

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 225 vom 21. März 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-03-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_225](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___225)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 225 du 21 mars 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 225 del 21 marzo 2012

## Regeste

CONSTATATION DES FAITS, DÉFAUT DE LA CHOSE, BAIL À LOYER | 259a CO, 259d CO, 310 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) La décision attaquée a été communiquée en 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). c) En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

### E. 2

a) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et réf.). En matière de bail à loyer, la maxime inquisitoire est applicable (art. 274d CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). L'art. 317 al. 1 CPC ne contient pas de règle élargissant la possibilité d'invoquer des faits et preuves nouveaux dans les cas soumis à la maxime inquisitoire, contrairement à la règle résultant en première instance de l'art. 229 al. 3 CPC. On ne saurait y voir une lacune de la loi et l'on doit bien plutôt admettre qu'il s'agit d'un silence qualifié impliquant qu'en appel les novas seront soumis au régime ordinaire. Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 et réf.). Selon la jurisprudence rendue en matière de bail à loyer, le devoir d'instruction ne dispense cependant pas les parties de collaborer activement à la procédure, notamment en renseignant le juge et en lui offrant des moyens de preuve pertinents (ATF 125 III 231). b)

En l'occurrence, l'appelant a produit un bordereau de pièces dont trois doivent être considérées comme des pièces nouvelles au sens de l'art. 317 al. 1 CPC : une lettre adressée à l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels le 15 juin 2011, ainsi que deux courriers du 8 juin 2011 adressés à la Commission de salubrité et de contrôle des constructions. Bien que recevables car postérieures à l'audience de jugement de première instance, ces pièces sont toutefois sans pertinence sur le sort de la cause. L'appelant requiert également la mise en œuvre d'une expertise complémentaire et la tenue d'une inspection locale. Il semble reprocher au premier juge d'avoir violé son devoir d'instruction dès lors qu'il allègue que des questions fondamentales n'ont pas été posées à l'expert et que celui-ci n'a pas été confronté aux témoins. Il sied de relever qu'à réception du rapport d'expertise, l'appelant ne s'est pas manifesté pour requérir un complément d'expertise ou une seconde expertise, voire simplement pour contester les éléments de fait contenu dans le rapport. Il a même écrit au juge le 22 juillet 2010 pour indiquer qu'il ne souhaitait pas entendre l'expert à l'audience de jugement et qu'il renonçait à requérir une inspection locale. Le 22 septembre 2010, le Tribunal a informé les parties qu'il ordonnait d'office la suspension de l'audience pour pouvoir auditionner l'expert, lequel a pu donner des explications complémentaires à l'audience du 12 janvier 2011. Il ne ressort pas du procès-verbal d'audience que l'appelant a posé des questions à l'expert ou requis des mesures d'instruction supplémentaires à ce moment-là, notamment une seconde expertise, la confrontation avec les témoins ou une inspection locale. Faute d'avoir activement participé à l'instruction du dossier en première instance, les deux moyens de preuve que l'appelant requiert en appel ne peuvent pas être pris en compte. Il n'y sera pas donné suite.

### **E. 3**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 et réf.).

### **E. 4**

Dans un premier moyen, l'appelant reproche aux juges de première instance d'avoir constaté de manière inexacte les faits. a) Il conteste le fait que l'atelier et le local de peinture soient séparés par une porte coulissante installée à sa demande, laquelle serait à l'origine d'une mauvaise distribution de chaleur dans les locaux. D'après le jugement entrepris, l'expert a émis une réserve quant à la distribution de la chaleur du fait que les locaux en cause sont séparés par une porte coulissante avec d'un côté la partie dite « atelier », où se trouve la chaudière, et de l'autre la partie dite « peinture », de sorte que lorsque cette porte est fermée la chaleur se répand moins vite dans cette dernière partie des locaux. Toujours selon les premiers juges, l'appelant aurait exigé la pose de cette porte, contre l'avis de l'intimé, de sorte que la mauvaise distribution de la chaleur relève de sa responsabilité et non pas d'un défaut de la chose louée. Or, il ne ressort pas du rapport d'expertise que les pièces en question sont séparées par une porte coulissante. On en déduit que l'expert a apporté des précisions à cet égard en cours d'audience. Contrairement à ce que prévoit l'art. 240 al. 3 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966), ses déclarations, qui viennent assurément compléter le rapport d'expertise, n'ont pas été notées au procès-verbal. Outre le fait que l'appelant n'en fait pas grief aux premiers juges, ceci

