

VD_FINDINFO HC / 2013 / 165 vom 5. Dezember 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___165

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 165 du 5 décembre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 165 del 5 dicembre 2012

Regeste

BAIL À LOYER, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, LOYER, IMMISSION, AVIS DES DÉFAUTS, DÉFAUT DE LA CHOSE, DÉFAUT ESTHÉTIQUE | 259a CO, 259d CO

Erwägungen

E. 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). 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.

E. 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). 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). En l'espèce, les pièces produites par les appelants en deuxième instance sont recevables, dès lors qu'elles figurent déjà toutes au dossier de première instance. 3.1 Invoquant une constatation inexacte des faits, les appelants prétendent tout d'abord qu'il n'existait pas de service de conciergerie, respectivement que, si celui-ci existait, sa tâche n'était pas exécutée correctement. En l'espèce, les intimés ont produit plusieurs pièces établissant l'existence d'un service de conciergerie, notamment la lettre de la gérance [...] Sàrl du 24 janvier 2011 (pièce 105), le certificat de salaire établi par celle-ci pour le concierge [...] pour la période du 1^{er} avril au 31 décembre 2009 (pièce 106), ainsi que l'avis aux locataires informant ceux-ci de ce que le prénommé assumerait le service de conciergerie à compter du 1^{er} décembre 2007 (pièce 107). Que ce service ait mal fonctionné ne ressort pour le surplus d'aucune pièce ou témoignage, comme l'ont relevé les premiers juges. Les appelants ne peuvent en particulier pas se prévaloir des diverses photographies figurant au dossier, dès lors que celles-ci ne sont pas datées et qu'en conséquence rien n'indique qu'elles n'attestent

pas d'un état de fait ancien ou d'un état de fait très ponctuel. Mal fondé, le moyen des appelants doit être rejeté. 3.2 Les appelants prétendent ensuite qu'une odeur d'égout était présente dans leur logement et dans l'immeuble. Ils en veulent pour preuve les déclarations du témoin [...], membre de la Commission de salubrité, selon lesquelles il avait constaté le 25 janvier 2011 une forte odeur d'égout dans la salle de bains. Ils invoquent également le courrier électronique que ce témoin a envoyé le 26 janvier 2011 à leur conseil (pièce 16), dans lequel cette même odeur est relatée. Cette circonstance a été retenue par les premiers juges, qui ont toutefois considéré que les appelants n'avaient pas avisé les intimés avant la fin du bail survenu le 28 février 2011. Les appelants ne font pas valoir qu'ils auraient avisé les intimés du défaut précité postérieurement au 25 janvier 2011. Ils soutiennent en revanche qu'un tel avis avait été donné par lettre de leur conseil du 29 octobre 2010 (pièce 12). Or, rien de tel ne ressort de ce courrier. Certes, les appelants ont-ils demandé dans cette correspondance qu'il soit remédié à tous les défauts mentionnés dans le courrier du 17 mars 2009 adressé à la gérance [...] qu'ils ont d'ailleurs joint en annexe. Toutefois, les intimés avaient admis en 2009, suite à ce courrier, l'existence d'odeurs d'égout dans l'appartement litigieux et avaient chargé l'entreprise [...] SA d'y remédier dans le courant de l'automne, ce qui avait donné lieu à une facture du 8 octobre 2009. Il faut en effet admettre que l'intervention de cette entreprise, dont la facture d'un montant de 2'233 fr. 80 fait état d'une modification de la dérivation des eaux usées de la douche, était bien en relation avec l'odeur signalée par les appelants, comme indiqué par les intimés. Cela étant, si les appelants avaient entendu se plaindre ultérieurement de cette odeur, il leur aurait incombé de saisir à nouveau les intimés et d'indiquer expressément que cette odeur persistait, démarche qu'ils n'ont pas établie. Le moyen des appelants est infondé. 3.3 Les appelants reprochent également aux premiers juges, qui avaient admis l'existence d'infiltrations d'air et d'eau par les fenêtres, d'avoir nié l'existence de nuisances y relatives restreignant l'usage du logement dans une mesure de 5% au moins. Les appelants se bornent toutefois à invoquer des photographies (pièces 5 et 6), qui, si elles permettent bien de constater la présence d'humidité à certains endroits sur les fenêtres, ne suffisent pas à établir une diminution de jouissance notable. Quant aux témoignages de [...], ancienne gérante, et de [...], ancienne locataire, autant qu'ils ont été relatés en pages 8 et 9 du jugement, ils ne permettent pas de dire en quoi la jouissance des locaux aurait été amoindrie, pas davantage que le rapport établi par l'expert [...] (pièce 103). C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont retenu l'existence d'un défaut mineur. 3.4 Les appelants prétendent encore que l'existence de nuisances sonores a été niée à tort dès lors qu'ils ont établi avoir appelé la police à ce sujet à cinq reprises. Il est vrai que figurent au dossier des rapports de police établis à la suite de demandes d'intervention formées par les appelants à cinq reprises en 2010 et 2011. A une seule reprise toutefois du tapage nocturne a été constaté le 23 octobre 2010, alors que lors de quatre autres interventions les 11 juin, 12 novembre 2010, 27 mars et 12 avril 2011, rien n'a été constaté, si ce n'est un claquement de porte le 11 juin 2010. Dans ces conditions, on ne saurait se contenter des plaintes émises par les appelants pour retenir l'existence de nuisances sonores réduisant notablement la jouissance des locaux. Mal fondé, le moyen des appelants doit être rejeté.

