

VD_FINDINFO AP / 2010 / 147 vom 5. November 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___147

FR: VD_FINDINFO AP / 2010 / 147 du 5 novembre 2008

IT: VD_FINDINFO AP / 2010 / 147 del 5 novembre 2008

Regeste

LOYER, ACTION EN RÉDUCTION | 256 CO, 259a CO, 259d CO, 452 CPC, 13 LTB, 15 LTB

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 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 de A.S._____ et B.S._____ tend à la réforme du jugement attaqué. Déposé en temps utile (art. 458 CPC) par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable (art. 461 CPC). Les conclusions du recours, qui sont réduites par rapport à celles de première instance, sont recevables (art. 452 al. 1 CPC).

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 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. 1ter CPC). La Chambre des recours développe 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 les compléter, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

E. 3

Les recourants soutiennent que le Tribunal des baux n'aurait pas suffisamment tenu compte du défaut relatif à la présence d'un "Bar à filles [...]" dans le sous-sol de l'immeuble, avec la présence de filles légères dans les locaux communs, ni du défaut relatif à l'éclairage du parking. Ces défauts justifieraient une réduction du loyer non pas de 5% comme retenu par le Tribunal des baux, mais de 35% plus 5 %, soit 40% au total pour la période considérée. a) L'art. 256 CO impose au bailleur de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée, de l'entretenir dans cet état. L'art. 259a al. 1 let. b CO prévoit que, si le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger une réduction proportionnelle du loyer. La période s'étend du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). La définition du défaut est relative et présuppose une définition de cas en cas : elle

dépend de la rédaction du contrat, de la destination des locaux, du type de construction, du montant du loyer, des exigences particulières du locataire, des promesses du bailleur, de l'évolution des mœurs et de la technique (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 219). L'atteinte à la bonne réputation de l'immeuble ou l'impossibilité de réaliser le chiffre d'affaires convenu est un défaut (Lachat, *Commentaire romand, Code des obligations I*, n. 3 ad art. 258 CO, p. 1344; Tercier/Favre/Bugnon, *Contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., 2009, n. 2100, p. 309; *Droit du bail* (ci-après : DB) 1990 no 7; DB 1989 no 11). En l'état, aucune des parties ne conteste qu'il y a un défaut, ni que ce défaut est de moyenne importance, selon les critères définis par la doctrine; une réduction de loyer est donc possible (art. 259a CO; Lachat, *Le bail à loyer*, p. 225; DB 2002 no 7). Pour calculer la réduction du loyer, la méthode relative ou proportionnelle est adéquate, mais il est admis que, lorsqu'une réduction n'est pas aisée à calculer, le juge calcule la réduction en équité, par référence à l'expérience générale de la vie (jgt, p. 5; ATF 130 III 504 c. 4; Lachat, *Le bail à loyer*, pp. 257-258). b) En l'espèce, le bail à loyer du 20 novembre 2000 prévoit notamment la mise à disposition de locaux sanitaires communs, mentionnés sous la rubrique "dépendances", dans le cadre de l'exploitation d'un café-restaurant sous l'enseigne du [...], mais également de combles habitables. Au moment de la prise à bail, un bar karaoké était exploité séparément dans le sous-sol. Les deux établissements partageaient les locaux sanitaires communs. Jusqu'au 31 juillet 2003, l'exploitation des deux établissements et l'utilisation commune des sanitaires n'ont posé aucun problème. Dès le 1^{er} août 2003, un café-bar, sous l'enseigne [...] a été exploité en sous-location dans le même sous-sol jusqu'au 28 février 2006. Cet établissement était ouvert de 16 heures à 1 heure du matin en semaine et jusqu'à 2 heures du matin le week-end. Comme l'a admis la bailleuse à l'audience du 1^{er} novembre 2006 du Tribunal des baux, le [...] [...] était un endroit où des femmes proposaient des services à caractère sexuel à des clients contre rémunération, les actes sexuels ayant lieu à l'extérieur selon celle-ci (jgt, pp. 7-8 et procès-verbal de l'audience). Les témoignages ont également permis d'établir qu'il s'agissait de prostituées aux tenues reconnaissables, rencontrées notamment dans les couloirs et dans les toilettes communes du sous-sol. En revanche, faute de confirmation par les témoins, le Tribunal des baux n'a pas retenu que les prostituées se livraient à des actes sexuels dans les locaux communs, soit dans les locaux du [...] [...] ou dans les toilettes du sous-sol (jgt, p. 8). Quoi qu'il en soit, cette situation a entraîné une baisse de la fréquentation du café-restaurant des recourants à tout le moins le soir, certains témoins ayant confirmé ne plus s'y rendre au motif qu'un amalgame était fait entre les filles rencontrées dans les locaux communs et les employés et la clientèle du restaurant. Rien dans le dossier ne contredit l'appréciation des premiers juges (jgt, p. 8) qui peut être confirmée par la cour de céans. D'ailleurs, dans son mémoire, l'intimée ne remet plus en cause le principe d'un défaut. c) Les recourants vont toutefois plus loin que le jugement en retenant que les toilettes étaient utilisées pour des relations sexuelles tarifées, ce que le Tribunal des baux n'a pas pu confirmer (jgt, p. 9). Il s'agit plutôt de la coexistence de clientèles différentes, de l'utilisation commune des toilettes et de "la présence de prostituées s'exhibant en tenues légères devant les toilettes au sous-sol en vue de racoler des clients" (jgt, p. 9) qui ont généré le défaut examiné ici. d) Il reste à déterminer si la réduction du loyer faite par le Tribunal de première instance est adéquate. Les recourants s'appuient sur le cas zurichois relatif à une réduction de loyer de 35% pour un salon de massage établi dans un immeuble locatif (DB 1989 no 6). Cette décision faisait état de nuisances liées au bruit, aux cris des masseuses, aux revues pornographiques traînant dans l'escalier, aux coups de sonnette intempestifs et au racolage de clients, le tout durant jusqu'au petit matin.

