

VD_FINDINFO HC / 2011 / 477 vom 18. August 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___477

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 477 du 18 août 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 477 del 18 agosto 2011

Regeste

LOYER | 259d CO

Erwägungen

E. 20

francs. Les premiers juges ont en revanche considéré que les autres postes du dommage allégués par les demandeurs (soit les frais de relogement de leur fille de juin 2007 à novembre 2008, les frais de courriers et ceux d'interprète) n'avaient pas été prouvés. B. Par acte du 4 juillet 2011, A.T._____ et B.T._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le jugement du 23 mars 2010 soit réformé aux chiffres I, II et IV de son dispositif en ce sens que le loyer net de l'appartement sis avenue P._____ est réduit de 25% du 15 janvier 2006 au 31 juillet 2006, du 1^{er} janvier 2007 au 28 février 2007 et du 1^{er} novembre 2007 au 30 novembre 2008, qu'en conséquence, la défenderesse doit payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 7'078 fr. 85, et que des dépens de première instance fixés à dire de justice sont alloués aux demandeurs. Le 15 juillet 2011, ils ont déposé un mémoire dans lequel ils ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions. L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer. En droit : 1. a) Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Toutefois, le dispositif du jugement attaqué ayant été envoyé aux parties avant cette date, soit le 24 mars 2010, ce sont les règles du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD) qui sont applicables (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127 c. 2; ATF 137 III 130 c. 2 et 3). b) Les articles 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Déposé en temps utile (art. 458 CPC-VD applicable par renvoi de l'art. 13 LTB), le recours de A.T._____ et B.T._____ est formellement recevable. 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-VD). 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. 1ter 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, cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). 3. a) Invoquant une violation de l'art. 259d CO, les recourants s'en prennent à la quotité de la réduction de loyer octroyée. b) 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, comme en l'espèce, 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). Selon la casuistique relative aux infiltrations et dégâts d'eau citée par la doctrine, une réduction de 8% a été allouée pour des taches d'eau et des tapisseries décollées dans un appartement de quatre pièces. Une réduction de 10% a été accordée pour des infiltrations d'eau à des endroits bien précis et des tapisseries tachées d'humidité autour des fenêtres touchant trois pièces d'un appartement de cinq pièces. Le même pourcentage a été accordé pour des défauts d'ordre esthétique à la suite d'inondation et d'infiltration d'eau. Une réduction de 15% a été octroyée dans un cas où plusieurs murs avaient été tachés et les sols détériorés dans le salon et le hall et de 18% pour un défaut d'isolation, de condensation et d'humidité excessive dans un local destiné à une école de danse. Une réduction de 15 à 40% a été allouée pour toutes les pièces touchées par des infiltrations d'eau à des endroits bien précis et des dégâts d'eau dans tout l'appartement suite à une tempête rendant une chambre inutilisable. Une réduction de 22% a été retenue pour une humidité excessive dans une chambre d'un appartement de trois pièces avec pourrissement des meubles et de 25% pour des dommages graves dans le salon et une chambre d'un appartement de trois pièces (cf. Aubert, in Bohnet/Montini (éd.), Droit du bail à loyer, 2010, pp. 378 et ss ad art. 259d CO). c) aa) En l'espèce, durant la première période, soit de janvier à juillet 2006, les recourants ont subi des désagréments liés à la présence d'humidité dans la chambre à coucher attenante à la salle de bains. Un des murs était imbibé d'eau, marqué par une grande tache d'humidité sur toute sa longueur et par des moisissures sur une hauteur d'environ 30 cm, voire plus, au-dessus de la plinthe. Le papier peint se décollait et il y avait quelques traces de moisissures dans les angles formés par les murs n° 1, 2 et 3. L'usage de cette pièce et de la salle de bains attenante a été restreint du fait des travaux effectués, notamment durant les interventions des entreprises sanitaires et de carrelages ainsi que lors du processus de séchage du mur à l'aide d'un déshumidificateur. Ainsi, du 3 au 14 mars 2006, ainsi que du 22 mai au 16 juin 2006, une entreprise a effectué divers travaux afin de rechercher la fuite d'eau, notamment des percements sous la baignoire et dans le mur atteint, le dégagement des tuyaux d'eau, le remplacement d'un tuyau entre le radiateur et la vanne, le remplacement de raccords muraux, la réparation de la batterie de bain et la réfection des joints autour de la baignoire et de sa robinetterie. En mars et juin 2006, il a été procédé à la réfection des carrelages endommagés suite aux interventions de la première entreprise. Du 6 mars au 8 avril 2006, un déshumidificateur a été installé afin d'assécher le mur atteint. Au regard de l'ensemble des défauts mentionnés ci-dessus et de la casuistique citée sous considérant 3b ci-dessus, le taux appliqué par les premiers juges, à savoir une réduction de 15% à titre de moyenne sur toute la période concernée, est adéquat et peut dès lors être confirmé. bb) Durant la deuxième période, soit de janvier à février 2007, les recourants ont subi une nouvelle atteinte d'humidité dans la même chambre, sur le haut du mur n°2. Ainsi, des traces de moisissures ont été constatées dans les coins du plafond de la chambre incriminée. Une entreprise est intervenue à la fin du mois de février 2007 pour traiter ces moisissures et procéder à des retouches de peinture. Contrairement aux

allégations des recourants, cette seconde atteinte était nettement moins importante que la précédente (cf. cons.3c/aa ci-dessus) et les travaux de réfection n'ont pas engendré de grandes perturbations. Au regard de ces éléments, la réduction de loyer de 5% telle que retenue par les premiers juges est équitable et peut par conséquent être confirmée. cc) S'agissant enfin de la dernière période, soit du 1^{er} novembre 2007 au 30 novembre 2008, une photographie prise en novembre 2007 révèle la présence de moisissures sur toute la longueur du mur, côté mur et côté plinthe, ainsi qu'une grosse tache d'humidité partant du bas du mur sur une hauteur de plusieurs dizaines de centimètres du côté de l'angle formé par les murs n°1 et 2. Les travaux entrepris en décembre 2007 et janvier 2008 n'ont pas permis d'éliminer ces défauts. Les moisissures se sont développées, d'abord au niveau de la plinthe puis à une hauteur d'environ 70 centimètres. L'intervention en automne 2008, ayant consisté en la pose d'un déshumidificateur pendant un mois ainsi qu'en la réfection du mur litigieux et des joints de la salle de bains, a également engendré des nuisances pour les recourants. Comme le Tribunal des baux, on peut admettre que la réduction de 15% du loyer net à titre de moyenne sur toute la période considérée (13 mois) est adéquat, les nuisances subies étant similaires à celles vécues durant la première période (cf. cons.3c/aa ci-dessus). 4. En conclusion, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants, arrêtés à 300 fr. (art. 230 al. 1, 232 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]), sont mis à la charge de ceux-ci. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants A.T._____ et B.T._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 18 août 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 Laurent Kohli (pour A.T._____ et B.T._____), ■ Me Philippe Conod (pour H._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'094 fr. 85. 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 : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

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