

VD_FINDINFO HC / 2013 / 101 vom 16. Januar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___101

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 101 du 16 janvier 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 101 del 16 gennaio 2013

Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, DROIT À LA RÉDUCTION DU PRIX | 259a al. 1 let. b CO, 259d CO, 274d al. 3 CO, 13 al. 1 OBLF, 16 OBLF, 247 al. 2 CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 24 octobre 2006, D._____ ont pris à bail un appartement de quatre pièces et demie situé dans les combles de l'immeuble sis chemin du [...], à La Tour-de-Peilz, dont Z._____ sont propriétaires. Le loyer mensuel était de 1'932 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires (210 fr.) comptés en sus. Une cave était mise à disposition à titre gratuit et à bien plaisir. Conclu pour une durée initiale du 15 novembre 2006 au 1^{er} avril 2007, le bail se renouvelait de trois mois en trois mois sauf avis de résiliation donné et reçu sous pli recommandé au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le chiffre 3 du contrat prévoyait la constitution d'une garantie locative de 5'796 francs. Le chiffre

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales qui, au dernier état des conclusions de première instance étaient supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.*, p. 135). 3. 3.1 3.1.1 Sans contester que le non-fonctionnement du store constitue un défaut, les appelants soutiennent qu'il s'agit d'un défaut de faible importance. Ils se réfèrent à des précédents qui ont admis que la saleté d'un store autorisait une baisse de loyer de 3% et la panne d'un ascenseur, pour un locataire habitant au quatrième étage d'un immeuble, une baisse de 10% (Aubert, CPraBail, n. 67 ad art. 259d CO) et en déduisent qu'une réduction

de 5% serait en l'espèce justifiée. 3.1.2 Les premiers juges ont accordé une réduction de 10% pour le défaut affectant la porte-fenêtre du salon, dès le 1^{er} juillet 2010 et jusqu'à la réparation complète. 3.1.3 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. 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 (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2; ATF 130 III 504 c. 4.1). 3.1.4 En l'espèce, le défaut affectant le store n'est pas uniquement esthétique comme dans le précédent invoqué relatif à la saleté du store (cf. c. 3.1.1). Il entrave au contraire de manière non négligeable l'usage normal de la chose louée en empêchant d'obscurcir le séjour, ainsi que la mezzanine. Ce défaut est d'autant plus préjudiciable que la mezzanine est utilisée comme chambre à coucher et que l'on peut attendre que cette pièce puisse être obscurcie pour permettre à ses occupants un sommeil satisfaisant. Dans ces circonstances, le défaut n'est pas moindre que celui résultant d'une panne d'ascenseur et les premiers juges n'ont à tout le moins pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en fixant son taux à 10%. 3.2 3.2.1 Les appelants soutiennent que la réduction ne doit être accordée qu'à compter d'un délai de trois mois depuis l'avis des défauts, soit en l'espèce dès le 1^{er} octobre 2010. 3.2.2 Contrairement aux règles concernant la remise en état, selon lesquelles le bailleur doit disposer d'un délai convenable avant que le locataire puisse remédier au défaut aux frais du bailleur (art. 259b CO), la réduction de loyer est due dès que le bailleur a connaissance du défaut et jusqu'à ce qu'il y remédie (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 11 ad art. 259d CO; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 15 ad art. 259d CP; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 255; Higi, Zürcher Kommentar, n. 18 ad art. 259d CO). 3.3.3 Les bailleurs ayant en l'occurrence été avisés du défaut affectant le store de la porte-fenêtre du séjour par courrier adressé le 29 juin 2010 à la gérance et reçu le 1^{er} juillet 2010 par cette dernière, c'est à juste titre que les premiers juges ont fixé au 1^{er} juillet 2010 le point de départ de la réduction. 3.3 A titre subsidiaire, les appelants font valoir que le trop payé de loyer ne peut s'élever au maximum qu'à 3'238 fr. 50 correspondant au 10% du nouveau loyer défini par le Tribunal des baux (1'905 fr.) durant dix-sept mois. En l'espèce, le TIH lors de la conclusion du contrat de bail le 24 octobre 2006 était de 3,0% et celui connu au moment de la demande de baisse de loyer de 2,75%, d'où une variation de 0,25% conférant aux locataires, une fois répercutée sur le loyer, le droit à une baisse de leur loyer de 2,91 % (art. 13 al. 1 OBFL [Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11]). Dite baisse doit cependant être compensée par la hausse de l'IPC (105.6 points lors de la conclusion du bail [septembre 2006, base 2000] et 109.6 points lors de la demande de baisse de loyer [décembre 2010,

