

## **NE\_GERICHTE CCC.1995.6966 vom 14. November 1995**

NE Tribunal cantonal, 1995-11-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CCC.1995.6966](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.1995.6966)

FR: NE\_GERICHTE CCC.1995.6966 du 14 novembre 1995

IT: NE\_GERICHTE CCC.1995.6966 del 14 novembre 1995

### **Volltext**

A. Par contrat du 12 mars 1975, La Compagnie d'assurances X., a remis à bail aux époux G. un appartement composé de quatre chambres, cuisine, salle de bains et W.-C. (plus cave) situé au 6e étage ouest de l'immeuble [...], à Neuchâtel, dont elle est propriétaire. Le loyer et l'acompte de charges, initialement fixés à 785 francs par mois, s'élevaient à 1'235 francs à partir du 1er juillet 1991 (1'140 francs de loyer, 95 francs d'acompte de charges).

A partir de l'année 1980, les époux G. disent avoir constaté la présence, dans leur appartement d'une importante quantité de poussière qui, selon eux, avait pour conséquence de détériorer l'atmosphère. Les époux G. se sont plaints de ces nuisances à différentes reprises à partir de la fin 1984. Dans la première lettre figurant au dossier, qui date du 27 février 1988, ils attribuent la cause de ces désagréments "au système de ventilation et à l'isolation de la cage de l'ascenseur" (requête à l'ARC, PL 3).

Suite aux doléances des locataires, La Compagnie d'assurance X. a effectué certains travaux dans l'appartement. Elle a par ailleurs demandé au Service Neuchâtelois de Médecine du Travail et de l'Hygiène Industrielle (SNMTHI), ainsi qu'au Service cantonal de la protection de l'environnement, de procéder à une analyse de l'air ambiant de l'appartement ainsi qu'au contrôle de l'installation de chauffage de l'immeuble. Ces contrôles se sont toutefois révélés globalement négatifs. Tout au plus a-t-il été constaté que les caissons d'interrupteurs et de prises se trouvant dans l'appartement avaient tendance à aspirer de l'air et de la poussière, ce à quoi le bailleur a tenté de pallier en obturant ces caissons. Constatant que ces différentes démarches n'avaient pas eu d'ef-

fet perceptible sur le phénomène d'accumulation de poussière touchant leur appartement, les locataires ont écrit au bailleur le 24 septembre 1991 pour l'informer qu'ils demeuraient insatisfaits. Par ce courrier, les époux G. informaient plus précisément La Compagnie d'assurance X. de leur intention de consigner à partir du mois d'octobre 1991 le montant de leur loyer, à l'exclusion de l'acompte de charges, puis de saisir l'autorité régionale de conciliation dans les trente jours (PL.11). Un compte a effectivement été ouvert par la BCN, en qualité d'office cantonal de consignation, dès le mois de septembre 1991 (PL.12). Par leur mandataire, les époux G. ont par ailleurs adressé une requête en date du 29 octobre 1991 à ladite autorité.

B. Dans leur requête à l'autorité régionale de consignation, les locataires se plaignaient de la présence dans l'appartement d'une poussière "sablonneuse et de couleur noire" affectant l'état de santé de Madame G.. Se fondant sur l'article 259 litt.d CO, les requérants sollicitaient une réduction de 20 % du loyer à compter du 3 décembre 1984. Ils concluaient par ailleurs à la condamnation de l'intimée à faire les travaux nécessaires à l'élimination du défaut constaté, "dont l'origine n'a pas pu être clairement établie". Ils envisageaient enfin comme moyen de preuve, outre diverses pièces littérales, une vision locale de l'appartement et une expertise. Le 15 novembre 1991, le bailleur a répondu à la requête en concluant à son rejet.

