

# VD\_FINDINFO AP / 2010 / 273 vom 22. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_273](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___273)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 273 du 22 septembre 2010

IT: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 273 del 22 settembre 2010

## Regeste

BAIL À LOYER, AVIS DES DÉFAUTS | 256 al. 1 CO, 259d CO, 308 al. 2 CPC, 451 ch. 3 CPC, 13 LTB

## Erwägungen

### E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. En nullité, la recourante se plaint d'une violation de l'art. 308 CPC. Toutefois, la violation d'une règle de procédure, c'est-à-dire d'une règle de droit, peut être soumise à la Chambre des recours dans le cadre d'un recours en réforme (art. 452 al. 2 CPC). Le recours en nullité est à cet égard irrecevable, cette voie de droit étant subsidiaire (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 444 CPC). Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, 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).

### E. 2

La recourante conteste la diminution de loyer qui a été accordée aux intimés en raison des défauts de la chose louée. a) Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Lorsque la chose est affectée d'un défaut entravant ou restreignant l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose, à condition que le défaut ne lui soit pas imputable et qu'il ne soit pas tenu non plus de le réparer à ses frais (art. 259a al. 1 let. a CO). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 c. 3.2; TF 4A\_174/2009 du 8 juillet 2009 c. 2.1; Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, éd. 2010, n. 35 ad art. 256 CO). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (TF 4A\_174/2009 du 8 juillet 2009 c. 2.1 précité). b) La recourante conteste tout d'abord le principe des défauts retenus, considérant qu'il s'agit de menus défauts, respectivement de problèmes dont les locataires

sont eux-mêmes responsables à raison d'un entretien insuffisant. Les parties sont liées par un contrat de bail signé en 1993 et portant sur un appartement de trois pièces et demie au troisième étage pour un loyer mensuel de 1'070 fr. plus 170 fr. de charges. Le tribunal a retenu que la chose louée était affectée de défauts, à savoir que le réfrigérateur ne fonctionnait pas correctement, que la porte du balcon était dépourvue d'isolation, que les armoires murales n'étaient plus suffisamment fixées au mur et risquaient de s'effondrer, que les parquets étaient vétustes, que le lavabo de la salle de bain était fendu, que les plafonds, tapisseries et boiseries étaient défraîchis. Il a relevé que ces éléments n'étaient pas contraires au dossier et qu'il avait pu les constater lors de l'inspection locale (cf. jgt, p. 7). La recourante ayant fait défaut en procédure, le tribunal a statué en appliquant l'art. 308 al. 2 CPC (par le renvoi des art. 15 LTB et 355 CPC). Cette disposition, qui n'est pas incompatible avec la maxime inquisitoire sociale imposée par l'art. 274d al. 3 CO (CREC I 7 octobre 2009/510 c. 3) prévoit que les faits allégués par la partie présente doivent être tenus pour vrais pour autant qu'ils ne sont pas contraires au dossier et que les faits allégués par la partie défaillante ne sont pas prouvés. Outre cette disposition, le tribunal a procédé à une inspection locale et a pu constater par lui-même l'existence des défauts de la chose louée. C'est ainsi en vain que la recourante remet en cause l'existence des défauts voire cherche à les imputer aux intimés, une absence de soins des intimés n'étant nullement établie. Il faut donc s'en tenir aux défauts retenus par le tribunal. Le jugement peut par conséquent être confirmé dans la mesure où il ordonne à la recourante de remédier aux défauts précités. c) La recourante s'en prend ensuite à la quotité de la réduction de loyer octroyée. La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 c. 4.1; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3; Lachat, Bail à loyer, éd. 2008, pp. 257 et 258; Bohnet/Montini, op. cit., n. 18 et 19 ad art. 259d CO). d) Le tribunal a relevé que pour les défauts relatifs au réfrigérateur, à la porte du balcon, aux armoires murales, au parquet, au lavabo et aux plafonds, tapisseries et boiseries, les intimés avaient allégué une réduction de jouissance de 30 % et qu'il convenait ainsi de leur accorder une telle réduction (cf. jgt, p. 9). Ce faisant, le tribunal paraît avoir appliqué l'art. 308 al. 2 CPC au taux de réduction. Cette approche ne se justifie pas dès lors que la réduction admissible constitue une question de droit. Le tribunal n'a fourni aucun motif expliquant comment il parvenait à une réduction de 30 %. Il ressort de la casuistique citée par la doctrine que des défauts liés à une privation d'ascenseur, de buanderie, de grenier et d'antenne TV pour un appartement au 6<sup>ème</sup> étage peuvent déboucher sur une réduction de 15 %. Un même taux de réduction a notamment été appliqué pour des sols en mauvais état et une canalisation régulièrement bouchée provoquant refoulements et inondations. Un taux de 20 % a été appliqué pour un chauffage insuffisant, en dessous de 18 degrés durant les mois d'hiver. Un taux de 30 % a été retenu pour un salon, un hall et une chambre inutilisable; pour une humidité excessive et durable, de mauvaises odeurs, des peintures qui s'écaillent et des infiltrations d'eau à la cave (cf. les exemples in Bohnet/Montini, op. cit.,

