

# VD\_FINDINFO AP / 2012 / 27 vom 8. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_27](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2012___27)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2012 / 27 du 8 septembre 2010

IT: VD\_FINDINFO AP / 2012 / 27 del 8 settembre 2010

## Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, LOYER, DOMMAGE CONSÉCUTIF AU DÉFAUT, DOMMAGES-INTÉRÊTS, TORT MORAL, AÉRATION, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL} | 259a al. 1 CO, 259a al. 1 let. b CO, 259d CO, 259e CO, 49 al. 1 CO, 456a al. 1 CPC

## Erwägungen

### E. 1

CPC; ATF 137 III 127; ATF 137 III 130), savoir le Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (CPC-VD) et la loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux (LTB). b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en réforme et en nullité contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Le recours, interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

### E. 2

La recourante conclut subsidiairement à l'annulation du jugement en invoquant une violation de son droit à la preuve, ainsi que le caractère lacunaire et contradictoire de l'état de fait du jugement. Vu le large pouvoir d'examen en fait conféré par l'art. 452 CPC-VD à la Chambre des recours dans le cadre du recours en réforme, des éventuels vices sur ces points pourront y être corrigés, de sorte que ces moyens sont irrecevables dans le cadre du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, pp. 655-656). Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

### 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-VD, applicable 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 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). 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. Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC-VD), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à

l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (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 a été complété sur la base du dossier. La recourante réitère sa requête de première instance tendant à la mise en œuvre d'une expertise visant à établir qu'il émanait de la blanchisserie des poussières roses qui s'insinuaient dans sa boutique par la voie du canal de ventilation. Il n'y a pas lieu de donner suite à cette requête. En effet, un filtre a été posé au niveau de la sortie du fer à repasser et l'installation de ventilation en cause a été nettoyée. Une reconstitution par expertise de la situation antérieure à ces travaux apparaît ainsi compromise. Au surplus, comme on le verra ci-dessous, la cour est à même de statuer sur l'existence ou non d'un défaut consistant dans la présence des poussières litigieuses dans les locaux loués sur la base du dossier.

#### **E. 4**

La recourante soutient que la ventilation du magasin en cause était défectueuse depuis 1997, date à laquelle l'intimé aurait procédé à des travaux de rénovation de l'immeuble et séparé le système de ventilation du magasin. Elle réclame une réduction de loyer de 75 % de l'an 2000 au 30 avril 2009. 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 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*, 2<sup>e</sup> éd., 2008, pp. 216 et 218 s.; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 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*, 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). En l'espèce, l'IST a constaté la présence de dépôts inhabituels de poussières rosâtres

présentes en grande quantité sur les étalages du magasin et en particulier ceux attenants au local des toilettes, d'où les poussières semblaient provenir. La localisation de ces poussières contredit la thèse retenue par les premiers juges selon laquelle cette poussière aurait pu pénétrer dans le magasin par la porte d'entrée. Le Dr B. \_\_\_\_\_ a posé le diagnostic d'asthme professionnel non allergique, induit par un produit irritant, soit l'inhalation de poussières sur le lieu de travail et constaté que les travaux effectués sur le système de ventilation du magasin avaient entraîné une nette diminution de la symptomatologie de la recourante. Il y a lieu de déduire de ces éléments que la présence anormale de poussière constatée par l'IST, de nature à aggraver la symptomatologie d'une personne asthmatique, était en relation avec le système de ventilation du magasin et qu'elle constitue un défaut de moyenne importance au sens de la jurisprudence susmentionnée. b) 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). En présence d'un chauffage ou d'une ventilation défectueuse, la pratique admet une réduction de loyer oscillant entre 10 % et 25 % (ATF 130 III 504 c. 4.2) et de l'ordre de 10 % à 15 % pour des nuisances olfactives dues à un système de ventilation non conforme aux exigences légales (Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 67 ad art. 259d CO, p. 383). En l'espèce, la présence excessive de poussière provenant de la ventilation défectueuse du magasin telle que constatée par l'IST a eu une influence sur la santé de la recourante. Le dossier ne permet pas de retenir à la charge de celle-ci un manquement dans le nettoyage des grilles de la ventilation dans les WC du magasin en cause. Au vu de la nature de cette nuisance et des effets de celle-ci il y a lieu de fixer la réduction de loyer à 15 %. c) 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. C'est la connaissance effective du défaut par le bailleur qui est pertinente, que celui-ci l'apprenne personnellement, par l'un de ses auxiliaires pour par son locataire, voire par des tiers (Lachat, op. cit., p. 260; Aubert, op. cit., n. 11 ad art. 259d CO, p. 362) et non le moment où le bailleur aurait pu en avoir connaissance en faisant preuve de diligence. C'est au locataire de prouver cette connaissance (Aubert, op. cit., n. 12 ad art 259d CO, p 362). 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, op. cit. n. 15 ad art. 259d CO, p. 362). En l'espèce, la recourante a avisé l'intimé de la présence de poussière provenant du système de ventilation le 6 février 2008 et les travaux ont été effectués le 14 mai 2008. La réduction de loyer doit ainsi porter sur les trois mois courant du 6 février au 14 mai 2008, soit un montant de 832 fr. 50 (1'850 fr. x 15 % x 3 mois). On ne saurait considérer que l'intimé a eu connaissance du défaut avant le mois de février 2008. En effet, la recourante a déclaré avoir constaté la présence de poussière provenant de la ventilation en 2007 et une présence antérieure n'est pas attestée. On ne saurait la déduire du seul fait que l'intimée est suivie médicalement pour de l'asthme depuis 1999 et qu'en 2008 le diagnostic d'asthme professionnel a été posé. Il n'est au surplus