Après avoir procédé à une vision locale, l'autorité régionale de conciliation a rendu une décision le 19 juin 1992, notifiée le 9 juillet 1992. En bref, et se référant principalement à l'examen effectué par le SNMTHI, ainsi qu'aux divers travaux d'obturation effectués par une entreprise d'électriciens, l'autorité régionale de conciliation a constaté que l'appartement des requérants n'était affecté d'aucun défaut qui en restreindrait l'usage et qui donnerait lieu à une réduction de loyer. Partant, la requête a été rejetée et les loyers consignés libérés en faveur du bailleur.

C. Dans le délai de 30 jours de l'article 259i alinéa 2 CO, les locataires ont saisi le Tribunal civil du district de Neuchâtel d'une requête tendant à l'élimination du défaut, d'une part, ainsi qu'à la

réduction des loyers de 20 % au moins dès le 18 juin 1991 et à la déconsignation des loyers en leur faveur à concurrence de 20 % d'autre part. En substance, ils reprenaient l'argumentation de leur précédente requête. Ils faisaient valoir notamment que le rapport du SNMTHI n'était pas probant, dans la mesure où il ne contenait aucun élément d'analyse sur la nature de la poussière constatée.

A la première audience, fixée au 5 octobre 1992, les parties se sont tout d'abord déterminées sur la requête, les requérants en confirmant les conclusions tandis que l'intimée concluait à son rejet sous suite de frais et dépens et sollicitait la déconsignation des loyers en sa faveur. Les locataires et le bailleur sont toutefois tombés d'accord pour tenir compte dans la consignation des loyers du fait que la demande en réduction des loyers se limitait aux 20 % du loyer au maximum. Il a par conséquent été décidé de déconsigner en faveur du bailleur le 80 % des loyers déposés par le passé, et de ne plus consigner que le 20 % des loyers futurs.

S'agissant des preuves à administrer, les parties se sont entendues pour que l'expertise sollicitée par les locataires soit mise en oeuvre. Il a été prévu deux phases distinctes, que les experts ont résumées dans leur lettre au juge du 18 janvier 1993. Dans la première phase, il devait être procédé à un examen approfondi des poussières afin d'en déterminer la composition la plus probable. Dans la seconde phase, il était prévu d'effectuer des mesures quantitatives de poussières dans l'air de l'appartement, ainsi que l'évaluation des risques toxicologiques associés à ces poussières.

D. Consignée dans un rapport déposé le 3 juin 1993, la première expertise menée par le Service de l'Hygiène et de l'Environnement de la Ville de La Chaux-de-Fonds (ci-après : SHE) a été accomplie avec sérieux à partir d'éléments de preuves provenant, pour une part, des prélèvements du SHE, et pour une autre part des pièces déposées par les parties. Après analyse, les experts ont isolé trois types d'éléments susceptibles de créer des irritations des voies respiratoires : Les oxydes d'azote et éventuellement le dioxyde de soufre libérés lors de la combustion du gaz naturel; les particules de suie provenant très vraisemblablement de la

cuisinière à gaz; les poussières des minéraux entreposés dans le corridor de l'appartement. La présence de moisissures a par ailleurs été relevée (p.5 et 6). Sur cette base, l'expertise a finalement apporté une réponse affirmative à la question de savoir si l'air de l'appartement des époux G. était vicié par la poussière qui s'y trouvait.

Informé de ce rapport, le bailleur a mandaté l'Inspection

Technique de l'Industrie Gazière Suisse pour procéder à un examen détaillé de la cuisinière à gaz. Ce rapport fait état de valeurs d'émission de CO jugées admissibles dans des conditions normales d'aération. En conclusion, il qualifie l'installation de conforme aux exigences des directives gaz de la SSIGE.

