

VD_FINDINFO AP / 2011 / 145 vom 28. Juni 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___145

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 145 du 28 juin 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 145 del 28 giugno 2010

Regeste

DÉFAUT DE LA CHOSE, BAIL À LOYER, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL} | 259a al. 1
let. b CO, 259d CO

Erwägungen

E. 1.1

Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, le dispositif du jugement entrepris a été notifié aux parties le 3 août 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la aLTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981) et dans le CPC-VD.

E. 1.2

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 aLTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Déposé en temps utile, le recours tend principalement à la nullité, subsidiairement à la réforme du jugement entrepris.

E. 2.1

En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC-VD). La recourante reproche aux premiers juges de n'avoir tenu compte que partiellement de l'arrêt rendu par la Cour de droit administratif et public le 31 octobre 2009 et d'avoir ignoré l'arrêt rendu par le Tribunal administratif le 30 juin 2005. Elle leur reproche d'avoir ignoré de nombreuses pièces produites au dossier. Ces moyens relèvent de l'appréciation arbitraire des preuves sanctionnée par l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD. Or, un éventuel vice sur ce point est susceptible d'être corrigé dans le cadre du recours en réforme, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré à la Chambre des recours par les art. 452 et 456a CPC-VD pour ce recours, de sorte que ce grief est irrecevable en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, p. 655).

E. 2.2

Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 aLTB). 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-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD). Elle développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité 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, conforme aux pièces du dossier, a été complété sur la base de celles-ci dans le cadre du pouvoir d'examen de la cour de céans.

E. 3

Se plaignant de l'appréciation des preuves et invoquant l'abus de droit ainsi qu'une violation de l'art. 259d CO (Code des obligations du 30 mars 2011; RS 220), la recourante conteste les réductions de loyer octroyées par les premiers juges en faveur des intimés.

E. 3.1.1

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 apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d 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. 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 lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 c. 3.1; TF 4C.81/1997 du 26 janvier 1998 c. 3a; Lachat, *Le bail à loyer*, nouvelle éd., Lausanne 2008, pp. 216 et 218 s.; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, Genève/Bâle/Zurich 2009, n. 2061, p. 304). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, n. 16 ad Remarques préliminaires aux art. 258-259i CO, pp. 187-188; Lachat, *op. cit.*, p. 224). 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). Pour qu'une réduction de loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins. Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. Un défaut, de moyenne importance, justifiant une réduction de loyer, peut résulter de deux cas de figure: soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (TF 4C.97/2003 précité c. 3.3 et 3.6, CdB 2004, p. 33; ATF 135 III 345, c. 3.2, CdB 2009, p. 83). Selon la jurisprudence, un défaut purement esthétique peut entraver ou restreindre l'usage de la chose louée et donner lieu à une réduction de loyer. Ainsi, dans un arrêt du 28 octobre 2003, le Tribunal fédéral a admis une réduction du loyer de 2 % en raison de l'état déplorable de la moquette de l'entrée de l'immeuble, tachée et usée, arrachée sur une marche d'escalier et déchirée sur trois marches consécutives, qui s'est prolongé pendant cinq ans et demi (TF 4C.97/2003 précité c. 3.3 et 3.6). Le droit à la réduction du loyer ne naît que lorsque toutes les conditions sont remplies, en particulier dès que le bailleur a connaissance de l'existence du défaut. Ce droit perdure jusqu'à l'élimination du défaut, soit par l'intervention du bailleur, soit parce que le défaut a pris fin de lui-même (Aubert, *CPra Bail*, Bâle 2010, n. 15 ad art.

259d CO, p. 362).

E. 3.1.2

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 (ATF 130 III 504 c. 4.1; ATF 126 III 388 c. 11c). 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).

E. 3.1.3

Il est de jurisprudence constante que l'on peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504 c. 5.2). En particulier, il doit signaler le défaut sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 134). Le locataire qui adopte un comportement passif qui peut être interprété comme une renonciation tacite à invoquer le défaut contrevient à l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) en intentant l'action découlant de l'art. 259d CO (ATF 130 III 504 c. 5.2 p.; TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 c. 2.2.2 et les références citées).

E. 3.2

La recourante reproche aux premiers juges d'avoir ignoré les décisions de la Cour de droit administratif et public et du Tribunal administratif et plus particulièrement l'arrêt du 30 juin 2005. Elle explique en substance ne jamais avoir refusé d'entreprendre les travaux nécessaires, dès lors qu'elle avait décidé, en 2003 déjà, de rénover les immeubles concernés; il ne saurait par conséquent lui être reproché d'avoir tardé à agir (cf. infra c. 3.2.1). Elle relève également que, dès 2004, les intimés se sont opposés aux travaux de rénovation l'empêchant ainsi de procéder aux réfections nécessaires et soutient que ceux-ci commettent un abus de droit à demander la réfection de la salle de bains tout en s'opposant aux travaux en question (cf. infra c. 3.2.2).

