

VD_FINDINFO HC / 2012 / 493 vom 28. Juni 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___493

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 493 du 28 juin 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 493 del 28 giugno 2012

Regeste

BAIL À LOYER, ACTION EN RÉDUCTION, ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX, DROIT À LA RÉDUCTION DU PRIX, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL} | 259a al. 1 let. b CO, 259d CO

Erwägungen

E. 1

let. a CPC), dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), pour autant que la décision n'ait pas été rendue en procédure sommaire, auquel cas ce délai n'est que de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme. Il en va de même de l'appel joint (art. 313 CPC).

E. 2

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). b) Selon l'art. 318 CPC, l'appel déploie principalement un effet réformatoire, de sorte que l'autorité d'appel statue elle-même sur le fond (al. 1 let. b) ; par exception, lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels, l'autorité d'appel peut renvoyer la cause à la première instance (al. 1 let. c ch. 1 et 2 ; cf. Jeandin, in CPC commenté, nn. 2 ss ad art. 318 CPC). En l'espèce, la cour de céans est en mesure de statuer en réforme.

E. 3

a) L'objet du litige porte sur la réduction sollicitée par les locataires de leur loyer en raison des nuisances occasionnées par les travaux de construction entrepris sur la parcelle voisine. Les locataires et appelants principaux concluent à ce que leur loyer mensuel net soit réduit de 40 % entre le 1^{er} avril 2008 et le 30 octobre 2008 et entre le 1^{er} janvier 2009 et le 30 septembre 2010, ainsi que de 30 % entre le 1^{er} novembre 2008 et le 31 décembre 2008. En substance, ils font valoir qu'en allouant une réduction de loyer de seulement 10 %, le tribunal n'a pas appliqué correctement les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO (Code des

obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220). La bailleuse et appelante par voie de jonction conclut pour sa part à ce qu'aucune réduction de loyer ne soit accordée. En substance, elle soutient que les appartements dont sont locataires les appelants principaux se trouvent dans une zone calme et paisible, mais à proximité d'une route à fort trafic et d'un stand de tir, et que, dans ces circonstances, les locataires ne doivent pas pouvoir élever des exigences en matière de tranquillité ou d'absence de nuisances sonores, d'autant moins que celles-ci étaient prévisibles. Au surplus, l'appelante par voie de jonction critique le fait d'allouer systématiquement des réductions de loyer lorsqu'il existe des chantiers dans le voisinage ; elle fait valoir que de tels chantiers n'empêchent nullement d'utiliser la chose louée, en particulier les pièces à vivre, d'autant moins lorsque, comme en l'espèce, le chantier et l'immeuble des locataires sont distants de 80 à 100 m, ce dont le jugement ne ferait à tort pas état. L'appelante par voie de jonction reproche enfin au tribunal de ne pas avoir appliqué la méthode relative ou proportionnelle et présente divers calculs censés démontrer qu'en procédant de la sorte, seule une réduction de loyer de 1,5 % aurait pu entrer en ligne de compte ; ce pourcentage étant inférieur à 5 %, les locataires ne pourraient en définitive prétendre à aucune réduction de leur loyer. b) aa) Selon les art. 259a al. 1 let. b 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 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). 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, au sens de l'art. 256 al. 1 CO ; elle 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). 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 ou encore le montant du loyer (TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1). L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers. En particulier, les nuisances provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2 et les nombreuses références citées). S'agissant notamment des nuisances sonores, elles ne constituent pas nécessairement un défaut de la chose louée ; il faut que les désagréments excèdent les limites de la tolérance. Le moment auquel le bruit est perçu est également important (TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1). bb) 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 268 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 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 ; SJ 1997, p. 661 c. 3a ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3). Il est possible par ailleurs de considérer plusieurs défauts dans leur ensemble, notamment lorsque les travaux effectués dans le cadre d'un chantier ont engendré différents désagréments (TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 c. 3.3). cc) S'agissant de la quotité de la réduction devant être accordée au locataire en raison des nuisances dues à un chantier voisin, une abondante jurisprudence a été rendue et il convient de s'y référer (SJ 1979 p. 145 : réduction de 35 % lorsque le locataire habite un immeuble évacué et en chantier ; Droit du bail 2005, p. 26 : réduction moyenne de 37 % sur une période de 27 mois, à la suite de nuisances durables provenant de deux chantiers voisins sur des locaux loués à l'usage d'un cabinet d'ophtalmologie ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 : réduction de 60 % admise pour une période où les nuisances rendaient les locaux presque inutilisables à leur usage de conseil technique à la clientèle, puis de 25 % pour une phase où il existait une gêne sensible pour les entretiens entre le personnel et la clientèle ; CREC I 17 août 2009/406 : réduction à un taux moyen de 15 % sur une période de trois ans pour les nuisances provoquées par un gros chantier voisin, jugée inférieure à la casuistique ; CREC I 5 décembre 2007/602 : taux de 25 % et de 33 % pour les nuisances causées par le chantier TRIDEL ; CREC I 4 juillet 2007/323 : réduction de 25 % pour les nuisances causées par un chantier voisin qui avait duré un an, provoquant bruit, émanations de poussière et autres vibrations ; CREC I 21 mai 2003/242 : taux de 20 % pour des travaux dans un immeuble résidentiel impliquant l'utilisation d'un marteau piqueur ; TBaux VD, in Mietrechtspraxis 1987, p. 51 : réduction de 35 % pour de sérieuses immissions en raison d'un chantier voisin, impliquant l'utilisation d'un compresseur et d'un bulldozer, avec poussières et dynamitages). c) En l'espèce, les appelants principaux, lorsqu'ils ont pris à bail leur logement, ne pouvaient s'attendre à l'ouverture d'un chantier sur la parcelle voisine, qui n'était ni équipée ni aménagée. Non seulement l'immeuble dans lequel ils habitent ne se trouve pas en zone urbaine au sens strict, mais même si tel était le cas, les appelants principaux ne pouvaient raisonnablement s'attendre à subir les désagréments d'un chantier portant sur deux bâtiments de huit étages, comprenant chacun 43 logements, ainsi que sur un parking comportant des places à la fois souterraines et en surface. Ce chantier avait une ampleur exceptionnelle, tant par son volume que par sa durée, et a nécessité deux grues et deux bétonneuses durant deux ans, avec le va-et-vient de dix à douze camions toute la journée et le concours de cinquante à huitante ouvriers. Qui plus est, la présence de molasse à cet endroit a rendu nécessaires des travaux spéciaux particulièrement bruyants (forage, ferrailage, bétonnage). Ce chantier a ainsi généré des bruits très importants ainsi que de la poussière et des vibrations jusque dans les logements des appelants principaux pendant toute la période du gros oeuvre, laquelle s'est étendue du 1^{er} avril 2008 au 30 septembre 2010. Ces nuisances, constitutives de défauts d'importance moyenne, ont clairement restreint l'usage des locaux loués par les appelants principaux. C'est en vain que l'appelante par voie de jonction tente de contester les éléments de fait qui précèdent et de minimiser l'importance pour les appelants principaux des défauts générés par la proximité du chantier litigieux. Le caractère exceptionnel de ce dernier, relevé par les premiers juges, et son impact sur la qualité de vie des habitants du voisinage, parmi lesquels les appelants

