

# VD\_FINDINFO HC / 2013 / 559 vom 16. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_559](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___559)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 559 du 16 août 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 559 del 16 agosto 2013

## Regeste

DÉFAUT DE LA CHOSE, ACTION EN RÉDUCTION, ACTION EN RESPONSABILITÉ, BAIL À LOYER | 259a CO, 259d CO, 42 al. 2 CO, 308 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

P. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ ont été liés par un contrat de bail à loyer oral, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008, portant sur le chalet [...], propriété du prénommé. Du projet de bail écrit que la locataire a elle-même préparé, censé récapituler les termes de l'accord conclu oralement, mais que le bailleur n'a jamais signé, il ressort que le loyer mensuel était de 800 fr. plus 200 fr. de charges et que le bailleur s'engageait à installer un poêle suédois et à le mettre en fonction, avant le 15 octobre 2008, ainsi qu'à équiper le bâtiment d'une ligne téléphonique, avant le 25 janvier 2009, et de l'électricité, avant le 30 août 2009. Le 18 juillet 2008, Q. \_\_\_\_\_ a remis à P. \_\_\_\_\_ un montant de 500 fr. à titre de sûretés, lequel a signé, le 24 du même mois, une quittance dont le contenu est le suivant : « Quittung für Miete Haus [...] Monat Juli 2008 Dankend Erhalten 18. Juli 2008 Fr. 1'000.- Depot Geld fr. 500.- » Par lettre du 16 septembre 2008, la municipalité d' [...] a informé P. \_\_\_\_\_ que la location à l'année de son chalet d'alpage « [...] » n'était pas autorisée dans la mesure où elle n'était pas conforme à l'affectation du bâtiment, dont l'accès n'était du reste pas assuré en hiver et qui se trouvait en zone rouge des dangers d'avalanche. Selon courriers des 15 septembre, 1<sup>er</sup> et 20 octobre 2009, Q. \_\_\_\_\_ a contesté le congé qu'P. \_\_\_\_\_ lui avait signifié le 30 juin 2009. Dès lors que chalet se trouvait dans une zone rouge des dangers d'avalanche et qu'il ne pouvait pas être enregistré comme habitation principale, ce qui entraînait pour elle de nombreuses complications, elle lui proposait de conclure un contrat qui remplace les termes de leur accord initial. Elle lui rappelait en outre qu'en dépit de ses promesses, il n'avait toujours pas fait installer le poêle suédois, pas plus que le téléphone ni l'électricité. Par lettre du 27 mai 2010, Q. \_\_\_\_\_ a notamment demandé à P. \_\_\_\_\_ de lui faire parvenir des bulletins de versement pour s'acquitter du loyer. Elle ajoutait qu'elle lui avait déjà signalé à quatre reprises qu'à la suite des inondations survenues dans le chalet, qu'il avait du reste constatées lors d'une visite, elle n'avait plus d'eau. Elle se plaignait enfin de ce qu'il n'avait toujours pas installé la batterie pour la lumière et la cuisinière, ni fait poser le poêle suédois. Par lettre du 15 novembre 2010, [...], assistante sociale auprès du Service d'assainissement de dettes de [...], a requis d'P. \_\_\_\_\_ qu'il fasse installer dans son chalet un poêle à bois, en raison du froid vif régnant à cette période de l'année, et effectue les réparations nécessaires au fonctionnement de l'eau. Elle ajoutait que la locataire ne pouvait pas fermer le store de la porte de devant, car elle ne s'en était jamais vu remettre les clés, que les locaux du sous-sol ne fermaient pas et que d'énormes machines devant la porte