E. 3.2.1

Contrairement à ce que semble penser la recourante, il importe peu qu'elle ait eu, dès 2003 déjà, l'intention de rénover ses immeubles et par conséquent l'appartement des intimés. En effet, le bailleur répond des défauts de la chose louée de manière objective, donc même si ceux-ci résultent d'un cas fortuit ou du comportement de ses auxiliaires ou même de tiers. Le droit à une réduction de loyer est donc indépendant d'une éventuelle faute du bailleur. Par ailleurs, ce droit perdure jusqu'à l'élimination du défaut et non pas seulement jusqu'au moment où le bailleur a éventuellement démontré son intention ou décidé d'entreprendre les travaux nécessaires à ladite élimination. Par ailleurs, c'est de manière convaincante que le Tribunal des baux a considéré que l'état de la peinture était constitutif d'un défaut depuis l'été 2005 et retenu le 12 août 2005 comme déterminant pour le point de départ de la réduction de loyer, dès lors que les intimés ont signalé pour la première fois le 23 juillet 1998 le fait que la peinture de la salle de bains s'écaillait et que les robinets se démontraient,

qu'ils se sont plaints une nouvelle fois de l'état de la peinture le 17 juillet 2005 et qu'alors la recourante est entrée en matière sur leurs prétentions le 12 août 2005.

E. 3.2.2

Dans son arrêt du 30 juin 2005, le Tribunal administratif avait admis le recours formé par sept locataires, dont les intimés, de l'immeuble sis [...], à Pully, et annulé les décisions du Service de l'économie, du logement et du tourisme et de la Municipalité de Pully. En substance, il avait admis une violation du droit d'être entendu des locataires, au motif que la Municipalité concernée avait délivré l'autorisation de construire requise par la recourante sur l'immeuble précité sans mise à l'enquête publique préalable. Au regard du contenu et du dispositif de cet arrêt, il ne saurait être reproché aux intimés d'avoir recouru contre les décisions susmentionnées et d'avoir commis un abus de droit en s'opposant à la délivrance d'un permis de construire en faveur de la recourante, dès lors que celui-ci avait été délivré en violation de leur droit d'être entendu. L'inexécution des travaux de réfection durant cette procédure ne saurait être imputée aux intimés, le premier permis ayant été délivré en violation de leur droit, ce qui ne saurait évidemment leur être reproché. Par ailleurs, en ce qui concerne l'état défectueux des peintures, il y a lieu de relever que la réduction y relative n'a été admise qu'à compter du 12 août 2005, soit postérieurement au prononcé de l'arrêt du Tribunal administratif. Le 9 février 2006, la recourante a introduit une nouvelle requête d'autorisation de procéder à des travaux sur l'immeuble litigieux. Par décision du 10 novembre 2006, attaquée par les locataires par acte du 2 décembre 2006, la Municipalité de Pully a délivré le permis de construire. Dans son arrêt du 30 octobre 2009, la Cour de droit administratif et public n'a admis que très partiellement le recours des locataires et a confirmé la décision de la Municipalité. Au regard du contenu de cet arrêt, il y a lieu d'admettre que les intimés se sont indûment opposés au projet de rénovation de la recourante et qu'ils l'ont ainsi empêchée de remédier aux défauts constatés. Dès lors qu'il ressort du jugement entrepris que le Tribunal des baux a refusé d'accorder aux intimés une réduction de loyer pour toute la période de la procédure devant la Cour de droit administratif et public, à savoir du 2 décembre 2006 au 30 octobre 2009, il faut constater qu'il a correctement tenu compte du fait que l'inexécution de la réfection des défauts durant cette période était imputable aux locataires et non pas à la bailleuse. Sur le vu de ce qui précède, le Tribunal des baux n'a pas méconnu les décisions du Tribunal administratif et de la Cour de droit administratif et public. Par ailleurs, l'autorité de première instance a correctement tenu compte du comportement des intimés et du fait qu'en interjetant un second recours, ils avaient indûment empêché la recourante de remédier aux défauts constatés, étant relevé que s'agissant de la première décision, les locataires étaient parfaitement fondés à s'opposer au permis délivré.