A l'occasion de la seconde phase d'expertise, qui avait notamment pour but d'évaluer la teneur moyenne en oxyde d'azote dans l'appartement, le SHE a procédé à différentes mesures, les unes ponctuelles, les autres pendant une période de sept jours. Entre autres indications, ces mesures ont montré que les concentrations en oxyde d'azote augmentaient très rapidement lorsque la cuisinière était utilisée à régime normal. Il a d'autre part été constaté que ces valeurs de concentration ne diminuaient que très légèrement en cas d'ouverture de la porte-fenêtre, et que, d'autre part, une partie non négligeable de ces gaz traversait l'appartement par le corridor avant d'être évacuée à l'extérieur. Se fondant sur ces analyses, les experts concluaient que "la cuisinière à gaz représente une source importante, voire l'unique source émettant régulièrement des oxydes d'azote en quantité appréciable dans l'appartement" (p.6). Ils voyaient par ailleurs dans les symptômes observés chez Madame G. une conséquence classique de ce genre d'émanations.

Au chapitre des mesures à prendre pour remédier à cette situation, la première expertise avait conduit le SHE à proposer quatre démarches distinctes, à savoir : la pose d'une ventilation mécanique sur les appareils de cuisson avec évacuation de l'air à l'extérieur de l'appartement; le remplacement éventuel de la cuisinière à gaz par une cuisinière électrique; l'entreposage de la collection de minéraux sous une vitrine; une aération plus régulière de l'appartement, afin d'éviter le confinement d'air (p.6). Le second rapport recommandait à son tour ces différentes

mesures, à l'exception de celle touchant à l'isolation des minéraux. Il estimait d'autre part qu'un usage normal de l'appartement était possible, "sous réserve que les gaz toxiques et l'humidité libérés par la cuisinière lors de la cuisson soient éliminés" (p.9, question 10). Les experts relativisaient enfin à cette occasion les effets de l'aération, jugeant qu'ils ne pourraient être déterminants sans causer en même temps un refroidissement important de la cuisine en hiver (p.10, question 13).

E. Par jugement du 31 mai 1995, le Tribunal civil du district de Neuchâtel a considéré que la cuisinière à gaz dont le bailleur avait équipé l'appartement était à l'origine, pour l'essentiel en tout cas, des émanations dont se plaignait en particulier Madame G. et des effets qu'elle ressentait sur sa santé. En ce qui concerne les autres causes éventuelles à la pollution de l'appartement, le premier juge a tout d'abord exclu de prendre en compte la collection de minéraux, dans la mesure où il devait être admis que le locataire en avait assuré l'isolation avant la seconde expertise. De même, le Tribunal de district s'est-il refusé à reconnaître un effet causal au fait que les époux G. paraissaient ne pas avoir toujours aéré leur appartement suffisamment : auraient-ils pris le soin de le faire que les émanations n'auraient de toute façon pas disparu pour autant.

En droit, le Tribunal civil du district de Neuchâtel a retenu que l'appartement présentait bel et bien un défaut à la charge du bailleur et que les locataires avaient valablement signalé à ce dernier. Il a dès lors donné droit à la conclusion des demandeurs portant sur la remise en état des lieux, laissant cependant au bailleur la possibilité de choisir entre la pose d'une ventilation ou le remplacement de la cuisinière à gaz par une cuisinière électrique. Sur la question de la réduction du loyer, le premier juge en a admis le principe, mais s'est en revanche écarté des conclusions prises quant à la quotité, estimant qu'une réduction du loyer de 15 % prenait en compte la responsabilité effective des parties dans la survenance du défaut. Sur les 20 % encore consignés, une part des 3/4 a dès lors été libérée en faveur des requérants, tandis que le 1/4 restant était attribué à l'intimée. Il a condamné la défenderesse aux frais de la cause, sans dépens, les demandeurs n'en ayant pas réclamé.

