

NE_GERICHTE CCC.2006.84 vom 26. März 2007

NE Tribunal cantonal, 2007-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.2006.84

FR: NE_GERICHTE CCC.2006.84 du 26 mars 2007

IT: NE_GERICHTE CCC.2006.84 del 26 marzo 2007

Erwägungen

E. 1

En général

1 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 exiger du bailleur:

a.

la remise en état de la chose;

b.

une réduction proportionnelle du loyer;

c.

des dommages-intérêts;

d.

la prise en charge du procès contre un tiers.

2 Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer.

E. 2

Selon l'art. 19 lit.b LICO, la Cour de cassation civile "statue avec plein pouvoir d'examen" lorsque la valeur litigieuse "permet un recours en réforme au Tribunal fédéral". Cette disposition, toujours formellement en vigueur, n'est plus compatible avec le droit fédéral, qui ne connaît plus le recours en réforme dès le 1er janvier 2007. Le nouvel article 110 LTF n'impose pas le plein pouvoir d'examen de l'autorité de recours cantonale, pour autant qu'une autorité judiciaire, statuant en instance précédente, ait examiné les faits librement et appliqué d'office le droit déterminant. Il convient donc d'interpréter l'article 19 lit.b LICO en se fondant sur son but, inspiré de l'ancien article 51 OJF, soit permettre au Tribunal fédéral de vérifier le respect du droit fédéral. Dans le nouveau système, la voie juridictionnelle prévue à cette fin est le recours en matière civile, ouvert si la valeur litigieuse atteint au moins 15'000 francs, dans le domaine du bail à loyer, ou si la contestation soulève une question juridique de principe (art.74 LTF). Il se justifie dès lors d'admettre un plein pouvoir d'examen de la Cour de cassation civile si l'une ou l'autre des conditions précitées est remplie. Tel n'est pas le cas en l'espèce.

E. 3

La recourante fait grief au premier juge d'avoir ignoré la conciliation intervenue avec succès devant l'ARC le 23 septembre 2004 en accordant une réduction de loyer pour la période

antérieure à cette date. Elle soutient que les parties, en se conciliant le 23 septembre 2004, ont mis un terme définitif au litige les opposant à cette date et que les locataires ont renoncé à tout autre droit. En conséquence, ceux-ci ne peuvent ultérieurement réclamer une baisse de loyer pour une période antérieure. Elle relève qu'il n'est pas mentionné au procès-verbal que les locataires conservent le droit de demander une baisse de loyer et que les loyers consignés ont été entièrement déconsignés en sa faveur, ce qui n'aurait pas été le cas si le droit à une baisse de loyer avait été réservé. Ce grief n'est pas fondé. Il ne résulte pas du dossier, en particulier du procès-verbal de l'audience tenue le 23 septembre 2004 devant l'ARC, que les intimés aient renoncé à tout remboursement des loyers payés avant cette date. Selon ce document, l'objet de l'audience était uniquement "consignation", sans mention d'une quelconque requête en remboursement ou réduction de loyer. Par ailleurs, la renonciation des locataires à une réduction de loyer, dont se prévaut la recourante, n'est pas mentionnée. On relèvera en outre qu'au procès-verbal figure une mise en demeure avec menace de consignation, ce qui indique que le défaut affectant l'objet loué était toujours présent au 23 septembre 2004 et que les locataires entendaient bien exercer les droits découlant de l'article 259a CO. Une renonciation des intimés à un remboursement de loyers pour la période antérieure au 23 septembre 2004 ne saurait donc être retenue sur la seule base de ce procès-verbal. La production du dossier complet de l'ARC n'a par ailleurs pas été requise par la recourante (v. réponse du 20 septembre 2005, p.6 et procès-verbaux des audiences tenues les 20 septembre 2005 et 7 février 2006). Enfin, on relèvera que devant l'ARC, la proposition émise à l'audience du 1er avril 2005 portait sur toute la période du 1er novembre 2003 au 10 février 2005, ce qui montre bien que dans l'esprit des parties et de l'Autorité, la question n'avait pas été réglée définitivement le 23 septembre 2004. Devant le Tribunal de district, la recourante avait répété admettre le droit des intimés à une baisse de loyer pour la période courant du 11 juin 2004 au 7 février 2005 (v. réponse du 20 septembre 2005, p.4 ch.8 et p.5 ch.9, même si ses conclusions – en page 6 - indiquent un dies a quo différent). L'argument de la recourante ne trouve ainsi aucune assise dans le dossier que le premier juge avait en main.

E. 4

La recourante fait grief au premier juge d'avoir arbitrairement privilégié certaines preuves (les preuves testimoniales d'habitants de l'immeuble) au détriment d'autres (la liste des interventions de l'entreprise J.). Elle met en doute la fiabilité des témoins, entendus en 2006 pour des faits survenus en 2004 et début 2005; elle reproche en outre au premier juge de ne pas avoir confronté ces témoignages aux pièces du dossier. Elle relève à cet égard qu'au dossier ne figure aucune pièce littérale prouvant une panne, du 17 novembre 2003 au 11 juin 2004. Ainsi que l'observent les intimés, l'article 218 al.1 CPC ne prévoit pas que les témoignages ne peuvent entrer en considération que s'ils sont corroborés par des pièces littérales; il n'y a pas de hiérarchie entre les différents moyens de preuve, que le juge apprécie librement (art. 224 CPC). Le premier juge n'a pas commis d'arbitraire en retenant, sur la base des témoignages recueillis, que les pannes du système de chauffage étaient fréquentes, qu'elles affectaient aussi bien le chauffage des locaux que le chauffage de l'eau et qu'elles n'étaient très souvent pas réparées le même jour. On relèvera à cet égard que les trois témoignages se rejoignent: les pannes étaient très fréquentes (toutes les trois semaines ou tous les mois), survenaient souvent le vendredi et duraient tout le week-end, n'étaient souvent pas réparées le jour même. La recourante, en signant le procès-verbal du 23 septembre 2004 la mettant en demeure de remédier aux pannes, a d'ailleurs admis que les pannes étaient nombreuses (v. chiffre 5 du PV du 23 septembre 2004).