arrière du chalet empêchaient celle-ci d'aller chercher du bois. Elle rappelait enfin que le bailleur n'avait jamais signé le contrat de bail qu'avait rédigé la locataire. Par lettre du 10 janvier 2011 adressée à la répondante de Q. \_\_\_\_\_ auprès de [...], P. \_\_\_\_\_ a confirmé que la location de son chalet avait été conclue « oralement entre [eux] et indiqué qu'il avait tenté de notifier à l'intéressée, le 23 novembre 2010, une lettre de résiliation pour le 30 mai 2011, mais que ce courrier lui était venu en retour du fait qu'elle n'habitait pas celui-ci durant l'hiver. Le 28 mars 2011, [...] a écrit à P. \_\_\_\_\_ qu'elle avait remis à Q. \_\_\_\_\_ sa lettre de congé et lui rappelait qu'il n'avait toujours pas entrepris dans le chalet les travaux qu'il avait promis de faire. Le 29 mars 2011, Q. \_\_\_\_\_ a écrit à P. \_\_\_\_\_ ce qui suit : « A - Je vous rappelle que je n'ai pas le droit d'habiter le Chalet qui en Zone rouge pour les avalanches, et que je dois vérifier auprès de la commune si je peux habiter le chalet, en hiver. B – De plus, je vous informe que la résiliation n'est pas valable et ce pour 2 raisons : - Je loue le Chalet depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008 ; aussi, la résiliation ne peut être qu'au 30 juin. - La résiliation doit se faire sur une fiche bleue officielle. C – De plus, vous avez refusé de signer un contrat de bail écrit, malgré plusieurs demandes de ma part. D – Le 29 décembre 2010, j'ai été agressée et jetée dans un gouffre de 15 m à [...] et depuis cette date, je suis à 100% d'arrêt maladie (jusque fin mars 2011), puis il sera établi où j'en serai de la réhabilitation. Je me permets de vous demander des preuves que le Chalet va être occupé pour l'exploitation agricole. Je vous informe que le déménagement va me coûter très cher, et je demande à partir seulement fin juin, afin d'avoir le temps de m'organiser. Etant donné que je paye généralement 10 mois sur 12, je demande si vous êtes d'accord pour 8 paiements seulement pour 2010/2011, qui sont déjà versés, en compensation des travaux non faits. Dans ce cas, je m'engage à quitter le Chalet au 30 juin 2011. Sans réponse de votre part au 15 avril, je considérerai que vous êtes d'accord avec mes propositions ». Par lettre du 9 avril 2011, P. \_\_\_\_\_ a demandé à Q. \_\_\_\_\_ de libérer le chalet de [...] pour le 1<sup>er</sup> mai 2011, date à laquelle il remettrait l'exploitation à son fils et disposerait lui-même du chalet. Il exigeait à cette échéance le débarras de tous les locaux, le nettoyage complet du chalet et les réparations des conduites d'eau qu'elle avait laissé geler, malgré ses recommandations de vidanger les tuyaux d'eau avant l'hiver. Dans un courrier adressé le même jour à [...], P. \_\_\_\_\_ précisait ce qui suit : « Voici les conditions de location du Chalet en [...] : A. Comme la Commune n'autorise pas d'y habiter en hiver, le prix de la location est compté pour 8 mois. B. Pour tous les appartements, le délai de congé est de trois mois. En cas de résidence secondaire ce délai ne peut pas être rallongé ! Il n'existe que le contrat oral ou de parole. (...) » A la suite de ce courrier, transmis à la locataire par son destinataire, Q. \_\_\_\_\_ a écrit à P. \_\_\_\_\_, le 15 avril 2011, qu'elle venait d'apprendre qu'elle ne devait payer la location que pour huit mois par année, alors qu'il avait été convenu lors de la conclusion du bail qu'il s'agissait d'une habitation principale à l'année, et lui rappelait qu'il avait encombré ses espaces par des planches de bois et laissé du désordre. Par lettre du 28 avril 2011, Caritas-Vaud a demandé à P. \_\_\_\_\_ qu'il fasse établir un devis pour les travaux qu'il demandait à sa locataire, afin que celle-ci puisse le transmettre à son assurance responsabilité civile privée. Le 29 avril 2011, l'Association suisse des locataires, section de Montreux – Est vaudois (ci-après : l'ASLOCA) a notamment écrit à P. \_\_\_\_\_ que la résiliation « non notifiée légalement et donnée pour le 1<sup>er</sup> mai 2011 » n'était pas valable, que la locataire était toutefois disposée à libérer les locaux au 30 juin 2011 et que, s'agissant du loyer, l'association prenait note que le bailleur acceptait par son courrier du 9 avril courant le paiement de huit mois de loyer par année, sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 juin 2011, et que la locataire ne lui devait

