

VD_FINDINFO AP / 2009 / 159 vom 26. August 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-08-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___159

FR: VD_FINDINFO AP / 2009 / 159 du 26 août 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2009 / 159 del 26 agosto 2009

Regeste

AVIS DES DÉFAUTS, CHOSE LOUÉE, ÉTAT DES LIEUX{CHOSE LOUÉE} | 2 CC, 257h CO, 259a CO, 452 CPC

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC (Code de procédure civile vaudoise 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. En l'espèce, le recours tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité du jugement entrepris. Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés, l'énonciation séparée des moyens de nullité étant une condition de recevabilité du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). La recourante a conclu à la nullité du jugement, mais elle ne développe dans son mémoire ampliatif que des moyens de réforme après des "remarques préalables". N'ayant avancé aucun argument spécifique de nullité, son recours en nullité est irrecevable. Déposé en temps utile (art. 458 CPC, applicable par renvoi de l'article 15 LTB), par une partie qui y a intérêt, le recours en réforme est recevable.

E. 2

La recourante a requis la suspension de la procédure de recours jusqu'à droit connu sur le recours contre le jugement rendu le 30 mars 2009 par le Tribunal des baux, prononçant la validité des résiliations de bail adressées le 1^{er} novembre 2009 aux intimés. Une telle suspension n'apparaît pas nécessaire, compte tenu du sort du recours, l'état de fait étant par ailleurs suffisamment établis pour permettre de statuer immédiatement sur le présent litige.

E. 3

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). 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'article 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). La recourante requiert formellement de joindre à la présente instance " tous les faits évoqués par les parties" dans les procédures XC08.17642 et XC07.8650 (mémoire, p. 5). Elle

demande en outre que le dossier des mesures provisionnelles (XP07.022710 et XP07.02937) soit également joint à la présente cause, si tel n'est pas déjà le cas. En fait, les mesures provisionnelles des intimés et de la recourante ne figurent au dossier qu'en tant que pièces produites (pièce 152). La recourante a joint à son mémoire un onglet de 23 pièces. La jonction de la présente cause avec celles objets de la réquisition de la recourante a été refusée par le premier juge (la Présidente statuant seule) le 30 juin 1008. Cette réquisition n'a pas été renouvelée devant le Tribunal des baux à l'audience de jugement (cf. procès-verbal du 3 juillet 2008). Même si la forme incidente n'est pas admise en procédure sommaire, la recourante n'a pas fait grief en deuxième instance d'un refus injustifié de la jonction requise (art. 445 al. 1 ch. 2 CPC). Elle ne peut, par la production en deuxième instance, parvenir au même résultat que si les causes étaient jointes pour l'appréciation des faits. Au demeurant, l'art. 456a CPC n'autorise l'instruction sur des nouveaux moyens de fait qu'exceptionnellement, au vu de l'atteinte portée au principe constitutionnel de la double instance. Le cas échéant, la mesure d'instruction est la production d'une pièce précise ou l'audition d'un témoin ou son récolement sur un point précis (JT 2003 III 3). La production de l'entier d'une cause judiciaire ou d'un onglet de nombreuses pièces ne se rapportant pas à un ou des faits précis, ne satisfait pas à cette exigence. La cause doit ainsi être appréciée en fait en l'état, les constatations des premiers juges correspondant aux éléments au dossier et n'étant d'ailleurs pas comme telles critiquées. La cour de céans peut les reprendre pour autant que de besoin, sous réserve des compléments qui suivent. En droit, seuls demeurent litigieux, au vu des conclusions prises, les loyers réduits en fonction des défauts retenus, notamment la période des taux de réduction retenus. La cour de céans n'a ainsi pas à revenir sur l'annulation des résiliations du 16 octobre 2006, ni sur la liste des défauts retenus par les premiers juges (ch. II du dispositif).