base 2000]) qui, répercutée sur le loyer, entraîne une hausse de celui-ci de 1,51% $\{([109.6 - 105.6] : 105.6) \times 100 \times 40\% =\}$ 1.51% (art. 16 OBLF). Il s'ensuit que les locataires ont droit à une baisse de 1,4% (2,91% - 1,51%) à compter de l'échéance du 1^{er} juillet 2011, ce qui représente un loyer de 1'905 fr. par mois $[1'932 - (1,4 \times 1'932)]$ dès cette date. La réduction est donc de 193 fr. 20 sur douze mois (juillet 2010 à juin 2011) – le loyer jusqu'en juin 2011 était de 1'932 fr. – et de 190 fr. 50 sur cinq mois (juillet à novembre 2011), soit de 3'270 fr. 90 $[(12 \times 193.20) + (5 \times 190.50)]$. Ce calcul des premiers juges ne souffre aucune critique et peut être confirmé.

4. 4.1 Les appelants contestent la baisse de loyer accordée en raison de la diminution du taux de l'intérêt hypothécaire. Sans contester le résultat auquel les premiers juges parviennent en application de la méthode relative, ils invoquent que le loyer leur procure un rendement insuffisant. Ils ne contestent pas plus que les pièces produites n'avaient pas de force probante suffisante pour établir le rendement allégué, mais considèrent qu'il appartenait aux premiers juges d'attirer leur attention sur le manque de force probante de certaines pièces, en application de la maxime inquisitoriale sociale.

4.2 En vertu de la maxime inquisitoriale sociale applicable en la matière (art. 274d al. 3 aCO, encore applicable en l'espèce dès lors que la procédure est antérieure au 1^{er} janvier 2011; art. 247 al. 2 CPC), le juge doit inviter les parties à compléter un état de fait qui paraît lacunaire et à présenter des preuves (ATF 125 III 231 c. 4a, JT 2000 I 194). L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (SJ 2001 I 278 c. 2a; Bohnet/Sandoz, CPra-Bail, n. 20 ad art. 274d CO). Il ne découle pas du devoir d'interpeller la partie, lorsque les preuves de celles-ci sont incomplètes, que le juge devrait, à réception des pièces dont la production a été requise, indiquer si les pièces en question suffisent ou non à rapporter la preuve du fait invoqué et interpellier la partie à nouveau afin qu'elle complète sa production (TF 4C.50/2000 du 17 juillet 2000; TF 4C.255/2000 du 3 janvier 2001); il en est ainsi par exemple des pièces dont la production a été requise pour satisfaire aux réquisits de la jurisprudence en matière de rendement net ou encore de loyers comparatifs. Au surplus, le juge enfreindrait le principe d'égalité des parties en donnant de telles indications à l'une d'entre elles (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 6 ad art. 11 LTB et réf. citées).

4.3 En l'espèce, la citation à comparaître à l'audience du 11 juillet 2011 invitait les parties à produire, dans un délai au 31 mai 2011, toutes pièces nécessaires à l'instruction de la cause. Les appelants ont produit, à la suite de cet avis, un calcul de rendement, accompagné de pièces justificatives, démontrant qu'ils avaient ainsi compris la portée de cet avis. Ils ont en outre été encore interpellés à l'audience du 11 novembre 2011 sur la question de savoir s'ils avaient produit l'ensemble des pièces justificatives du calcul de rendement. Ils ont alors confirmé que tel était le cas et qu'il n'y avait pas lieu de leur impartir un délai complémentaire à cet effet. Les premiers juges ont ainsi satisfait à leur devoir d'interpellation et n'avaient pas à attirer l'attention sur le fait que les pièces présentées ne suffisaient pas à établir le rendement invoqué. Le moyen est infondé et il n'y a pas lieu à annulation du jugement pour complément d'instruction. Pour le surplus, c'est à juste titre que les premiers juges ont estimé que les éléments produits n'avaient pas une force probante suffisante pour établir le montant des charges et qu'il n'était pas possible de procéder à un calcul du rendement net de l'objet du bail qui aurait pu être opposé au calcul de la baisse de loyer.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté, aux frais des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), et le jugement est confirmé. Les appelants, à parts égales et solidairement entre eux

(art. 106 al. 3 CPC), doivent verser aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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