

# VD\_FINDINFO HC / 2010 / 99 vom 28. Januar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-01-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_99](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___99)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 99 du 28 janvier 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 99 del 28 gennaio 2010

## Regeste

BAIL À LOYER, LOYER, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, RESTITUTION{EN GÉNÉRAL}, DÉFAUT DE LA CHOSE, PRESCRIPTION | 127 CO, 128 ch. 1 CO, 128 CO, 256 al. 1 CO, 256 CO, 259 CO, 259a al. 1 CO, 259a al. 1 let. a CO, 259a al. 1 let. b CO, 259a CO, 259d CO, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 452 CPC, 13 LTB

## Erwägungen

### E. 1

a) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, 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. b) Les conclusions doivent figurer dans l'acte de recours, sous peine d'irrecevabilité. Il ne saurait ainsi être tenu compte des conclusions prises après l'expiration du délai de recours, en particulier dans le mémoire ampliatif (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 461 CPC, p. 714). Par conséquent, le recours tend uniquement à la réforme, seules des conclusions en réforme ayant été prises dans l'acte de recours et le fait que la recourante ait exposé ultérieurement des moyens de nullité ne permettant pas de pallier l'absence initiale de conclusions en nullité. En outre, dans la mesure où les conclusions en réforme du mémoire vont au-delà de celles prises dans l'acte de recours, elles sont irrecevables.

### 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, 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 qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). 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 (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.

### E. 3

a) Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. L'art. 259 CO dispose que le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux

défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose. La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion 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. 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, le montant du loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 216 et 219; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 28 ad art. 258 CO, p. 382 s.; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1 et réf.; SJ 1997 p. 661 c. 3a). La chose louée, composée des locaux objets du contrat et des installations et aménagements énumérés dans le bail, comprend aussi les installations communes (escalier, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants; l'état approprié à l'usage convenu, dont le bailleur est garant, s'étend à l'ensemble (SJ 1997 p. 661 c. 3a). Les désagréments que peut rencontrer le locataire doivent dépasser les limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (TF 4C.368/2004 précité c. 4.1). Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) ou une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2). Selon l'art. 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. La réduction de loyer peut aussi être due lorsqu'il s'agit d'un défaut qui n'affecte que peu l'usage des locaux, par exemple d'un défaut purement esthétique dont l'existence se prolonge (Lachat, *op. cit.*, p. 255). Pour le calcul de cette réduction, il convient de procéder selon la méthode proportionnelle, consistant à comparer l'usage actuel de la chose louée - affectée de défauts - avec son usage conforme au contrat, qui en est exempt. Il s'agit donc de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux. Dans les cas où le calcul proportionnel n'est pas aisé, la diminution de jouissance de la chose louée pourra être évaluée en équité. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (Lachat, *op. cit.*, p. 257 s.). b/aa) La recourante estime que les premiers juges n'auraient pas dû accorder aux intimés une réduction de loyer en raison de l'état de la cage d'escalier. bb) Ce moyen est irrecevable en tant qu'il concerne la réduction de 10% pour la période du 15 mai 2007 au 15 mars 2008, qui n'était pas remise en cause dans les conclusions de l'acte de recours, seules pertinentes en l'espèce (cf. c. 1b supra). Au surplus, c'est à tort que la recourante invoque la vétusté de l'immeuble, qui daterait du 17<sup>ème</sup> siècle, pour exclure toute exigence des locataires quant à l'état des parties communes de l'immeuble. En effet, il ressort des constatations faites par les premiers juges lors de l'inspection locale du 12 juin 2008 - soit que la cage d'escalier était dans un état de délabrement avancé, que les peintures des murs étaient fortement écaillées, que les murs tombaient en morceaux, des trous importants y apparaissant par endroits, et que le carrelage était si usé qu'il avait en grande partie perdu sa couleur d'origine et ne pouvait plus être correctement nettoyé en raison de la disparition de son vernis (jgt, p. 8) -