F. Dans son recours, le bailleur conclut à la cassation du jugement attaqué pour fausse application du droit matériel au sens de l'article 415 litt.a CPC. Entre autres griefs, La Compagnie d'assurance X. reproche au premier juge d'avoir surévalué la gravité des émissions de dioxyde d'azote et de leur avoir attribué un rôle excessif dans la pollution de l'appartement en regard d'autres facteurs. La recourante prétend dès lors qu'on ne peut voir dans cette pollution un défaut imputable au bailleur au sens de l'article 259a CO. En soutenant le contraire, la décision entreprise se serait fondée à tort sur l'hypersensibilité de Madame G.. Dans l'hypothèse où l'application des articles 259 et suivants CO serait maintenue, le bailleur demande enfin que la proportion de la réduction soit elle-même diminuée, de façon à mieux tenir compte de l'existence d'autres sources de pollution.

De leur côté, les locataires s'en sont également pris au jugement du 31 mai 1995, dont ils ont demandé la cassation par recours joint du 21 août 1995. Ils se prévalent d'une fausse application du droit ainsi que de l'arbitraire. Selon eux, le premier juge s'est fourvoyé en appliquant un taux de réduction des loyers de 15 % en lieu et place des 20 % requis. Cela ressortirait aussi bien des considérations figurant dans le jugement lui-même quant à la gravité du défaut que de l'application de la méthode dite "relative", admise en doctrine et en jurisprudence. D'un autre côté, les locataires contestent également le premier jugement dans la mesure où il leur refuse des dépens. D'après eux, cette solution serait contraire à la jurisprudence rendue sous l'ancien CPCN, dont l'application doit être maintenue sous le nouveau code.

G. Le premier juge n'a pas formulé d'observations au recours. Quant aux parties, elles ont chacune conclu au rejet du recours de l'autre.

#### C O N S I D E R A N T

1. Interjetés dans les formes et délai légaux, le recours principal et le recours joint sont recevables.

##### A. DU RECOURS PRINCIPAL

2. a) Selon la jurisprudence, une expertise est une constatation de fait, dont l'autorité apprécie en principe librement la force probante (Poudret/Sandoz, Commentaire OJF, no 4.2.1.5 ad art.63 et réf. citées).

Lorsqu'une partie critique l'expertise elle-même ou les conclusions que l'autorité en a tirées, ce grief concerne l'appréciation des preuves, soit un élément de fait (ATF 106 IV 97, JT 1981 p.66). Les constatations de fait lient la Cour de cassation sauf arbitraire, c'est-à-dire lorsque le juge a dépassé les limites du large pouvoir d'appréciation des preuves que la loi lui reconnaît (art.214 CPC), par exemple, en admettant un fait dénué de toute preuve ou en rejetant un fait indubitablement établi.

b) L'examen par le premier juge de l'expertise n'a cependant pas été attaqué comme tel par la recourante. Le seul motif qu'invoque la Compagnie d'assurances X. à l'appui de son recours est celui de la fausse application du droit matériel au sens de l'article 415 al.1 litt.a CPCN. Le grief d'arbitraire n'est quant à lui pas invoqué, même implicitement, la recourante se contentant de citer largement l'expertise sans en contester réellement le contenu et sans prétendre dès lors que l'appréciation qu'en a faite le premier juge serait arbitraire.

3. a) La recourante soutient que l'appartement en cause n'est affecté d'aucun défaut. Aux termes de l'article 256, alinéa 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état. Selon l'article 259a CO, d'autre part, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auquel 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 exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer.

b) Selon la doctrine et la jurisprudence, développées en partie sous l'ancien droit, constitue un défaut tout ce qui s'écarte de cet état qualifié par l'article 259 d'"approprié". Il peut découler soit de l'absence d'une qualité promise, soit de l'impossibilité pour le locataire d'user des locaux conformément au contrat. Pour définir cet usage des locaux convenu entre les parties, il faut se fonder sur leur réelle volonté telle qu'elle ressort de l'ensemble des circonstances concrètes. La notion de défaut s'apprécie donc par comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail,

1990, p.109 et ss).