principaux, ont en effet été démontrés à satisfaction de droit. De même, contrairement à ce qu'elle plaide, le jugement fait état de la distance séparant l'immeuble abritant les logements des appelants principaux du chantier destiné à la construction des ouvrages litigieux, puisqu'il retient que ledit chantier était situé « sur une des parcelles voisines de celle sur laquelle se trouve » ledit immeuble dont il était séparé de « quelque cinquante mètres ». Il a également été retenu que les pièces touchées par les nuisances étaient « les pièces à vivre, utilisées principalement pendant la journée, soit pendant les heures de chantier ». Sont pour le surplus sans pertinence les références de l'appelante par voie de jonction à la notion d'immutabilité des circonstances, en relation avec des nuisances sonores inhérentes ou extérieures au logement du ou des locataire(s), dans la mesure où l'on a affaire, en l'occurrence, à une source de désagréments importants qui diminuent temporairement l'usage de la chose louée. Il s'ensuit que l'appel joint doit être rejeté sur ce point. Reste à examiner si la réduction de loyer accordée aux appelants principaux par le tribunal est justifiée, cas échéant si elle apparaît suffisante eu égard aux circonstances de la présente espèce. Les premiers juges ont retenu que seule devait être prise en considération la période du gros oeuvre telle que délimitée ci-dessus, à l'exclusion des travaux du second oeuvre, pour calculer la réduction à laquelle avaient droit les appelants principaux. Compte tenu du fait que l'ampleur de l'entrave à l'usage des locaux loués n'avait pas été constante pendant toute la période du gros oeuvre mais que les nuisances s'étaient révélées plus ou moins importantes selon le type de travaux exécutés, ils ont alors estimé, conformément à la jurisprudence précitée (cf. ci-dessus c. 3b/bb), que dans la mesure où l'on ne pouvait exiger des appelants principaux de fournir les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage des locaux loués au jour le jour, il n'était pas possible d'effectuer un calcul concret de la diminution de la valeur des locaux loués et qu'il convenait d'évaluer la diminution de jouissance en équité. Au vu de l'ensemble des circonstances, soit en particulier la longue période du gros oeuvre et l'intensité des nuisances, ils ont fixé la quotité de la réduction à 10 %. Sur la période à prendre en considération, les appelants principaux ne contestent plus que seule la période de travaux du gros oeuvre, telle que délimitée par les premiers juges, donne lieu à réduction du loyer. Compte tenu des différents paramètres à prendre en considération, à savoir notamment le type de travaux exécutés, l'intensité des nuisances variable d'un jour à l'autre, la fluctuation des horaires de chantier ou encore l'usage des appartements loués et de leurs balcons différent selon la saison, il n'apparaît guère possible, et encore moins aisé, d'appliquer la méthode relative ou proportionnelle, comme le voudrait l'appelante par voie de jonction. Les calculs proposés par cette dernière le montrent du reste à souhait. C'est ainsi à juste titre que le tribunal a fixé la quotité de la réduction sur la base d'une évaluation en équité de la diminution de la jouissance de la chose louée. Cela étant, on doit remarquer que le taux de 10 % qui a été retenu est inférieur aux taux que la jurisprudence admet généralement dans des cas semblables (cf. ci-dessus c. 3b/cc). Au vu de cette jurisprudence, et compte tenu des circonstances du cas d'espèce, le taux de réduction de 10 % appliqué par les premiers juges apparaît manifestement trop faible. Il y a ainsi lieu de le porter ex aequo et bono à 20 %, cela pour toute la durée des travaux du gros oeuvre, soit du 1^{er} avril 2008 au 30 septembre 2010, sans distinction entre la période d'avril à octobre 2008, respectivement de janvier à septembre 2009, et celle de novembre-décembre 2008. A ce dernier égard, on relèvera que le taux de réduction sollicité par les appelants principaux pour les deux derniers mois de 2008, à savoir 30 %, est de toute manière plus élevé que celui accordé ci-dessus et qu'au vu des faits consignés dans le jugement, qui n'ont pas été contestés en appel, il n'existe aucun motif apparent de procéder