pas établi que les travaux de transformation de 1997, invoqués par la recourante sans qu'ils ressortent du dossier, auraient eu pour conséquence un apport excessif de poussières dans le magasin en cause. d) Le recours doit en conséquence être admis partiellement en ce qui concerne la prétention en réduction de loyer.

## E. 5

La recourante réclame des dommages intérêts consistant dans le remboursement de ses frais médicaux, par 5'810 fr. 20, des frais d'intervention de l'IST, par 484 fr. 20, une indemnité pour tort moral, par 7'000 fr., et 2'500 fr. à titre de frais futurs. a) Selon l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. L'octroi de dommages-intérêts est soumis aux mêmes conditions que la responsabilité contractuelle ordinaire, savoir cumulativement l'existence d'un défaut, celle d'un préjudice, un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et une faute du bailleur qui est présumée (Aubert, op. cit., n. 4 ad art. 259e CO, p. 402). Par dommage, on entend la diminution involontaire de la fortune nette, correspondant à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit (Aubert, op. cit., n. 5 ad art. 259e CO, p. 402 et référence). Constitue ainsi un dommage, les frais médicaux, si le défaut a entraîné une atteinte à l'intégrité physique ou psychique du locataire ou encore les frais d'avocat avant procès lorsque l'intervention de l'avocat a été indispensable pour contraindre le bailleur à remédier au défaut (Aubert, op. cit., n. 7 ad art. 259e CO, p. 403). Selon la jurisprudence, la condition de l'existence du rapport de causalité implique que celui-ci soit adéquat, savoir que l'acte considéré était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît d'une façon générale favorisée par cet événement (Aubert, op. cit., n. 12 ad art. 259e CO, p. 405 et références). Selon la doctrine, si l'annonce par le locataire du défaut n'est pas une condition directe à l'octroi de dommages-intérêts en raison du défaut de la chose louée, il n'en demeure pas moins que le défaut d'annonce peut entraîner l'apparition ou l'aggravation du défaut et interrompre le lien de causalité ou limiter ou exclure la faute du bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., nn. 12 et 18 ad art. 259e CO, pp. 252-253; Aubert, op. cit., n. 15 ad art. 259e CO, p. 406; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 7 ad art. 259e CO, p. 484). En l'espèce, l'existence d'un défaut a été établie (cf. c. 4 ci-dessus). En ce qui concerne le dommage, le coût de l'intervention de l'IST et les frais médicaux ont été prouvés par pièces. Pour ce qui est de la condition de l'existence d'un rapport de causalité adéquate, il y a lieu de considérer qu'elle est réalisée en ce qui concerne les frais de l'IST, qui ont été nécessaires pour provoquer l'intervention de l'intimé, et pour ce qui est des frais médicaux en relation avec l'affection pulmonaire de la recourante. En conséquence, les frais médicaux qui ne peuvent être rattachés à cette affection ou qui ont trait aux problèmes cardiaques de la recourante, soit ceux résultant des pièces nos 38 à 41, 54 et 58, n'ont pas à être remboursés par l'intimé. En ce qui concerne l'exigence de la faute, il résulte du témoignage C. \_\_\_\_\_ qu'aucune norme n'impose un entretien du type de ventilation en cause. En conséquence l'intervention de l'intimé dépendait de l'annonce du défaut par la recourante. La négligence de l'intimé qui a causé la présence excessive de poussière constatée par l'IST est ainsi contrebalancée par l'absence d'annonce du défaut par la recourante jusqu'au 6 février 2008. Au vu de ces éléments, il y a lieu de ne faire supporter à l'intimé la charge des frais médicaux de la recourante en relation avec ses problèmes respiratoires que depuis cette date. Ainsi, l'intimé doit rembourser à la recourante les frais d'intervention de l'IST, par 484 fr. 20, ainsi que les