plus rien jusqu'au 30 juin 2011. Par lettre du 5 mai 2011, P.\_\_\_\_\_ a écrit à l'ASLOCA qu'il acceptait que la locataire libère le chalet pour le 30 juin 2011, mais qu'il exigeait la remise en état et la réparation des conduites d'eau abîmées ainsi que le nettoyage et la remise en ordre parfaite de l'appartement et des caves. Le 28 juin 2011, l'ASLOCA a écrit à P.\_\_\_\_\_ que la locataire n'avait jamais reconnu être responsable de la remise en état des conduites d'eau, ayant suivi les consignes que le bailleur lui avait données lorsqu'elle quittait le chalet, mais qu'elle avait cependant annoncé le cas à son assurance. L'association ajoutait, s'agissant des nettoyages du chalet, que la locataire avait demandé à une entreprise de les effectuer dès lors qu'elle était très diminuée à la suite de l'accident qu'elle avait eu dans la région. A l'occasion d'une visite au chalet en juillet 2011, [...] a constaté qu'une bibliothèque en bois ainsi qu'un fauteuil textile appartenant à la locataire avaient été abîmés par l'eau et que le chalet n'était équipé ni d'eau ni d'électricité. Le 19 juillet 2011, [...] a adressé à Q.\_\_\_\_\_ une facture de 6'930 fr. relative aux frais de déménagements effectués du 5 mai au 27 juin 2011. Par lettre recommandée du 25 juillet 2011, l'ASLOCA a écrit à P.\_\_\_\_\_ que le travail des nettoyeurs avait été interrompu le 30 juin 2011 en raison des instructions que celui-ci leur avait données et qu'ils avaient dû revenir une seconde fois, ce qui avait engendré des frais supplémentaires pour la locataire, facturés à hauteur de 660 francs. Elle mettait par ailleurs le bailleur en demeure de rembourser, dans un délai de dix jours, le dépôt de 500 fr. que la locataire lui avait remis en début de bail et lui remettait enfin la clé du chalet objet du bail. Par lettre recommandée du 12 août 2011, P.\_\_\_\_\_ a contesté les allégations de Q.\_\_\_\_\_ et adressé à celle-ci une facture de 3'710 fr. « pour le mobilier détruit et la réparation des conduites ». Par lettre du 26 septembre 2011 à P.\_\_\_\_\_, l'ASLOCA a contesté les créances invoquées et rappelé qu'à la suite du dégât d'eau survenu dans le chalet, Q.\_\_\_\_\_ était demeurée sans eau durant quatorze mois, ce qui justifiait une réduction de loyer et le versement d'une indemnité pour les objets perdus. L'association lui réclamait par ailleurs la restitution du dépôt de garantie de 500 fr. dans les dix jours.

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC) 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.

### **E. 1.3**

Par les conclusions qu'elle a prises dans sa réponse à l'appel, dans le délai de l'art. 313 al. 1 CPC, l'intimée a formé un appel joint. Introduit en temps utile, cet acte est recevable à la forme. 2.

## **E. 2**

Par requête du 14 décembre 2011, Q.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission préfectorale de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle, concluant à « la libération de la garantie de loyer de 500 fr. et les intérêts (I), une réduction de loyer pour le manque d'eau

de 50% durant 10 mois, soit fr. 4'000.- (II), une réduction pour le manque de chauffage de 50% pendant 5 mois par an x 3 ans = fr. 6'000.- (III), un dédommagement pour les effets personnels perdus dans le sinistre fr. 3'300 fr. (IV), un dédommagement pour le déménagement, soit la moitié de la facture, soit 3'465 fr. (V)». Tentée devant cette autorité, la conciliation a échoué et la Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder.

### **E. 2.1**

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 134 ; HohI, *Procédure civile*, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., Berne 2010, n. 2396, p. 435; Spühler, *Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, *CPC commenté*, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC), laquelle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 135). Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (Jeandin, *CPC commenté*, n. 5 ad art. 310 CPC ; TF 5A\_265/2012 du 30 mai 2012, c. 4.3.2). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, *Die Berufung nach ZPO*, no 475 p. 205 ; Sterchi, *Berner Kommentar*, n. 9 ad art. 310 CPC). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet si seuls certains points de fait sont contestés devant elle. En l'espèce, il n'y a pas lieu de s'écarter des faits retenus dans le jugement attaqué.

### **E. 2.2.1**

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 les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, *op. cit.*, n. 8 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2.2**

L'appelant produit un bordereau de pièces à l'appui de son mémoire. Les pièces 102 et 103 ont déjà été produites en première instance. Les pièces 104 à 108 sont antérieures à l'audience de jugement et, l'appelant ne démontrant pas que les conditions restrictives de

l'art. 317 al. 1 CPC soient réalisées, elles sont irrecevables. A cet égard, le fait que le système de la restitution de délai prévu par l'art. 148 CPC soit cas échéant plus sévère que ce que prévoyait l'ancien droit de procédure est dépourvu de pertinence. Il incombait à l'appelant de respecter les conditions d'obtention de la restitution de délai et il ne conteste pas qu'en l'espèce elles n'ont pas été réalisées, comme le Président du Tribunal des baux l'a constaté dans sa décision du 5 octobre 2012.