que l'état des locaux communs n'était pas acceptable. La recourante en est d'ailleurs convenue, puisqu'elle a entrepris des travaux en cours de procédure (jgt, pp. 8-9). Peu importe que l'usage des escaliers n'ait pas été empêché, dès lors que, comme exposé précédemment, le défaut peut être purement esthétique. A cet égard, il est également sans pertinence que la seconde partie des escaliers ne soit pas utilisée par les intimés, ces derniers et leurs clients n'en étant pas moins exposés au défaut esthétique qui l'affecte. C'est ainsi à juste titre que, malgré les travaux effectués dans la première partie de la cage d'escalier utilisée par les intimés (jgt, p. 8), les premiers juges ont considéré que le défaut avait perduré s'agissant de la deuxième partie visible, quoique utilisée seulement par d'autres locataires. En outre, le palier, la moquette beige, la vitre de la porte palière et la tôle au plafond de la cage d'escalier présentaient toujours un état d'entretien insatisfaisant, de sorte que, comme l'a relevé le Tribunal des baux, l'état de la cage d'escalier avait des répercussions négatives sur l'image que la clientèle des intimés se faisait du commerce de ces derniers (cf. jgt, p. 11). Quant à la quotité de la réduction, elle n'a pas, contrairement à ce que laisse entendre la recourante, à dépendre d'une perte de clientèle effective des intimés, le fait qu'il manque à la chose louée, respectivement aux parties communes de celle-ci, une qualité qu'elle devrait avoir étant suffisant pour la justifier. Au surplus, s'agissant d'un local utilisé à des fins commerciales, les premiers juges n'ont pas abusé de leur large pouvoir d'appréciation en évaluant à 10%, respectivement à 5% après les travaux partiels, la perte d'usage de la chose louée et la réduction du loyer de celle-ci. Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point. c) La recourante prétend également que c'est à tort que les premiers juges ont vu un défaut dans l'absence de service de conciergerie pour la période du 15 juin 1996, date du début du bail, au 30 septembre 2007, veille de la mise en place d'un tel service. Selon elle, les prestations d'un concierge n'étaient pas prévues par le contrat et, de toute manière, il serait abusif d'exiger ces prestations après s'en être passé durant quelque dix ans. Or, il ressort des déclarations du témoin T.\_\_\_\_\_ que celui-ci s'est présenté aux intimés, lors de leur première visite des locaux, comme le concierge. Selon le principe de la bonne foi, les locataires pouvaient dès lors admettre que, comme cela est usuel et ainsi que l'a d'ailleurs mis en place la recourante dès le mois d'octobre 2007, un service de conciergerie faisait partie des conditions contractuelles. On ne saurait leur reprocher de n'en avoir pas immédiatement exigé la mise en œuvre. De plus, comme l'ont considéré les premiers juges (jgt, p. 12 in fine), la recourante a également manifesté la volonté de louer aux demandeurs un local dans un immeuble bénéficiant d'un concierge en la personne de T.\_\_\_\_\_, dès lors qu'elle a chargé celui-ci de la visite des locaux mis en location et de l'état des lieux d'entrée avec les nouveaux locataires. Même si telle n'était pas la réelle volonté de la bailleuse, les apparences créées par celle-ci ont permis aux intimés de penser de bonne foi qu'un tel service était assuré par le témoin, de sorte qu'une volonté commune présumée des parties en ce sens peut être retenue. Quant à la quotité de la réduction du loyer liée à l'absence d'un tel service, la recourante ne saurait tirer argument du caractère modeste du montant du loyer, puisque que les premiers juges se sont précisément basés sur ce dernier - mis en rapport avec le coût de la conciergerie à compter du mois d'octobre 2007 et le nombre d'appartements de l'immeuble - pour déterminer l'ampleur de la réduction (jgt, p. 13). Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point également.

#### **E. 4**

La recourante conteste enfin que la prescription décennale s'applique à la créance en restitution de loyers. Selon un arrêt du Tribunal fédéral, le délai de cinq ans de l'art. 128 ch. 1 CO est applicable aux prétentions du locataire en restitution des loyers versés en trop en

raison d'un défaut, les loyers étant des prestations périodiques (ATF 130 III 504 c. 8.2). Toutefois, cette jurisprudence omet de prendre en considération le fait que l'art. 128 ch. 1 CO ne vise que «les loyers et fermages, les intérêts de capitaux et toutes autres redevances périodiques». Or, la créance en restitution d'un montant global au titre de réduction de loyer n'a pas de caractère périodique. Certains auteurs estiment également que la restitution de loyers payés en trop est soumise à la prescription de l'art. 127 CO, cette prestation étant de nature contractuelle mais n'entrant pas dans les rubriques de l'art. 128 CO (Piotet, La restitution des loyers ou d'acomptes de frais accessoires perçus à tort: un autre avis sur la question de la prescription et du transfert de la chose louée, in Cahiers du bail [CdB] 2006, pp. 1 ss, spéc. pp. 3-4; Morin, La restitution des paiements en matière de bail, in 15<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 146 et 164; cf. également CCIV, 26 avril 2006, n o 56/2006). C'est ainsi avec raison que les premiers juges ont fait application de la prescription décennale prévue à l'art. 127 CO. Mal fondé, le recours doit également être rejeté sur ce point.

## E. 5

En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 500 fr. (art. 8 al. 1 et 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante B.\_\_\_\_\_ SA sont arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 28 janvier 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 Astyanax Peca (pour B.\_\_\_\_\_ SA), ■ Me Joël Crettaz (pour A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 5'686 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 :