

VD_FINDINFO HC / 2011 / 292 vom 1. März 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-03-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___292

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 292 du 1 mars 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 292 del 1 marzo 2011

Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, DÉFAUT DE LA CHOSE, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, LOYER, DÉPENS, ANNULABILITÉ, INDEMNITÉ{EN GÉNÉRAL}, AGENT D'AFFAIRES | 259a al. 1 let. b CO, 259d CO, 31 CO, 92 al. 2 CPC, 3 al. 1 TA_g

Erwägungen

E. 4

La défenderesse conteste l'existence d'un défaut. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO; Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages intérêts. La notion de défaut est identique quel que soit le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2004 c. 3.2). Faute de définition légale, elle 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 (TF 4C.97/2003 précité c. 3.1; TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, c. 3a, SJ 1997 p. 661). 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 (TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 c. 3.2; TF 4C.368/2004, du 21 février 2005, c. 4.4.1, et références). Lorsque le locataire prétend que le bailleur avait promis dans le contrat une qualité déterminée de l'objet loué, il y a lieu d'interpréter le bail. Pour ce faire, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer, en fait, la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 132 III 626 c. 3.1; ATF 131 III 606 c. 4.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leur volonté divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, c'est-à-dire rechercher comment la clause contractuelle pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 c. 2.2.1 et références). En l'espèce le contrat de bail prévoit notamment qu'il porte sur un terrain de 6'000 m² environ, établi à l'usage d'entreposage du matériel, que d'éventuelles différences quant à la surface

réelle ne donneront lieu à aucune modification du loyer jusqu'à concurrence de 2 % en plus ou en moins et que le loyer est de 6'000 fr. par mois pour 6'000 m², soit 12 fr. le mètre carré par année. Conformément au témoignage de l'ancien administrateur et au plan d'intention signé par les parties le 11 juillet 2007, il est manifeste que la surface s'étendant jusqu'à la forêt était incluse dans les 6'000 m² prévus par le contrat et que la volonté de la demanderesse était par conséquent d'utiliser toute cette surface. Ainsi, selon la volonté réelle des parties, la bande de terrain litigieuse était bien incluse dans la surface louée de 6'000 m² prévue par le contrat. En ce qui concerne l'utilisation de la bande de terrain litigieuse, on doit admettre qu'elle devait servir aux véhicules de la demanderesse pour accéder aux espaces de stockage pour y charger et décharger du matériel. En effet, sur les plans, figurent plusieurs aires et couloirs de circulation qui entourent les différentes halles et zones de stockage et qui sont donc nécessaires à l'activité de la demanderesse, dont le but social est la location et le montage d'échafaudages et d'installations de levage; de plus, lors de la conclusion du contrat, la bande en lisière de la forêt était recouverte de gravier enrobé et permettait alors à la demanderesse de l'utiliser pour y circuler avec ses véhicules et pour y déplacer du matériel. Ainsi, la modification de la bande recouverte de gravier enrobé en terrain herbeuse ne permet plus au locataire d'utiliser cette surface conformément à l'usage convenu entre les parties. On doit par conséquent admettre l'existence d'un défaut, qui doit être qualifié de gravité moyenne. Le recours de la défenderesse doit par conséquent être rejeté.

E. 5

La demanderesse soutient qu'il convient d'appliquer une réduction de loyer proportionnelle à la surface qu'elle ne peut plus utiliser, soit 700 m² au loyer moyen de 12 fr. le mètre carré. Elle se réfère à cet égard à la jurisprudence publiée aux ATF 135 III 537. a) Selon la jurisprudence et la doctrine, pour invalider un contrat en raison d'un vice de consentement, il suffit de mettre au clair, explicitement ou implicitement, que l'on ne veut pas maintenir le contrat pour vice de volonté (Schmidlin, Commentaire romand, 2003, n. 14 ad art. 31 CO, p. 194 et références). Toutefois en matière de bail comme en matière de contrat de vente, le locataire a le choix entre invalider le contrat pour vices du consentement et exercer l'action en garantie des défauts. S'il opte pour l'action en garantie, il ratifie le contrat conformément à l'art. 31 CO, car la réglementation relative aux défauts de la chose suppose l'existence d'un contrat valable. Ainsi le locataire qui opte pour une demande de réduction de loyer en invoquant le caractère excessif (ou trompeur ou dolosif) du loyer, ratifie celui-ci et ne saurait ultérieurement invalider le contrat pour le même motif (cf. TF 4C.43/2001 du 20 juin 2001 c. 3a/bb, SJ 2002 I 31). En l'espèce, une manifestation de volonté d'invalider partiellement le contrat, même tacite, ne ressort pas du courrier de la demanderesse du 16 juillet 2008 ni de la requête à la commission de conciliation. Le premier se réfère expressément au chiffre 7.2 du contrat et exige une solution de rechange consistant soit en une réduction de loyer soit en la mise à disposition d'une surface complémentaire. La seconde se réfère également au chiffre 7.2 du contrat et ne conclut qu'à une réduction de loyer. Aussi la jurisprudence publiée aux ATF 135 III 537 ne saurait s'appliquer ici, puisque celle-ci retient que le contrat de bail avait été invalidé. Il convient dès lors d'examiner la question au regard des règles relatives aux défauts en matière de bail. b) 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. Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a précisé que la réduction de loyer que peut exiger le locataire en