pp. 384/385, 390, 393, 395; et in Lachat, op. cit., pp. 258 ss). En l'espèce, les défauts en cause ne sont, pris ensemble, certes pas négligeables. Toutefois, aucun d'eux n'entrave l'utilisation d'une pièce de l'objet loué. Le taux de 30 % appliqué apparaît par conséquent trop élevé. Au vu des circonstances, une réduction de 20 % est adéquate. Le jugement doit être réformé en ce sens que le taux de 30 % figurant au chiffre II du dispositif doit être ramené à 20 %. e) Le tribunal a alloué aux intimés le montant de 6'067 fr. 95 correspondant au montant payé en trop à raison des défauts précités pour la période du 5 octobre 2007 (date où ils se sont plaints des défauts) jusqu'au 1er mai 2009, jour du jugement (cf. jgt, pp. 9 in fine et 10). Ce montant doit être réduit à 4'045 fr. 30, ce qui correspond à une réduction de 20 %. Le tribunal a en outre alloué aux intimés 612 fr. 55 en raison de la défectuosité de la cuisinière électrique, ce montant représentant une réduction de 20 % pour la période du 9 septembre au 4 décembre 2007, date du remplacement de la cuisinière, ainsi que 561 fr. 75 en raison de l'absence de stores, ce montant correspondant à une réduction de 15 % pour la période du 1er mars au 15 juin 2008, date de repose des stores. Le tribunal a appliqué les taux de réduction allégués par les intimés, sans dire pourquoi de tels taux se justifiaient. Là également, les taux de réduction apparaissent trop élevés. La cuisinière défectueuse - défaut auquel les locataires ont au demeurant partiellement remédié en achetant une plaque de cuisson pour 27 fr. 95 - et l'absence de stores justifient chacun une réduction de 10 %. Les montants alloués à ce titre doivent ainsi être ramenés à 306 fr. 30 et à 374 fr. 50. En outre, il convient d'apprécier les défauts dans leur globalité. Le taux de réduction total opéré sur le loyer représente 40 %. C'est un maximum compte tenu que, si les défauts sont certes relativement nombreux, ils n'empêchent pas la jouissance de l'appartement. C'est donc un montant total de 4'726 fr. 10 (4'045.30 + 306.30 + 374.50) qu'il y a lieu d'allouer aux intimés, au lieu des 7'242 fr. 25 retenus par le tribunal.

### **E. 3**

En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé aux chiffres II et III de son dispositif en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement des demandeurs doit être réduit de 20 % à partir du 5 octobre 2007 jusqu'à l'exécution des travaux décrits au chiffre I dudit dispositif, de 10 % du 9 septembre au 4 décembre 2007, de 10 % du 1er mars au 15 juin 2008, que la défenderesse doit verser aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 4'726 fr. 10 pour la part de loyer versée en trop du 9 septembre 2007 au 1er mai 2009, jour du jugement, celui-ci étant confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 460 fr. (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]). Obtenant partiellement gain de cause, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance réduits au montant de 600 fr. (art. 92 al. 2 CPC). 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 comme il suit aux chiffres II et III de son dispositif : II. Le loyer mensuel net de l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus est réduit de : -- 20 % à partir du 5 octobre 2007 et jusqu'à l'exécution des travaux décrits sous chiffre I ci-dessus; -- 10 % du 9 septembre 2007 au 4 décembre 2007; -- 10 % du 1er mars 2008 au 15 juin 2008. III. La défenderesse M. \_\_\_\_\_ AG doit verser aux demandeurs A.S. \_\_\_\_\_ et B.S. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 4'726 francs 10 (quatre mille sept cent vingt-six francs et dix centimes) correspondant à la part des loyers versés en trop pour la période du 9 septembre 2007 au 1er mai 2009, jour du présent jugement. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 460 francs (quatre cent soixante francs). IV. Les intimés

A.S. \_\_\_\_\_ et B.S. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante M. \_\_\_\_\_ AG la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 22 septembre 2010 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 : ■ Me Philippe Richard (pour M. \_\_\_\_\_ AG), ■ A.S. \_\_\_\_\_ et B.S. \_\_\_\_\_. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 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.