E. 4

La recourante invoque un abus de droit et la témérité des intimés qui ont suscité l'obstruction, selon elle, des visites nécessaires de la bailleuse pour remédier aux défauts. Le preneur qui fait valoir des défauts et qui met en demeure son bailleur d'y remédier dans un délai réputé suffisant doit naturellement permettre les visites utiles à la mise en œuvre des réparations (art. 257h al. 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220] et 5 al. 1 Contrat-cadre romand). Il s'agit là d'une incombance légale au non-respect de laquelle s'attache la conséquence que le locataire ne peut se plaindre du défaut de réparation dans le délai imparti, soit du défaut des conséquences de droit des art. 259a ss CO. Un recours à l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), soit à l'interdiction de l'abus de droit, n'est pas utile à cet égard. Au dossier figure l'indication (pièce 152) qu'une visite des lieux est intervenue le 22 novembre 2007. Il est en outre établi qu'une visite a eu lieu le 2 octobre 2007 ensuite d'une décision judiciaire du même jour (nos 37/1 à 38 de la pièce 152), mais selon les dires du conseil des intimés, elle n'a pas abouti puisque les intimés ont fait valoir que l'ordonnance judiciaire produite ne l'avait été qu'en photocopie. Toutefois, il ressort de la requête de mesures provisionnelles du 2 octobre 2007 (no 36/2) que les défauts en cause ne sont pas ceux retenus par le jugement entrepris. L'attitude des intimés apparaît ainsi certes critiquable, voire abusive, mais elle n'est pas en relation de causalité avec les défauts retenus. Le 26 février 2007, la recourante a donné le choix aux intimés entre trois dates (les 8, 13 et 15 mars 2007) pour la visite des lieux concernant les défauts litigieux et retenus par le jugement. Les intimés n'ont pas opté pour une date dans leur réponse, attendant de voir leur avocat, celui-ci n'ayant pas non plus modifié leur position dans un courrier du 8 mars 2007 (no 14/2 de la pièce 152) où il indique "vous comprenez aisément

que mes clients souhaitent tout d'abord cadrer l'objet et les personnes présentes à cette visite plutôt que voir Mme X. _____ se rendre chez eux pour d'autres objets que ceux du litige". La visite ainsi prévue avec les maîtres d'état pour "le mardi 13 mars 2007, dès 11 heures", selon courrier du 7 mars 2007 de la recourante (no 13 de la pièce 152), s'est heurtée à un refus, sous menace de plainte pour violation de domicile le cas échéant, par courrier du conseil des intimés faxé le 12 mars suivant (no 16 de la pièce 152). La date a été fixée, après un choix vainement offert entre trois dates, plus de cinq jours à l'avance, puisque déjà proposée le 26 février 2007 (no 11 de la pièce 152). Le refus des intimés ne résiste pas à l'examen : il n'appartient pas au preneur qui réclame l'exécution des travaux dans un délai qu'il a fixé de vérifier qui accompagne le bailleur lors de l'inspection, ni même d'empêcher le bailleur d'entrer parce qu'il pourrait constater d'autres faits que ceux qui faisaient l'objet du procès. L'ensemble du dossier confirme à cet égard, au vu de la nécessité d'obtenir un ordre judiciaire pour la visite en octobre, pour d'autres défauts allégués, que les intimés ont sans fondement entravé l'inspection, soit la mise en œuvre des réparations réclamées; ils n'ont pas respecté l'incombance qui leur appartenait pour se prévaloir, notamment sur le plan de la réduction des loyers et de la consignation, de l'inexécution des réparations des défauts retenus. Dans cette mesure, la limitation à la date du 13 mars 2007 de la réduction est bien fondée. Le recours en réforme doit être admis pour ce motif et le jugement réformé en ce sens que le loyer mensuel net de la villa est réduit de 2% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 pour les défauts relatifs à l'état de la robinetterie des sanitaires et de la cuisine et au manque d'email de la baignoire et de la douche et de 1% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 pour les défauts relatifs aux odeurs dans le garage et que la défenderesse est débitrice des demandeurs, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 6 novembre 2006 au 13 mars 2007, soit un montant de 472 fr. 05.