demeure sans incidence sur l'issue du litige : en effet, l'appelant s'est engagé, en novembre 2008, à réinstaller la porte sise initialement entre le local peinture et la carrosserie durant chaque période naturelle de chauffage et à la maintenir fermée autant que faire se peut (cf. supra, let. C, ch. 2, convention des 3/19 novembre 2008). Il est ainsi exact que c'est à la réquisition de l'intimé que la porte devait être maintenue fermée et que les supposées déclarations de l'expert en audience ne sont pas correctes. Néanmoins, s'il s'avère que la solution consistant à maintenir la porte coulissante fermée n'est pas opportune pour garantir une meilleure répartition de la chaleur, il suffit que l'appelant la laisse ouverte, comme initialement. Il ne peut prétendre de ce chef à la mise en œuvre de travaux d'isolation ou à une réduction de loyer. b) Selon l'appelant, il est aussi erroné de prétendre que les locaux peuvent être chauffés à 18 degrés. L'expert a estimé qu'il était possible de maintenir la température des locaux à 18 degrés. L'appelant n'a pas contesté le rapport d'expertise sur ce point et les premiers juges n'avaient pas de raison de ne pas le tenir pour probant. Il est inexact de prétendre que le rapport d'expertise est en contradiction avec le constat établi le 11 mars 2009 par voie d'huissier, ce dernier ayant effectué un relevé des températures à différents endroits, sans tenir compte du fonctionnement – ou non – du chauffage. Enfin, s'agissant des témoignages écrits produits par l'appelant (pièce 24, bordereau du demandeur), ils sont dépourvus de force probante, conformément à l'art. 177 CPC-VD. Au demeurant, les témoins ne font que constater que le chauffage était enclenché, mais rien n'indique que la chaudière fonctionnait à plein régime. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'installation de chauffage permet de maintenir une température de 18 degrés à l'intérieur de la carrosserie compte tenu de l'isolation existante. c) Enfin, l'appelant estime que l'architecte n'a pas précisé si les travaux prévus dans la convention du mois de novembre 2008 avaient été effectués correctement. Par convention des 3/19 novembre 2008, les parties ont convenu que l'intimé procéderait à divers travaux « ayant pour but de parfaire l'isolation thermique » (cf. supra, let. C, ch. 2). L'expert a été mandaté notamment pour déterminer si l'intégralité de ces travaux avaient été exécutés et, cas échéant, s'ils l'avaient été dans les règles de l'art (question n° 1). L'expert a ainsi examiné chacun des travaux convenus et en a fait part dans son rapport (cf. supra, let. C, ch. 6). Il a précisé que le travail avait été fait correctement, sauf en ce qui concerne l'isolation de la porte de déchargement et l'isolation de la cage d'escalier. Là encore, il sied de rappeler qu'à réception du rapport, l'appelant n'a pas demandé de précision ni contesté les constatations de l'expert. Celui-ci a pu préciser en audience que le plafond suspendu était en ordre et que l'intimé, qui s'était uniquement engagé à remplacer les éléments endommagés, avait respecté ses engagements. Il a encore ajouté que l'isolation posée vers la porte de déchargement ne tenait pas, mais qu'il n'était pas possible de la faire tenir. Quant aux plaques d'isolation de la cage d'escalier, elles étaient certes mal ajustées, mais cela n'avait aucune incidence sur la température dans la carrosserie. L'expert s'est ainsi prononcé sur chacun des travaux que l'intimé s'était engagé à exécuter par convention. d) Les griefs tirés de l'inexactitude dans la constatation des faits sont dès lors infondés.

## **E. 5**

a) L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des faits. A son avis, il est insoutenable d'arriver à la conclusion que les locaux n'ont jamais été suffisamment chauffés en examinant sa consommation de mazout, laquelle est proportionnelle au nombre de clients et au volume de travail. Il considère que la comparaison avec le mazout consommé par l'intimé est inutile et déplacée dès lors qu'il aurait fallu examiner le chiffre d'affaires de l'intimé avant d'en tirer des conclusions. b) Il

ressort de l'instruction que l'intimé, lorsqu'il exploitait lui-même la carrosserie, avait passé commande de plus de 11'000 litres de mazout sur une période de moins de deux ans, alors que l'appelant s'est fait livrer 8'000 litres en près de trois ans (cf. supra, let. C, ch. 4). Il en découle que l'intimé avait une consommation annuelle moyenne de 5'500 litres et l'appelant de 2'670 litres. Il est exact que ces données ne peuvent pas être comparées dès lors que le four à peinture fonctionne également au mazout et qu'il est possible que l'intimé en ait fait un usage plus important. Cela étant, l'expert a admis que la quantité annuelle de mazout nécessaire pour arriver à chauffer la carrosserie à 18 degrés quotidiennement pendant 8 heures était de 3'150 litres. Les premiers juges n'ont pas mal apprécié la situation en estimant qu'au vu des livraisons de mazout effectuées pour l'appelant et destinées à couvrir les besoins du four et des locaux, celui-ci ne faisait pas suffisamment fonctionner la chaudière. En effet, sa consommation annuelle ne suffit même pas à couvrir les besoins en chauffage de la carrosserie. Le moyen est mal fondé.