E. 4

a) Les appelants contestent que les "traces sèches" visibles sur plusieurs murs et plafonds ainsi que le défaut d'étanchéité des fenêtres puissent être considérés comme de menus défauts. Il s'agit selon eux de défauts de moyenne importance qui, pris dans leur ensemble, justifieraient une réduction de loyer bien supérieure aux 5% retenus par les premiers juges.

b) 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, ainsi que le montant du loyer (TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 c. 3.2; TF 4C.387/2004 du 17 mars 2005 c. 2.1; 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 (TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 c. 2.1.1; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, Zurich 2009, n. 2061, p. 304; Higi, *Zürcher Kommentar*, Zurich 1994, n. 17 ad art. 256 CO et n. 27 ss ad art. 258 CO). Le défaut peut être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a et réf. citées, publié in SJ 1997 p. 661; TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 c. 2.1). Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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. 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) 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 (TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 c. 2.1.1; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1). La doctrine est partagée en ce qui concerne les menus défauts. D'après certains auteurs, ils ne justifient aucune réduction dans la mesure où ils n'affectent pas l'usage des locaux (Lachat, *Le droit du bail*, Lausanne 2008, p. 226 s. et réf. citées; Commentaire SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, Lausanne 2011, n. 64 ad Remarques préliminaires aux art. 258 – 259i CO, p. 201), alors que pour d'autres, seuls ceux qui relèvent du devoir d'entretien et de réparation du locataire au sens de l'art. 259 CO ne sont pas couverts par l'art. 259d CO (Higi, *op.cit.*, n. 8 ad art. 259 d et réf. citées). Selon le Tribunal fédéral, pour qu'une réduction de loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins. Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure: soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 135 III 345, c. 3.2, CdB 2009, p. 83; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 c. 3.3 et 3.6, CdB 2004, p. 33). 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 objective de l'objet sans défaut; elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (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 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). A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a admis une réduction de 2% pour un défaut esthétique, soit une moquette endommagée à l'entrée d'un immeuble qui n'avait pas été changée malgré les demandes répétées des locataires (TF 4C.97/2003 précité, CdB 2004, p. 33). Une réduction de loyer de 5% a été admise par la jurisprudence vaudoise pour des cas de traces de moisissures sur un mur (CREC I 18 août 2011/222 c. 3 c/bb); d'un four inutilisable (CREC I 1^{er} octobre 2009/501 c.3); de défaut d'accès motorisé à l'entrée d'une école privée (CREC I 22 août 2012); de bruit et d'odeur causés par les usagers d'un centre de formation qui fumaient durant les pauses au pied de l'immeuble (CREC I 28 mars 2012/29 c.5). Dans le canton de Genève, la Cour de justice a admis une diminution de loyer de 5% dans la cas d'un appartement où la porte palière n'était pas étanche aux fuites d'air et où le papier peint devait être refait dans une pièce secondaire (salle de jeux) (ACJC/1007/2009 du 7 septembre 2009, http://justice.geneve.ch/jurisprudence/Fiches/tableau_259d_co.html). c) En l'espèce, les premiers juges n'ont pas nié l'existence de défauts justifiant une réduction de loyer mais s'en sont tenus à une réduction globale de 5%, ce qui s'avère adéquat. Ils ont considéré que les défauts étaient mineurs dès lors que les "taches sèches" étaient purement esthétiques et n'affectaient aucune pièce à vivre et que le défaut d'isolation d'une partie des fenêtres ne rendait pas le séjour dans certaines pièces de l'appartement inconfortable. Les appelants ne font que substituer leur point de vue à cette appréciation sans démontrer en quoi elle serait inappropriée. En particulier, ils n'expliquent pas en quoi ces défauts seraient susceptibles de restreindre notablement l'usage de la chose louée. Vu ce qui précède, ce moyen être rejeté.

E. 5

Les appelants demandent également une réduction supplémentaire de 15% pour les mois de juillet à septembre 2009 en raison de l'exploitation du "Bed & Breakfast". En l'espèce, les premiers juges ont considéré que les allées et venues à des heures tardives occasionnées par l'exploitation du "Bed & Breakfast" justifiaient une diminution de loyer supplémentaire de 5%, ce qui apparaît approprié. Au surplus, les appelants n'exposent pas pour quels motifs une diminution de loyer supérieure devrait être accordée. Ils citent bien un cas où le Tribunal des baux a admis une diminution de loyer de 10 à 20 % pour des nuisances répétées provenant d'un locataire (Droit du bail 2005 n° 11 p. 27). Toutefois, ce cas concerne des nuisances (dégâts dus à l'écoulement d'eau, accueil de personnes douteuses, tapage diurne et nocturne, hurlements dans les escaliers, émanations d'odeurs nauséabondes, aboiements d'un gros chien, injures et menaces de mort) qui sont sans commune mesure avec celles découlant de l'exploitation du "Bed & Breakfast" Mal fondé, le moyen des appelants doit également être rejeté.

E. 6

En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 804 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que les intimés n'a pas été invités à se déterminer sur l'appel et

n'ont donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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