E. 5

La recourante conclut à l'allocation de dépens de première instance d'un montant de 1'500 fr. en faisant valoir que les intimés ont fait preuve de témérité en demandant la somme de 70'000 fr. à titre d'avance sur des frais de travaux qu'ils estimaient devoir exécuter en lieu et place de la recourante. Selon l'art. 14 al. 2 LTB, une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement le procès peut être tenue de payer un émolument de 500 francs au maximum. Elle peut aussi être astreinte à payer à l'autre partie des dépens d'un montant de 1'500 fr. (art. 14 al. 3 LTB). Doit être qualifié de téméraire le comportement procédural de celui qui, objectivement parlant, est dénué de tout fondement et que n'aurait pas adopté une personne sensée et raisonnable (ATF 106 II 152, JT 1980 I 602). Un tel comportement doit être voulu par la partie à laquelle il est imputable. La témérité s'apparente ainsi à une forme d'abus de droit. Comme exemple de comportement téméraire on peut mentionner le fait d'intenter, de manière contraire à la bonne foi, une action dénuée de tout fondement juridique. L'autorité de conciliation appelée à connaître des litiges portés devant elle doit faire preuve de retenue avant d'admettre qu'une prétention est dépourvue de tout fondement. Elle ne s'y résoudra que lorsque le point de vue défendu par une partie heurte une disposition claire et indiscutée de l'ordre juridique ou qu'il va clairement à l'encontre d'une jurisprudence constante et éprouvée (cf. Byrde/Hack/Giroud/ Walther, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 8 ad art. 14 LTB, p. 150; Higi, Zürcher Kommentar, n. 106 à 109 et 121-122 ad art. 274d CO, pp. 463-464 et 468; cf. également JT 1984 III 76). En l'espèce, les premiers juges ont nié à juste titre que les demandeurs aient agi témérairement. Certes, les conclusions qu'ils ont prises devant le Tribunal des baux, tant en réduction de

leur loyer qu'en paiement des frais liés à l'exécution de travaux visant à l'élimination des défauts, étaient excessives. Toutefois, les demandeurs ont obtenu gain de cause sur la question de la réduction du loyer, même si c'est de manière modeste, mais surtout sur celle de l'annulation des résiliations de bail. Quant à la conclusion tendant au paiement de 70'000 fr. (ch. IV de la demande), ils ont été déboutés. Mais la prétention invoquée n'a pas compliqué à l'excès le procès si l'on prend en considération les développements que lui consacre le Tribunal des baux dans son jugement (pp. 22-23). Quoi qu'il en soit, la témérité est une notion qui doit être appliquée de manière restrictive et l'on ne saurait admettre que les parties ont fait preuve de témérité dans la présente cause. Ce moyen est mal fondé et doit être rejeté.

E. 6

En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé aux chiffres III et IV de son dispositif en ce sens que le loyer mensuel net de la villa que la défenderesse X._____ loue aux demandeurs A.W._____ et B.W._____ est réduit de 2% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 (défauts relatifs à l'état de la robinetterie des sanitaires et de la cuisine et au manque d'email de la baignoire et de la douche) et de 1% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 (défauts relatifs aux odeurs dans le garage) (ch. III) et qu'en conséquence, la défenderesse X._____ est débitrice des demandeurs A.W._____ et B.W._____, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 6 novembre 2006 au 13 mars 2007, soit un montant de 472 fr. 05 (ch. IV). Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 200 francs. Les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante la somme de 700 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est réformé aux chiffres III et IV de son dispositif comme il suit : III. Le loyer mensuel net de la villa que la défenderesse X._____ loue aux demandeurs A.W._____ et B.W._____ est réduit de : -- 2% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 (défauts relatifs à l'état de la robinetterie des sanitaires et de la cuisine et au manque d'email de la baignoire et de la douche); -- 1% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 (défauts relatifs aux odeurs dans le garage). IV. En conséquence, la défenderesse X._____ est débitrice des demandeurs A.W._____ et B.W._____, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 6 novembre 2006 au 13 mars 2007, soit un montant de 472 fr. 05 (quatre cent septante-deux francs et cinq centimes). Il est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 200 francs (deux cents francs). IV. Les intimés A.W._____ et B.W._____, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante X._____ la somme de 700 francs (sept cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 26 août 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : 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 : ■ M e Alec Crippa (pour X._____), ■ M e Bernard Katz (pour A.W._____ et B.W._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 1'740 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. La greffière :

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