## **E. 6**

a) L'appelant reproche aussi aux premiers juges d'avoir procédé à une appréciation arbitraire de l'expertise. Il fait valoir que si l'expert estime qu'une rénovation totale de l'immeuble permet une économie d'énergie de 75 %, les premiers juges auraient dû en déduire que des menus travaux (remplacement des portes et des fenêtres) devaient permettre une meilleure isolation des locaux exploités. Il soutient que le tribunal n'a pas tenu compte de l'appréciation de l'expert selon laquelle une amélioration thermique de l'enveloppe doit être envisagée selon l'activité du locataire. L'appelant considère ainsi qu'au vu de ces éléments, les premiers juges auraient dû admettre l'existence d'un défaut d'isolation des locaux litigieux. De manière générale, l'appelant conteste l'appréciation juridique du tribunal selon laquelle les locaux ne seraient pas affectés de défauts. b) Selon les art. 259a et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment 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. Alors que les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO), les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO (TF 4C\_368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 225). 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 (ATF 135 III 347 c. 3.2; TF 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2). 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, *op. cit.*, pp. 216 et 219; Higi, in *Zürcher Kommentar*, Zürich 1994, n. 28 ad art. 258 CO, pp. 382 s.; Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12 e Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, pp. 23 ss; TF 4C\_368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1 et les réf. citées; 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, lorsque

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 CO). 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. Une température insuffisante dans un appartement peut être constitutive d'un défaut au sens de l'art. 259a CO justifiant une réduction de loyer (CREC 29 janvier 2003/22; Lachat, op. cit., p. 226 et les réf. citées). Il est généralement admis que le chauffage d'un logement ne peut être qualifié d'insuffisant que si la température est inférieure à 18°C (Lachat, op. cit., p. 220; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 67 ad art. 259d CO). c) En l'espèce, l'expert a admis que l'isolation thermique du bâtiment pouvait être améliorée en rajoutant une isolation complémentaire ou en remplaçant l'isolation existante. Cela ne signifie pas pour autant que les locaux présentent un défaut au sens des dispositions sur le bail à loyer. En effet, les parties ont conclu un contrat le 2 avril 2004 portant sur un « local peinture » et un « local tôlerie » d'une surface de 400 m<sup>2</sup> à Bex. L'âge du bâtiment litigieux peut être estimé à plus de cinquante ans au minimum, ce que l'appelant a pu constater en visitant les locaux avant la signature du bail. S'agissant d'un immeuble à vocation artisanale et compte tenu de sa vétusté, l'appelant ne pouvait prétendre de bonne foi à ce que son rendement énergétique corresponde aux nouvelles normes SIA en la matière. L'expert ayant constaté que les locaux pouvaient être chauffés à une température de 18 degrés, ce qui est manifestement suffisant s'agissant d'y exercer une activité artisanale, il n'y a pas lieu de considérer que le manque d'isolation constitue un défaut au sens des art. 259a ss CO. Dans ces circonstances, l'appelant ne peut pas prétendre à une meilleure isolation pour diminuer la vétusté des locaux qu'il exploite. Le moyen est mal fondé.

#### **E. 7**

L'appelant estime qu'il a toujours été coopérant, conciliant et de bonne foi contrairement à ce qui est retenu dans le jugement. Si les premiers juges ont mis en cause la bonne foi de l'appelant, c'est dans le cadre de l'examen des qualités promises, comme relevé ci-dessus (c. 6). Pour le surplus, l'attitude de l'appelant est sans incidence sur l'issue du litige et le grief est sans pertinence.

#### **E. 8**

L'appelant explique encore dans quel contexte il a formulé sa prétention en paiement d'une indemnité de 130'000 fr., tout en reconnaissant que la formulation de cette prétention pouvait prêter à confusion, et relève que c'est grâce à son attitude proactive que l'état actuel des locaux exploités est maintenant conforme aux exigences posées en matière de salubrité et de construction. Il se réfère aux pièces produites à l'appui de son appel mais ne développe aucun moyen à cet égard, si bien que la Cour de céans n'a pas à examiner ces arguments.

#### **E. 9**

En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 2'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV

270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

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