factures de frais médicaux qui ressortent des pièces n os 46 à 53, 55 à 57, 59 et 62 telles que détaillées en page 5 du présent arrêt, pour un montant total de 3'713 fr. 30. Il n'y a pas lieu d'allouer à la recourante une indemnité pour frais futurs, vu l'amélioration de son état de santé et sa renonciation à une telle indemnisation dans le cadre de la transaction du 26 novembre 2009. b) Selon l'art. 49 al. 1 CO, applicable par analogie à la responsabilité contractuelle (Aubert, op. cit., nn. 8 à 11 ad art. 259e CO, pp. 404-405 et références), celui qui subit une atteinte illicite à sa personnalité a droit à une somme d'argent à titre de réparation morale, pour autant que la gravité de l'atteinte le justifie et que l'auteur ne lui ait pas donné satisfaction autrement. L'ampleur de la réparation morale au sens de l'art. 49 CO dépend avant tout de la gravité des souffrances physiques ou psychiques consécutives à l'atteinte subie par la victime et de la possibilité d'adoucir sensiblement, par le versement d'une somme d'argent, la douleur morale qui en résulte. N'importe quelle atteinte légère à la réputation professionnelle, économique ou sociale d'une personne ne justifie pas une réparation. En raison de sa nature, l'indemnité pour tort moral, qui est destinée à réparer un dommage qui ne peut que difficilement être réduit à une simple somme d'argent, échappe à toute fixation selon des critères mathématiques, de sorte que son évaluation en chiffres ne saurait excéder certaines limites. L'indemnité allouée doit toutefois être équitable (ATF 130 III 699 c. 5.1, rés. in JT 2006 I 193; ATF 129 IV 22 c. 7.2, rés. in JT 2006 IV 182). Les conditions de l'art. 49 CO sont relativement similaires à celles de l'art. 41 CO, à savoir: une atteinte illicite à la personnalité, un tort moral grave, un rapport de causalité naturelle et adéquate, une faute et l'absence d'une autre forme de réparation. En l'espèce, comme on l'a vu au considérant 5a ci-dessus, la négligence de l'intimé a été couverte par l'absence d'annonce du défaut par la recourante jusqu'au mois de février 2008 et l'intimé a fait diligence en faisant exécuter au mois de mai 2008 les travaux qui ont permis une amélioration de l'état de santé de la recourante. Dans ces circonstances, l'allocation d'une indemnité pour tort moral ne se justifie pas. Le recours doit être rejeté sur ce point.

#### **E. 6**

a) En définitive, l'intimé doit à la recourante la somme de 5'030 fr. (832 francs 50 + 484 fr. 20 + 3'713 fr. 30). Ce montant porte intérêt moratoire dès la réception par l'intimé de la requête de la recourante à la Commission de conciliation du 24 décembre 2008, première interpellation au sens de l'art. 102 CO, soit dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009. b) Vu l'issue du recours, il y a lieu d'allouer à la recourante des dépens de première instance réduits des quatre cinquièmes, fixés à 1'623 fr., dès lors qu'elle a obtenu gain de cause sur le principe de l'existence d'un défaut, gagné de manière très limitée sur le montant de ses prétentions et perdu sur les questions accessoires du nettoyage des vitres du magasin en cause et du réglage de la chaudière.

#### **E. 7**

En conclusion, le recours doit être admis partiellement et le jugement réformé en ce sens que le défendeur doit à la demanderesse la somme de 5'030 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le montant de 1'623 fr. à titre de dépens. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'877 fr. (art. 232 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Obtenant partiellement gain de cause, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance réduits des quatre cinquièmes, fixé à 975 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens). 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 I et III de son dispositif comme il suit : I. Le défendeur K. \_\_\_\_\_ doit verser à la demanderesse O. \_\_\_\_\_ la somme de 5'030 fr. (cinq mille trente francs) avec intérêt à 5 % l'an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. III. Le défendeur doit verser à la demanderesse la somme de 1'623 fr. (mille six cent vingt-trois francs) à titre de dépens. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'877 fr. (mille huit cent septante-sept francs). IV. L'intimé K. \_\_\_\_\_ doit verser à la recourante O. \_\_\_\_\_ la somme de 975 fr. (neuf cent septante-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 13 juin 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 Aline Bonard (pour O. \_\_\_\_\_), ■ Me Eric Ramel (pour K. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure 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. Le greffier :

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