E. 5

La recourante conteste la durée pour laquelle la réduction de loyer a été accordée. Elle reproche au premier juge d'avoir arbitrairement admis une réduction de loyer dès le 17 novembre 2003, et n'en admet que pour la période courant du 17 janvier au 7 février 2005. Ce grief n'est pas non plus fondé. Les intimés ont demandé une réduction de loyer dès le 17 novembre 2003. Il résulte des témoignages que les pannes ont été fréquentes en 2003. Le témoin M. a exposé que le chauffage n'avait pas fonctionné durant la Fête des Vendanges 2003 et que les pannes survenaient tous les mois en 2003; les déclarations de ce témoin sont certes prudentes, mais elles sont corroborées par celles du témoin N., qui a précisé que les pannes étaient très nombreuses depuis l'hiver 2003. Le témoin J. a déclaré que les pannes étaient fréquentes, qu'il avait établi un devis pour remplacer toute l'installation en 2003, qu'il avait modifié son offre en 2004, que la chaudière aurait dû être changée quand il avait fait son offre, le système étant mal adapté. Vu ces témoignages, le premier juge n'a pas commis d'arbitraire en accordant une réduction de loyer dès le 17 novembre 2003.

E. 6

La recourante soutient encore que la panne signalée par les locataires le 17 novembre 2003 a été promptement réparée, qu'ensuite ceux-ci ne se sont pas manifestés avant le 11 juin 2004 et qu'aucune panne n'est intervenue entre novembre 2003 et juin 2004. Les affirmations de la recourante sont contredites par les témoignages recueillis. Le témoin M. a déclaré qu'il y avait eu des pannes tous les mois dès 2003; cette personne a d'ailleurs quitté l'immeuble en mars 2005, notamment en raison de la fréquence des pannes. Le témoin N. a également confirmé qu'il y avait eu très souvent des problèmes d'eau chaude depuis l'hiver 2003 à l'hiver 2005. Enfin, le témoin J. a expliqué qu'il avait établi un devis pour remplacer toute l'installation en 2003, qu'il avait modifié son offre en 2004, que la chaudière aurait dû être changée à ce moment parce que le système, destiné à chauffer trop d'immeubles, était mal adapté. Vu ces témoignages, le premier juge n'a pas commis d'arbitraire en retenant que l'objet loué était affecté d'un défaut justifiant une réduction de loyer pour la période du 17 novembre 2003 au 10 février 2005.

E. 7

La recourante reproche au premier juge d'avoir retenu qu'il y a avait un défaut unique pour toute la période de réduction de loyer. Elle fait valoir qu'il y a deux défauts différents: les pannes du 11 juin au 21 septembre 2004 ayant été causées par des fuites, celles de janvier 2005 ayant pour origine la mise hors service du corps de chauffe en raison de l'introduction malencontreuse d'eau calcaire. Les développements de la recourante sont hors de propos. La cause des pannes du système de chauffage importe peu, le présent litige ayant pour objet le défaut de la chose louée, au sens de l'article 259a CO, et non le défaut d'un ouvrage, au sens de l'article 367 CO.

E. 8

La recourante conteste enfin le taux de réduction retenu par le premier juge (25% pour les mois de la saison froide et 12,5% pour les mois de la saison chaude). Elle fait valoir qu'il convenait de le pondérer, en tenant notamment compte du fait que les interruptions de chauffage et d'eau chaude n'étaient pas permanentes. Ce grief n'est pas non plus fondé. La réduction de loyer que peuvent exiger les intimés en application de l'article 259d CO doit être proportionnée au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En l'espèce, le premier juge a fixé le montant de la réduction de loyer en équité, ce qui n'est pas

contraire au droit fédéral (v. ATF du 2 décembre 2004, 4C.377/2004). La Cour de cassation, dont le pouvoir d'examen est restreint (v. cons.2), ne peut substituer sa propre appréciation à celle de la première instance et n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation. En l'espèce, le premier juge a distingué les mois d'été (durant lesquels seules les pannes d'eau chaude affectaient les locataires) des mois d'hiver (durant lesquels les locataires n'avaient ni chauffage ni eau chaude) et a appliqué à chaque période un taux de réduction différent (12,5% pour la saison chaude et 25% pour la saison froide, soit une réduction globale de 20%); cette manière de procéder n'est pas critiquable, et le taux de réduction globale de 20% n'aboutit pas à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante. Les considérations du premier juge (v. pages 14-15) ne peuvent qu'être approuvées. On relèvera au surplus qu'il n'était pas possible pour les enfants des intimés de rester durant les pannes dans leur chambre à coucher située sous les toits, à cause du froid insupportable, et qu'ils avaient dû, pour ce motif, quitter le logement à plusieurs reprises, durant plusieurs jours (v. jugement, p.7).

E. 9

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté.

E. 10

La recourante qui succombe sera condamnée à prendre à sa charge les frais de l'instance, et à payer aux intimés une indemnité de dépens.

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