement inexacte des faits lorsqu'elle a considéré que le montant de 700 francs – non couvert par la garantie-loyer – était dû au bailleur au motif que le montant en question ne faisait pas l'objet de l'accord trouvé en conciliation. Le recourant se réfère notamment au titre 9 de sa demande ainsi qu'au témoignage de E._____. En outre, il allègue que le bailleur n'a jamais contesté le paiement des loyers réduits, ce qui indique qu'il était d'accord avec ce mode de procéder. b) Selon l'article 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels celui-ci 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 exiger du bailleur : la remise en état de la chose (let. a) ; une réduction proportionnelle du loyer (let. b) ; des dommages-intérêts (let. c) ; la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO). Au titre de la réduction du loyer, l'article 259d CO prévoit que 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. Par ailleurs, selon l'article 259g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir ; le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (al. 2). La preuve de l'existence d'un défaut justifiant une réduction de loyer reviendra au locataire, au même titre que la preuve des autres éléments constitutifs de l'action (Bohnet , Actions civiles, vol. 2, par. 15, n. 28). c) En l'espèce, le recourant n'a pas entièrement payé les loyers correspondant aux mois de juillet 2017 et janvier 2018 en raison de travaux de rénovation qui ont engendré des

nuisances. Pour la réduction du loyer, il se fonde sur l'accord de conciliation du 28 octobre 2016. Cet accord porte sur des travaux pour la période allant de mi-janvier au mois d'avril 2017. Les mois litigieux dans la présente procédure ne sont pas concernés par l'accord de conciliation, et ce, même si l'on prend en considération les mois précédents, soit juin et décembre 2017. Il n'est pas insoutenable d'avoir retenu que les titres et témoignages invoqués ne permettent pas d'établir si des travaux ont été menés par l'ancien bailleur durant les mois où le paiement du loyer a été unilatéralement réduit par le locataire (ou le mois d'avant si l'on considère que le loyer était payable d'avance) et, si oui, de quelle ampleur. Les attestations de G. _____ et E. _____ puis de H. _____ contiennent des informations toutes générales (cf. infra cons. 7). Le premier juge n'a pas versé dans l'arbitraire en retenant que le recourant n'avait pas apporté la preuve de la justification de la réduction unilatérale de loyer. L'argument selon lequel l'ancien bailleur a accepté le paiement des loyers réduits faute de l'avoir contesté tombe à faux. Le silence du bailleur n'équivaut pas à acceptation car l'offre du locataire (par actes concluants, fait de payer des loyers réduits) n'est pas entièrement avantageuse pour le bailleur (cf. art. 6 CO ; arrêt du TF du 09.10.2017 [4A_322/2017] cons. 3.3) . d) Vu ce qui précède, le tribunal civil n'a pas apprécié de manière arbitraire les pièces et témoignages figurant au dossier de la procédure.