Il y a donc lieu de retenir que le "défaut" était beaucoup plus gênant que dans le cas examiné ici. En l'espèce, le Tribunal des baux a fixé la réduction à 10%, puis l'a encore réduite de 5 % pour tenir compte du fait que ces nuisances ne commençaient qu'à 16 heures et ne gênaient pas le service de midi du restaurant (jgt, p. 10). De manière générale, la comparaison entre deux situations de fait n'est pas aisée à moins de disposer de tous les éléments du dossier des causes concernées. Toutefois, dans le cas particulier, il apparaît que la situation était plus difficile pour les locataires que ce qu'a retenu le Tribunal des baux. On peut citer l'atteinte à la réputation d'abord, en relation avec les clients qui préféraient éviter le restaurant le soir pour des motifs de promiscuité gênante; s'y ajoute l'état des toilettes communes aux deux établissements, - il ressort du dossier et du jugement que cet endroit devait s'avérer repoussant pour n'importe quel client du restaurant - ainsi que l'appréciation générale liée à la qualité de l'établissement. La situation présente est moins extrême que dans le cas zurichois, mais pas si éloignée non plus : le racolage et les horaires sont des éléments communs aux deux affaires; de même, la baisse du chiffre d'affaires du soir liée à la réputation de l'endroit pouvait se répercuter effectivement sur le résultat du service de midi. La réduction faite par le Tribunal de première instance paraît trop faible pour tenir compte de tous les impacts de la situation. Un taux de 15% paraît adéquat, globalement et tenant compte à la fois des nuisances du soir, mais aussi de la perte de clientèle qui a dû se produire en partie sur le service de midi. On ne saurait toutefois aller aussi loin que le sollicitent les recourants, notamment en raison du fait que le bail concerne également les combles habitables, pas touchés par le défaut en question et que, encore une fois, la situation n'était pas aussi extrême que dans le cas zurichois cité. e) Les recourants ont renoncé à contester les autres défauts soulevés en première instance et non retenus par le Tribunal, à l'exception de l'insuffisance de l'éclairage du parking extérieur. Les témoins ont corroboré l'allégation relative à la pauvreté de l'éclairage extérieur. Toutefois, le Tribunal a écarté ce moyen au motif que l'instruction avait permis de retenir que l'indigence de cet éclairage existait déjà lors de la prise à bail et que cet élément n'avait jamais empêché un usage du parking pour la clientèle (jgt, p. 14). Outre que l'on pourrait retenir que cet élément est déjà comptabilisé dans le pourcentage retenu plus haut, pour autant qu'il concernerait la situation d'insécurité relative à d'éventuelles activités sexuelles des prostituées sur le parking, ce qui n'est pas démontré, le moyen doit être rejeté au motif que les recourants ne se sont pas plaints de ce "défaut" lors de la prise à bail en 2000 et qu'ils s'en sont accommodés jusqu'au dépôt de la requête du 22 mars 2006 (cf. Lachat, Le bail à loyer, pp. 233-234). Au surplus, le bail ne contenait aucune précision sur un standard minimum en la matière, soit un éclairage suffisant du parking. Enfin, aucun délai convenable n'a été fixé au bailleur pour réparer ce défaut, une renonciation tacite à solliciter la réparation de ce défaut pouvant être retenue au vu de la période écoulée (art. 257g al. 1 et 259d in fine CO; Lachat, Commentaire romand, n. 3 ad art. 259b CO; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2104 à 2110, pp. 310-311). f) Vu ce qui précède, il convient de réduire de 15% le loyer des recourants. L'intimée doit donc payer aux recourants, solidairement entre eux, la somme de 21'240 fr. à titre de fraction de loyer payée en trop pour la période du 10 septembre 2004 au 28 février 2006, montant comprenant 840 fr. pour les 21 jours en septembre 2005, soit 15% de [(8'000 fr. x 21) ./ 30] plus 20'400 fr. pour les 17 mois d'octobre 2004 à février 2006, soit 15 % de (8'000 fr. x 17). Les loyers doivent être déconsignés à hauteur du montant ci-dessus, l'éventuel solde étant acquis à la bailleuse. g) Il reste à examiner la question des frais et dépens de première instance. Les postes soumis à l'examen du Tribunal des baux étaient nombreux et variés. Le poste le plus important avait trait à une expertise relative à la

chaleur des locaux, dont le Tribunal des baux a finalement considéré que ce défaut était imputable aux locataires. Ce point n'ayant pas été remis en cause dans le cadre du recours, la répartition des frais et dépens de première instance doit être confirmée.

E. 4

En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé aux chiffres I et II de son dispositif en ce sens que le loyer mensuel net des locaux commerciaux sis [...] que la défenderesse G. _____ loue aux demandeurs A.S. _____ et B.S. _____ est réduit de 15 % du 10 septembre 2004 au 28 février 2006; en conséquence, la défenderesse G. _____ est débitrice de A.S. _____ et B.S. _____, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 10 septembre 2004 au 28 février 2006, soit un montant de 21'240 francs. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 2'560 francs. Les recourants obtiennent gain de cause sur le principal point du recours (art. 92 al. 2 CPC) et ont droit, solidairement entre eux, à la somme de 3'760 francs à titre de dépens de deuxième instance.

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