

VD_FINDINFO AP / 2012 / 21 vom 7. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2012___21

FR: VD_FINDINFO AP / 2012 / 21 du 7 septembre 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2012 / 21 del 7 settembre 2010

Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, BRUIT, FUMÉE, IMMISSION, LOYER | 259a CO, 259d CO, 456a al. 1 CPC

Erwägungen

E. 5

Les défendeurs concluent à l'octroi d'une réduction de loyer de 10 % du 13 novembre 2007 jusqu'au 23 décembre 2011. Selon la jurisprudence, 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). Les premiers juges se sont référés à la casuistique qui a accordé une réduction de loyer de 12 % pour des émanations olfactives, désagréables et toxiques (odeur d'œuf pourri) provenant d'une cheminée voisine, le matin, certains jours pendant plusieurs heures (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 146), de 12,5 % pour le bruit causé par un orchestre jouant trop fort la nuit plusieurs fois par semaine (Züst, Die Mangelrechte des Mieters, 2 e éd, 1995, p. 204) et à des précédents accordant 5 % de réduction de loyer pour de fortes odeurs incommodantes de mazout, et de 3 % pour les cris quotidiens d'un coq installé à proximité. Au vu de ces considérations et des circonstances de l'espèce, ils ont fixé la réduction à 5 %. Cette appréciation peut être confirmée au vu de la nature des nuisances, du fait qu'elles sont limitées à 21 heures en semaine et à 7 h 30 le samedi matin et inexistantes lors des périodes de vacances scolaires. En outre, dès lors que les premiers juges ont accordé cette réduction jusqu'à élimination du défaut, la conclusion des défendeurs tendant à ce que celle-ci soit allouée jusqu'au 23 décembre 2011 est couverte par le jugement de première instance, de sorte que cette conclusion est sans portée. Le recours joint doit être rejeté.

E. 6

En conclusion, le recours principal et le recours joint doivent être rejetés et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 200 fr. et ceux des recourants par voie de jonction à 200 fr. (art. 230 al. 1 et 232 al. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Aucune des parties n'obtenant davantage gain de cause que l'autre, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième

instance (art. 92 al. 2 CPC-VD). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours principal et le recours joint sont rejetés. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante principale S. _____ sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs). IV. Les frais de deuxième instance des intimés et recourants par voie de jonction F. _____ et P. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs). V. Les dépens de deuxième instance sont compensés. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 28 mars 2012 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 Nicolas Saviaux (pour S. _____), ■ M. et Mme F. _____ et P. _____. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse de chacun des recours est de 12'000 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. Le greffier :

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