c) Dans la présente espèce, et comme l'admet le premier juge, les émanations subies par les époux G. dans leur appartement équivalent à une diminution de l'usage convenu et constituent donc un défaut. Les expertises ont montré à satisfaction que ces émanations n'étaient pas imputables au locataire, de sorte que la première condition de l'article 259a est réalisée. Il ne s'agit pas non plus d'un "menu défaut", dont la réparation incomberait au locataire. Il est possible, à cet égard, d'opérer une certaine analogie avec l'arrêt de la Cour de justice civile de Genève publié in SJ 1976, p.459, qui avait trait également au problème de ventilation que connaissait une cuisine. Dans cette affaire, en effet, la Cour avait considéré qu'on se trouvait en présence d'un défaut grave, et qu'il y avait dès lors matière à réduction au sens de l'article 254 alinéa 2 ancien CO.

d) Aux termes du message du Conseil fédéral à l'appui du nouveau droit du bail, on peut aussi prendre en considération pour déterminer l'usage convenu des éléments subjectifs, tenant à la personne du locataire ou de ceux qui font ménage commun avec lui. Mais il faut que le bailleur en ait eu connaissance à la conclusion du contrat (message du 27 mars 1985, FF 1985 I p.1404 et ss). Dans son pourvoi, la recourante paraît se référer à cette conception lorsqu'elle reproche au premier juge d'avoir pris en compte "l'hypersensibilité de Madame G.". Cette critique n'a toutefois pas de fondement. Manifestement, les troubles subis par l'intimée n'ont pas servi à mesurer l'étendue du défaut. Ils n'en ont été qu'un révélateur, dans le sens où ils ont conduit les époux G. à ouvrir action. Pour le reste, ce sont des mesures objectives opérées en cours d'expertise qui ont permis de constater un défaut et d'en apprécier l'étendue. Le pourvoi doit dès lors être considéré comme mal fondé sur ce point également.

4. Dans l'hypothèse où la qualification de défaut serait confirmée par la Cour de céans, la recourante conclut à titre subsidiaire à ce que la proportion de 15 % retenue par le premier juge pour la réduction du loyer soit alors revue à la baisse de manière à prendre en compte une responsabilité concurrente des locataires dans les diverses pollutions de

leur appartement. Cette question de la proportion de la réduction constitue l'objet central du recours joint. Dans cette mesure, elle sera traitée sous considérant 5, en relation avec ce dernier pourvoi.

## B. DU RECOURS JOINT

5. a) S'agissant de la quotité de la réduction du loyer, le Tribunal civil du district de Neuchâtel a retenu plusieurs éléments justifiant la baisse de loyer retenue. Il a insisté tout particulièrement sur le fait que Madame G. avait en tout cas atteint l'âge de la retraite, ce qui avait pour effet qu'elle occupait l'appartement de manière accrue, et plus particulièrement la cuisine, dont l'usage est par définition quotidien. Il a également relevé le fait qu'il est pénible, pour une personne malade, de se savoir obligée de se tenir régulièrement à proximité d'un appareil dont elle sait qu'il est pour une grande partie en tout cas la source de ces troubles. D'un autre côté, le juge de district a également voulu tenir compte du fait établi par l'expertise, que les époux G. n'avaient pas toujours aéré leur appartement avec régularité. En définitive, il a dès lors fixé le taux de la réduction à 15 %. Cette valeur est jugée trop élevée par le recourant principal. Quant aux recourants joints, ils l'estiment au contraire trop basse en regard de la méthode dite "relative".