E. 5

a) Dans un autre grief, le recourant se plaint d'une violation du droit à la preuve. Le tribunal civil a rejeté les témoignages offerts qui lui permettaient de prouver que des travaux avaient été effectués durant les mois de juin et décembre 2017. Dits témoignages – soit ceux de G. _____, H. _____ et Y 4 _____ – auraient pu amener des précisions sur les faits ressortants des témoignages – soit ceux de E. _____ et D. _____. b) Pour toutes les prétentions du droit civil fédéral, le droit à la preuve, qui confère à la partie chargée du fardeau de la preuve la faculté de prouver ses allégations, découle de l'article 8 CC. Le grief de violation du droit d'être entendu de l'article 29 al. 2 Cst. sous son aspect de violation du droit à la preuve doit être traité comme un grief de violation de l'article 8 CC. Cette disposition confère un droit à la preuve (comme d'ailleurs à la contre-preuve) à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent (cf. art. 150 al. 1 CPC), qui n'est pas déjà prouvé, par un moyen de preuve adéquat, proposé régulièrement et en temps utile. En revanche, le droit à la preuve n'accorde pas le droit à des mesures probatoires déterminées, ni ne dicte au juge comment forger sa conviction. Il ne permet pas de remettre en question l'appréciation des preuves effectuée par le juge, ni de critiquer son appréciation quant à l'aptitude d'un moyen de preuve à démontrer un fait pertinent. Il n'exclut pas l'appréciation anticipée des preuves ou une administration limitée des preuves lorsque celle-ci emporte la conviction du juge au point qu'il tient une allégation pour exacte ou réfutée (arrêt du TF du 30.10.2012 [4A_361/2012] cons. 3.3) – que l'ARMC n'examine que sous l'angle de l'arbitraire – (arrêt du TF du 04.07.2016 [4A_607/2015] cons. 3.2.2.3 et les références citées). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'une allégation a été établie ou réfutée, la répartition du fardeau devient sans objet (ATF 128 III 271 cons. 2b/aa). c) G. _____ a affirmé dans l'attestation écrite du 18 mai 2020 avoir vécu Chemin [aaa] 2 à Z. _____ entre décembre 2014 et mars 2017, soit à des périodes antérieures à celles pour lesquelles le recourant a payé des loyers réduits. Le juge civil n'avait ainsi aucun intérêt à l'entendre. En d'autres termes, la preuve proposée par le recourant n'était pas pertinente. Dans son écrit du 18 mai 2020, H. _____ a indiqué « avoir entendu et vu des travaux dans les bâtiments [aaa] 1 et [aaa] 2, à Z. _____ durant toute la période où [elle] faisai [t] le ménage chez X 2 _____ soit de 2015 jusqu'à son déménagement en août 2018. (...) Les travaux se sont

espacés durant la dernière année, mais il y avait souvent plusieurs semaines d'affiliés de bruits, jusqu'à l'été 2018 ». Par une appréciation anticipée des preuves, en considérant qu'il était inutile d'escompter que H. _____ pourrait se remémorer avec précision les nuisances sonores durant deux mois précis (juin et décembre 2017), la première juge n'a pas versé dans l'arbitraire. Le grief tiré de la violation du droit à la preuve est sans consistance. S'agissant de Y 4 _____, le recourant a, dans ses observations du 14 septembre 2020, indiqué à la première juge que son témoignage gardait « son intérêt relativement aux allégués 12 et 21, et notamment au sujet des allégués 21 [...] ». Or ces allégués ne concernaient pas les travaux prétendument effectués par le bailleur durant les mois litigieux (juin et décembre 2017) dans l'immeuble où se situait l'appartement des locataires. Le recourant ne peut donc se plaindre d'une violation de son droit à la preuve. d) Au vu de ce qui précède, le moyen soulevé par le recourant doit être écarté.

E. 6

a) Le recourant fait valoir dans un ultime grief que la première juge ne pouvait pas considérer que les travaux n'étaient pas suffisamment prouvés, faute de contestation par l'intimée en temps utile et à suffisance de droit des allégations y relatives. b) Dans sa réponse du 23 juillet 2020, l'intimée a indiqué que « les mois pendant lesquels le recourant n'a pas payé de loyer ne sont pas inclus dans la période au cours de laquelle il y a eu des interruptions de travail, de sorte que le loyer est dû en totalité ». Il faut donc comprendre par-là que celle-ci contestait de manière claire et suffisante les prétendus travaux ainsi que le paiement réduit des loyers pour la période litigieuse. c) Partant, l'argumentation du recourant est dénuée de toute pertinence.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. L'ARMC statue sans frais en application de l'article 56 LTfrais . Le recourant versera à l'intimée, pour la procédure de recours, une indemnité de dépens, laquelle peut être fixée, en l'absence de mémoire d'honoraires, au vu du dossier et notamment des déterminations sur recours, à 1'000 francs (art. 96 et 105 al. 2 CPC ; 64 al. 2 LTfrais).

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