application de l'article 259d CO doit être proportionnelle au défaut; elle est déterminée par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, on devrait procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est appliquée dans le contrat de vente : on estime la valeur objective de la chose louée avec son défaut et celle qu'elle aurait sans défaut; puis on réduit le loyer en proportion. Toutefois, ce calcul n'est pas toujours facile, en particulier lorsque le défaut est d'importance moyenne; dans ce cas, on peut admettre une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 c. 4.1 et références). A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (TF 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 c. 2.1 et références). En l'espèce, la surface qui donne lieu à réduction était destinée, au moment de la conclusion du contrat, à accéder aux zones de stockage et à manœuvrer des véhicules autour de celles-ci. Reste que la demanderesse bénéficie toujours des halles et zones de stockages auxquelles elle peut toujours accéder par d'autres voies, l'extension de ces zones résultant de la mise en l'enquête du 31 mars 2008 n'étant pas déterminante, dès lors qu'elle est postérieure au contrat. La restriction d'usage en cause constitue donc une entrave à la seule circulation, sans toutefois affecter les possibilités de stockage prévues au moment de la conclusion du contrat. Au vu de ces éléments, la réduction en équité de 5 % adoptée par les premiers juges peut être confirmée. Le recours de la demanderesse doit être rejeté sur ce point.

E. 6

La demanderesse soutient qu'elle a droit à de pleins dépens, dont 6'000 fr. en remboursement des honoraires de son conseil. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD. Pour décider de la répartition des dépens, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD, p. 175). En l'espèce, la demanderesse a obtenu gain de cause sur le principe d'une réduction de loyer, mais n'a vu ses conclusions admises dans leur quotité que pour un peu moins de la moitié. Au vu de ces éléments la réduction d'un tiers adoptée par les premiers juges apparaît adéquate et peut être confirmée. b) En ce qui concerne la participation aux honoraires de mandataire, l'art. 93 al. 2 CPC-VD renvoie au tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens (ci-après : TAG) (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 91 CPC-VD, p. 169 et n. 4 ad art. 93 CPC-VD, p. 185). Lorsque la partie est, comme en l'espèce, représentée par un agent d'affaires breveté, toutes les opérations nécessaires à l'ouverture et à l'avancement du procès ou provoquées par celui-ci donnent droit à des honoraires à titre de dépens (art. 1 TAG). En vertu de l'art. 3 al. 1 TAG, les honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens sont fixés entre les minima et les maxima prévus à l'art. 2 TAG en considération des difficultés de la cause et de la complexité des questions de fait et de droit débattues ainsi que de la valeur litigieuse calculée conformément au tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile (ci-après : TFJC). Les opérations mentionnées à l'art. 2 TAG comprennent les correspondances, conférences et autres opérations accessoires (art. 3 al. 2 TAG). Le maximum des honoraires dus à titre de dépens est augmenté en raison de la valeur litigieuse dans la proportion suivante : pour une valeur litigieuse de 100'000 à 400'000 fr. le maximum est doublé; pour une valeur litigieuse de 400'000 à 800'000 fr. le maximum est

triplé; à partir de 800'000 fr. le maximum est quadruplé (art. 3 bis TAg). Selon l'art. 6 al. 1 let. a TFJC, la valeur litigieuse en première instance se détermine par l'addition des conclusions des parties, à moins que celles-ci ne s'excluent. Lorsque le litige porte sur le montant du loyer, la valeur litigieuse se calcule sur la base de la différence annuelle de loyer litigieuse multipliée par vingt (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 13 ad art. 14a LTB, p. 157 et références; ATF 121 III 397 c. 1). En l'espèce, le conseil de la demanderesse a déposé devant le Tribunal des baux une requête de cinq pages contenant ses conclusions, qui selon l'art. 2 let. B ch. 12 TAg donne droit à des honoraires compris entre 100 et 800 francs. Il a participé à l'audience du 5 février 2010 qui a duré de 10 h 25 à 13 heures et pour laquelle l'art. 2 let. B ch. 13 TAg prévoit des dépens compris entre 150 et 800 francs. Il a également déposé une requête de cinq pages devant la commission de conciliation, qui selon l'art. 2 let. B ch. 5 TAg donne droit à des honoraires compris entre 100 et 300 fr. et a participé à deux audiences devant la commission de conciliation, pour lesquelles l'art. 2 let. B ch. 6 TAg, prévoit pour chacune des dépens situés entre 150 et 800 francs. L'addition de ces postes donne un montant global minimum de 650 fr. et un maximum de 3'500 francs Les conclusions de la demanderesse tendaient à l'octroi d'une diminution de loyer de 700 fr. par mois et les conclusions de la défenderesse tendaient au rejet de celle de la demanderesse. La valeur litigieuse en première instance était donc de 168'000 fr. (700 x 12 x 20) justifiant le doublement des maxima prévu à l'art. 2 TAg, qui s'élevaient en conséquence à 7'000 francs. Les premiers juges ont alloué à la demanderesse une indemnité réduite d'un tiers de 1'045 fr. 70, ce qui correspond à une pleine indemnité de 1'568 fr. 55 (1'045,7 x 3 : 2). Au vu des questions de fait et de droit débattues dans le procès, le montant alloué apparaît certes modeste, mais demeure encore admissible. Le recours de la demanderesse doit en conséquence être rejeté sur ce point.

E. 7

En conclusion, les recours doivent être rejetés en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la défenderesse sont arrêtés à 480 francs et ceux de la demanderesse à 540 fr. (art. 232 TFJC). Vu l'issue des recours, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance. 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. Les recours sont rejetés. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante D. _____ SA sont arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs) et ceux de la recourante I. _____ SA à 540 fr. (cinq cent quarante francs). IV. Les dépens de deuxième instance sont compensés. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président :
Le greffier : Du 1er mars 2011 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 : ■ M. Serge Maret (pour I. _____ SA), ■ Me Alain Vuithier (pour D. _____ SA). 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.