b) Le calcul de la réduction d'un loyer par suite d'un défaut au sens de l'article 259 litt.d CO est une question d'appréciation, qui échappe en tant que telle au contrôle de la Cour de cassation. Certes, la doctrine a-t-elle développé en la matière la méthode dite "relative" qui exige que l'on compare la valeur de la chose sans défaut et celle que cette même chose présente avec son défaut (cf notamment Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, p.119; Engel, Contrats de droit suisse, p.146; Tercier, Les contrats spéciaux, 2e édition, p.204, no 1629). Cette méthode ne contraint toutefois en rien le juge, qui reste libre de tenir compte d'autres critères également (RJN 1987, p.54). Celui-ci peut prendre en considération, notamment, les fautes respectives des parties. Dans la mesure où elle se fonde sur les règles du droit et de l'équité, conformément à l'article 4 CC (RJN 1984, p.76), cette appréciation ne sera revue qu'avec réserve; la Cour de cassation n'interviendra que si le résultat

obtenu est manifestement inéquitable au vu de l'ensemble des circonstances (ATF 107 II 410).

c) Que ce soit sous l'ancien ou le nouveau droit, les tribunaux ont rendu d'assez nombreuses décisions en matière de réduction de loyers (voir la casuistique citée par Corboz, in SJ 1979 p.145 et ss; Lachat/Micheli, 2e éd. p.120). De façon générale, cette jurisprudence trahit une pratique relativement restrictive, aux termes de laquelle la réduction moyenne se situe entre 20 et 25 % du loyer, des montants supérieurs à 40 % n'étant retenus que dans des cas extrêmes, et bien souvent pour une durée limitée. Il est à noter toutefois que ces exemples ne rendent aucun compte des facteurs que le juge a retenus dans son appréciation. Leur signification doit dès lors être considérée avec la plus grande réserve.

Compte tenu des caractéristiques de la présente espèce, l'arrêt publié à la SJ 1976 p.459 et ss paraît le mieux à même de permettre une comparaison. Il est vrai, ainsi que le font remarquer les recourants joints, que cette affaire se rapportait au cas d'une cuisine dont la ventilation insuffisante causait des vapeurs de graisse, et non d'émanations nocives comme en l'espèce. A la différence des époux G., en revanche, le preneur concerné par cette affaire genevoise ne pouvait se voir opposer aucun comportement fautif. Dans ces circonstances, la réduction de 15 % retenue par cet arrêt semble pouvoir être appliquée raisonnablement à la présente espèce également. A tout le moins, le juge n'a-t-il pas excédé son large pouvoir d'appréciation en retenant ce pourcentage. Le jugement entrepris doit dès lors être confirmé sur ce point.

6. Dans son dernier considérant, le jugement attaqué reconnaît que les requérants ont obtenu gain de cause sur le principe et, pour l'essentiel, sur le montant de la réduction proportionnelle du loyer. Dans cette mesure, il met à la charge de l'intimée les frais de la cause.

S'agissant des dépens, le premier juge a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'en allouer aux locataires dans la mesure où ceux-ci n'en avaient pas demandé. Cet argument est contesté par les recourants joints qui se prévalent d'une jurisprudence publiée au RJN 4 I p.174 et aux termes de laquelle la partie qui succombe doit des dépens à l'autre partie même si

celle-ci n'a pas pris de conclusions sur ce point. Cette manière de voir est justifiée. Ainsi que le font remarquer les recourants joints, la teneur de l'article 152 CPCN ne se distingue pas de l'ancien article 364 d'une façon qui justifie un revirement de cette jurisprudence. Le jugement attaqué sera dès lors cassé sur ce point. Statuant au fond, la Cour allouera ces dépens aux défendeurs qui obtiennent gain de cause pour l'essentiel.

7. Dans la mesure où elle succombe presque intégralement, la recourante principale sera condamnée aux frais et aux dépens.

Par ces motifs,

#### LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours principal.
2. Admet le recours joint dans la mesure où il s'en prend au chiffre 4 du dispositif du jugement du 31 mai 1995 qui est annulé et le rejette pour le surplus.
3. Statuant au fond, condamne la demanderesse à payer aux défendeurs une indemnité de dépens de 800 francs.
4. Met à la charge de la recourante principale les frais qu'elle a avancés par 550 francs ainsi qu'une indemnité de dépens à payer aux intimés de 500 francs.

Neuchâtel, le 14 novembre 1995

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