

VD_FINDINFO AP / 2009 / 15 vom 5. Juli 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-07-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___15

FR: VD_FINDINFO AP / 2009 / 15 du 5 juillet 2007

IT: VD_FINDINFO AP / 2009 / 15 del 5 luglio 2007

Regeste

DÉFAUT DE LA CHOSE, BAIL À LOYER, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, MANIFESTATION DE VOLONTÉ | 18 al. 1 CO, 18 CO, 259d CO, 452 al. 1ter CPC

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Le recours, uniquement en réforme, interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

E. 2

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il n'y a pas lieu de le compléter ni de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

E. 3

L'intimée fait valoir que la terrasse litigieuse n'est pas mentionnée dans le contrat du 8 septembre 1997 et soutient en conséquence qu'un défaut l'affectant ne peut entraîner une réduction du loyer. Pour déterminer l'objet et le contenu du contrat, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO; Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Lorsque la volonté intime et concordante des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit rechercher leur volonté présumée en interprétant leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; cette interprétation, dite objective, consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant

compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressé (ATF 133 III 61 précité et références). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 précité et références). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 133 III 61 précité et références). En l'espèce, les recourants ont manifesté, dans leurs lettres aux gérants d'immeuble du mois d'août 1997, qu'ils entendaient louer un appartement avec un jardin ou un balcon. L'intimée a prétendu qu'elle n'entendait pas intégrer la terrasse litigieuse dans le bail, raison pour laquelle celle-ci ne figure pas dans le bail. L'intimée ne soutient pas qu'elle ait rendu attentifs les recourants sur ce point au moment de conclure le bail, de sorte que l'on se trouve en présence de divergence des volontés intimes des parties, ce qui doit entraîner l'application du principe de la confiance. Il ressort des constatations des premiers juges que la terrasse litigieuse se trouve dans le prolongement de l'appartement objet du contrat du 8 septembre 1997, qu'elle est entourée d'une barrière métallique ainsi que de buissons qui permettent aux demandeurs d'en avoir la jouissance exclusive, puisque le seul accès se fait par une porte-fenêtre de l'appartement, et que toutes les pièces de celui-ci, ainsi que cinq portes-fenêtres et fenêtres sur huit donnent sur la terrasse. Au vu de ces éléments, et à défaut d'une déclaration particulière de l'intimée au sujet de la terrasse au moment de la conclusion du bail, il y a lieu d'admettre, avec les premiers juges, que les recourants pouvaient de bonne foi considérer que le contrat du 8 septembre 1997 portait également sur la terrasse et que le texte du contrat ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu lorsqu'il ne mentionne pas celle-ci. Comme l'ont relevé les premiers juges, l'on peut rapprocher la présente situation de celle des appartements avec balcon, dont l'usage est cédé quand bien même ils ne sont que rarement évoqués dans les contrats. Le moyen de l'intimée doit en conséquence être rejeté.

E. 4

Les recourants soutiennent que les réductions de loyer accordées sont insuffisantes au regard du caractère objectivement important de la terrasse litigieuse vu sa situation par rapport à l'appartement, de l'importance qu'ils ont attaché à cette terrasse lors de la conclusion du bail et des nuisances constatées par le jugement. Dans sa jurisprudence (SJ 1997, p. 661), le Tribunal fédéral a précisé que la réduction de loyer que peut exiger le locataire, en application de l'art. 259d CO, doit être proportionnelle au défaut; elle est déterminée par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, on devrait procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est appliquée dans le contrat de vente : on estime la valeur objective de la chose louée avec son défaut et celle qu'elle aurait sans défaut; puis on réduit le loyer en proportion. Mais le calcul n'est pas toujours facile, en particulier lorsque le défaut est d'importance moyenne; dans ce cas, on peut admettre une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, pp. 145-146;

Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008, pp. 257-258; ATF 130 III 504 c. 4.1.). A cet égard, le juge 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 (TF, 4C.419/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.4. et les réf.). L'autorité de recours ne doit pas substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure; elle n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 130 III 504 c. 4.1). En ce qui concerne le taux de réduction applicable, la référence à la casuistique - comme le souligne le jugement attaqué - est utile. Les exemples énumérés par les premiers juges sont pertinents. On retiendra plus particulièrement celui, cité par Corboz (op. cit., pp. 145-146) d'émanations désagréables plusieurs heures par jour d'une cheminée voisine (odeur d'œufs pourris), qui avaient justifié une réduction de 12 %. Les premiers juges ont en outre mentionné la jurisprudence du Tribunal des baux concernant la privation momentanée de l'usage d'une terrasse ou d'un jardin, notamment par suite d'un chantier, où des réductions allant de 8,33 à 15,4 % ont été accordées. En l'espèce, les nuisances subies depuis la terrasse litigieuse sont essentiellement d'ordre sonore (nuisances ponctuelles mais régulières) et olfactif (gêne occasionnelle, selon le niveau de remplissage des containers, spécialement durant la saison chaude). Leur impact sur la partie utilisable de la terrasse a été diminué depuis le déplacement des containers faisant suite à la transaction partielle du 21 septembre 2006 (jugement, pp. 24-25). La réduction de loyer de 9 % pour les périodes d'été jusqu'à ce déplacement ne prend pas suffisamment en compte le fait que tout l'appartement litigieux est orienté vers la terrasse et que les nuisances ont aussi affecté l'appartement lorsque les fenêtres étaient ouvertes, le témoin Q. _____, qui habite au deuxième étage de l'immeuble, ayant déclaré avoir été incommodé par celles-ci. Ces éléments amènent la cour de céans à fixer la réduction pour les périodes d'été comprises entre le 1^{er} février 2005 et le 31 octobre 2006 à 12 %. Ils ne sont en revanche pas réalisés pour les périodes d'hiver, de sorte que la réduction de 4 % allouée par les premiers juges peut être confirmée. Pour les périodes d'été postérieures au 31 octobre 2006, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'appréciation des premiers juges, qui ont procédé à une inspection locale le 5 juillet 2007, selon laquelle le déplacement des containers a diminué l'impact des nuisances, ce qui ne justifiait plus un traitement différencié d'avec les périodes d'hiver. Les réductions de loyer pour les périodes du 1^{er} mai au 31 octobre 2005 et du 1^{er} mai au 31 octobre 2006 doivent être fixées à 1'296 fr. pour chaque période (1'800 x 12 : 100 x 6). On aboutit en conséquence pour la période du 1^{er} février 2005 au 31 juillet 2007 à un montant de 3'888 francs (216 + 1'296 + 432 + 1'296 + 648; cf. jugement, p. 26). L'intérêt moratoire dû dès le 1^{er} juillet 2005 portera sur la somme de 648 fr. (3 mois à 72 fr. et 2 mois à 216 fr.), celui dû dès le 18 janvier 2006 sur la somme de 1'080 fr. (4 mois à 216 fr. et 3 mois à 72 fr.) et celui dû dès le 5 juillet 2007 sur la somme de 2'160 fr. (3'888 - 648 - 1'080) (cf. jugement, p. 27). Le recours doit en conséquence être admis dans cette mesure.

E. 5

pièces loué par les demandeurs A. et B.D. _____ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Lausanne, est réduit de 4 % du 1^{er} février 2005 au 30 avril 2005, de 12 % du 1^{er} mai 2005 au 31 octobre 2005, de 4 % du 1^{er} novembre 2005 au 30 avril 2006, de 12 % du 1^{er} mai 2006 au 31 octobre 2006 et de 4 % du 1^{er} novembre 2006 au 31 juillet 2007, ce qui correspond à un montant total de réduction de loyer de 3'888 fr. (trois mille huit cent huitante-huit francs). II. La défenderesse SI T. _____ SA est débitrice des

demandeurs A. et B.D. _____ et leur doit immédiat paiement du montant mentionné sous chiffre I ci-dessus, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2005 sur la somme de 648 fr. (six cent quarante-huit francs), dès le 18 janvier 2006 sur la somme de 1'080 fr. (mille huitante francs) et dès le 5 juillet 2007 sur la somme de 2'160 fr. (deux mille cent soixante francs). Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 702 fr. (sept cent deux francs). IV. L'intimée SI T. _____ SA doit verser aux recourants A. et B.D. _____, créanciers solidaires, la somme de 351 fr. (trois cent cinquante et un francs), les dépens de deuxième instance étant compensés pour le surplus. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 4 mars 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Guillaume Perrot (pour A. et B.D. _____), ■ Me Nicolas Saviaux (pour SI T. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 40'230 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux. Le greffier :

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