E. 3.3

La recourante conteste que la dégradation avancée des poteaux métalliques du couvert d'entrée puisse constituer un défaut. Le Tribunal des baux a considéré que l'état dégradé des poteaux du couvert d'entrée constituait un défaut de moyenne importance affectant la chose louée, défaut qui justifiait une réduction de 3 % du loyer net. Il a relevé que les locataires étaient fondés à demander une réduction de loyer dès le 1^{er} janvier 2004 et jusqu'au 1^{er} décembre 2006 inclus, aucune réduction de loyer n'étant due pour toute la période de la procédure ouverte devant la Cour de droit administratif et public. Ce raisonnement ne porte pas le flanc à la critique. Il y a lieu d'admettre que la dégradation des poteaux métalliques constitue un défaut de moyenne importance restreignant l'usage pour

lequel la chose a été louée. Il ne s'agit effectivement pas d'un menu défaut à la charge des locataires au sens de l'art. 259 CO. De simples travaux de peinture ou de nettoyage auraient été insuffisants pour remédier à ce problème. Par ailleurs, ce défaut n'était pas seulement de nature esthétique, mais concernait également la sécurité des locataires. En effet, selon le rapport de l'architecte [...], réalisé à la demande de la recourante le 17 décembre 2003, les piliers du porche d'entrée de l'immeuble étaient rouillés, ce qui pouvait représenter un danger pour les utilisateurs. Dans sa décision du 14 novembre 2006, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a également constaté, à la suite de son inspection, que les supports métalliques du couvert d'entrée étaient détériorés de façon importante par la rouille et a demandé, par mesure de précaution, que les colonnes soutenant le porche soient changées ou renforcées et que le plafond soit gratté et nettoyé de toute matière pouvant, en tombant, blesser une personne lors de son passage. Le 17 janvier 2007, la recourante a effectué les travaux d'étayage des poteaux du couvert d'entrée, en posant des pinces métalliques autour de ceux-ci. Lors de son inspection, le Tribunal des baux a constaté que les poteaux métalliques étaient rouillés sur de larges surfaces et que le dispositif de renforcement était toujours en place. Il a retenu, sans que cette appréciation ne soit contestée par la recourante, qu'au vu de l'état de dégradation de ces poteaux, le risque d'effondrement du couvert d'entrée était patent et a donc fait sienne l'appréciation de l'architecte, selon laquelle l'état des poteaux constituait un danger pour les usagers de l'immeuble. La réduction de loyer de 3 % n'est dès lors pas non plus critiquable au regard de la nature et de l'ampleur du défaut. En effet, le défaut est de moyenne importance, mais ne restreint que faiblement l'usage de la chose louée dès lors qu'il n'affecte que les parties communes et non le lieu privatif où vivent les locataires. La recourante ayant eu connaissance de ce défaut dès le 1^{er} janvier 2004 et procédé aux travaux nécessaires le 17 janvier 2007, c'est à juste titre que le Tribunal des baux a admis une réduction de loyer de 3 % à compter du 1^{er} janvier 2004 jusqu'au 1^{er} décembre 2006 inclus, aucune réduction de loyer n'étant due pour la période de la procédure ouverte devant la Cour de droit administratif et public. Par ailleurs, c'est en vain que la recourante fait valoir la jurisprudence du Tribunal fédéral 4A_43/2009, publiée aux ATF 135 III 345, pour contester la réduction de loyer de 3% accordée aux intimés. D'une part, il est possible de considérer plusieurs défauts dans leur ensemble (Aubert, op. cit., n. 20 ad art. 259d al. 1 CO et références citées). En l'espèce, les défauts, soit la dégradation des poteaux métalliques et l'état des peintures, ont restreint l'usage de l'appartement litigieux dans une mesure supérieure à 5%, de sorte que la réduction de loyer 3% accordée par les premiers juges est conforme à la jurisprudence fédérale. D'autre part, le Tribunal fédéral a confirmé qu'il était admissible de descendre en dessous de 5% s'il s'agit d'une atteinte qui se prolonge sur une longue période (ATF 135 III 345, c. 3.2; TF 4C.97/2003 déjà cité c. 3.3). Tel est bien le cas en l'espèce, dès lors que le seul défaut des poteaux rouillés a perduré trois ans (pour la période dont répond la recourante); il s'est ainsi prolongé sur une période suffisamment longue pour que l'on puisse admettre une atteinte à la jouissance de la chose louée justifiant une réduction de loyer.

E. 4

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 350 fr., sont mis à la charge de la recourante (art. 4 al. 1, 230 al. 1 et 232 al. 2 aTFJC (Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984). Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il convient de fixer à 1'000 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33, 3 et 5 al. 1 ch. 2 aTAV

[Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986]. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce :

I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).

IV. La recourante M._____ doit verser aux intimés A.C._____, B.C._____, C.C._____ et D.C._____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président :

La greffière : Du 14 décembre 2011 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 Conod (pour M._____), ■ Me Dominique Hahn (pour A.C._____, B.C._____, C.C._____ et D.C._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 4'269 fr. 45. 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, au : ■ Tribunal des baux La greffière :

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