à une telle distinction. L'augmentation du taux de réduction à 20 % a une incidence directe sur le remboursement des fractions de loyer payées en trop par les appelants principaux durant la période considérée. Les calculs opérés à cet égard par les premiers juges doivent dès lors être modifiés dans ce sens. C'est ainsi que les sommes allouées à ce titre par le jugement doivent être doublées, de sorte que l'appelante par voie de jonction doit être astreinte à verser à ce titre la somme de 9'240 fr. (4'620 fr. x 2) à l'appelante principale C._____ et la somme de 10'560 fr. (5'280 fr. x 2) aux appelants principaux A._____ et B._____, avec intérêt sur chacune de ces sommes comme le retient le jugement attaqué.

E. 4

En conclusion, l'appel principal doit être admis partiellement, l'appel joint rejeté, sans qu'il soit nécessaire d'interpeller les appelants principaux pour se déterminer à son sujet (art. 312 al. 1 CPC), et le jugement réformé en ce sens qu'une réduction de loyer de 20 % est accordée aux appelants principaux du 1^{er} avril 2008 au 30 septembre 2010 et que l'appelante par voie de jonction est astreinte à verser la somme de 9'240 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 avril 2010, à l'appelante principale C._____ et la somme de 10'560 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 octobre 2010, aux appelants principaux A._____ et B._____. S'agissant des frais de deuxième instance, il y a lieu de constater que les appelants principaux l'emportent sur la seule question faisant l'objet de leur contestation, à savoir l'augmentation de la quotité de la réduction de leur loyer, mais n'obtiennent que partiellement gain de cause, dès lors qu'ils avaient conclu à une réduction de 30 %, respectivement 40 %, et qu'ils n'obtiennent qu'une réduction de 20 %. L'appelante par voie de jonction succombe quant à elle tant sur la quotité que sur le principe même de la réduction du loyer. Il en découle que les frais de l'appel principal doivent être mis à la charge de l'appelante par voie de jonction par quatre cinquièmes et à la charge des appelants principaux par un cinquième (art. 106 al. 2 CPC) et que les frais de l'appel joint doivent être mis à la charge de son auteur qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Aussi, les frais judiciaires de l'appel principal, arrêtés à 890 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants principaux, solidairement entre eux, par 178 fr. et à la charge de l'appelante par voie de jonction par 712 fr. ; l'appelante par voie de jonction versera ainsi aux appelants principaux, créanciers solidaires, la somme de 712 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ces derniers (art. 111 al. 2 CPC). Les frais judiciaires de l'appel joint, arrêtés à 699 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), sont quant à eux mis à la charge de l'appelante par voie de jonction. Les appelants principaux, créanciers solidaires, ont par ailleurs droit à des dépens de deuxième instance réduits d'un cinquième, arrêtés à 2'000 fr. (art.

E. 7

TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), à charge de l'appelante par voie de jonction. N'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel joint, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens en lien avec cette procédure.

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