### **E. 2.2.3**

La prise de conclusions nouvelles en appel ne doit être admise que restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. Les conclusions nouvelles ne sont recevables que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies – soit qu'il y ait connexité avec les prétentions initiales ou que la partie adverse consente à la modification – et, cumulativement, qu'elles reposent sur des faits ou des moyens de preuves nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Tappy, op. cit., JT 2010 III 134 ; Jeandin, CPC commenté, nn. 10-12 ad art. 317 al. 2 CPC). L'appel joint porte sur trois objets dont la recevabilité doit être examinée séparément : l'appelante par voie de jonction réclame un intérêt (appelé « rente ») supérieur à celui qui lui a été alloué et des dommages-intérêts pour « insulte et tort moral », par 4'000 francs. Enfin, elle réclame des dommages-intérêts pour « endommagement subi par les actes du propriétaire », par 11'000 francs. Les première et deuxième prétentions sont des conclusions nouvelles qui ne répondent pas aux exigences fixées à l'art. 27 al. 1 CPC et sont en conséquence irrecevables. S'agissant en revanche de la troisième prétention, l'appelante par voie de jonction avait conclu devant le Tribunal des baux à un dédommagement pour ses effets personnels perdus dans le sinistre de 3'300 fr. (concl. IV). Or, sous chiffre III de son dispositif, le jugement lui accorde 500 francs. La conclusion prise devant la cour de céans paraît en conséquence recevable à concurrence du montant de 3'300 francs. L'appelante par voie de jonction a produit cinq pièces. Les deux premières sont antérieures à l'audience de jugement et l'appelante ne démontre pas que les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC sont réalisées. Partant, elles doivent être écartées. S'agissant des trois autres pièces, elles sont postérieures à la décision entreprise. Dès lors qu'il est possible de tenir compte de vrais novae, postérieurs à la décision attaquée (Tappy, op. cit., p. 139), leur production est admise si tant est qu'elles soient pertinentes pour la procédure d'appel. 3.

### **E. 3**

Par demande adressée au Tribunal des baux le 8 mars 2012, Q.\_\_\_\_\_ a intégralement repris les conclusions de sa requête du 14 décembre 2011, en précisant que les intérêts sur le montant de 500 fr. étaient dus dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Le 15 août 2012, P.\_\_\_\_\_ a écrit au Tribunal des baux que sa locataire ne pouvait pas lui faire payer une facture pour le déménagement de son mobilier, dès lors qu'il lui avait loué le chalet entièrement meublé, et qu'il s'en tenait à sa facture pour les dégâts aux conduites d'eau et au mobilier du chalet causés par celle-ci.

#### **E. 3.1**

Dans un premier moyen, l'appelant fait valoir que l'intimée n'a jamais contesté les prétentions du bailleur telles que figurant dans sa facture du 12 août 2011, de sorte que rien ne l'obligeait à ouvrir action ou notifier une poursuite. Il considère dès lors que la garantie de loyer ne doit pas être remboursée.

#### **E. 3.2**

Selon l'art. 257e al. 1 CO, si le locataire fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. Dans le canton de Vaud, le bailleur doit procéder à ce dépôt dans un délai de dix jours dès la remise des sûretés (art. 1 al. 1 LGBL [loi vaudoise du 15 septembre 1971 sur les garanties en matière de baux à loyer, RSV 221.307] ; art. 2 al. 3 RULV [Règles et usages locatifs du canton de Vaud]). Lorsque le bailleur n'a pas procédé au dépôt de la garantie de loyer conformément aux règles susmentionnées, le locataire est en droit d'exiger sa restitution en tout temps ou de la compenser avec les loyers (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 357). En l'espèce, le bailleur n'a pas procédé au dépôt de la garantie, de sorte que la locataire était en droit d'en exiger la restitution en tout temps. De toute manière, à supposer que la garantie eut été déposée régulièrement, l'appelant bailleur n'a intenté aucune action judiciaire dans le délai d'une année à compter de la date à laquelle la locataire a libéré les locaux (art. 257e al. 3 in fine CO). C'est en vain que l'appelant fait valoir que l'intimée n'aurait jamais contesté les prétentions du bailleur selon lettre-facture du 12 août 2011. Les créances invoquées ont au contraire été contestées par courrier de l'ASLOCA du 26 septembre 2011, qui réclamait la restitution du dépôt de garantie dans les dix jours. Ce moyen de l'appelant doit ainsi être rejeté. 4.

#### **E. 4**

Au cours de l'audience de jugement du 3 septembre 2012, à laquelle P. \_\_\_\_\_ ne s'est pas présenté, Q. \_\_\_\_\_ a montré au tribunal un lot de livres, de revues, d'albums philatéliques et un cadre photo présentant des traces d'humidité.

#### **E. 4.1**

S'agissant du défaut affectant le chauffage, l'appelant soutient que, dès lors qu'une occupation à l'année du chalet n'était pas autorisée dans la mesure où elle n'était pas conforme à l'affectation du bâtiment (l'accès n'était pas assuré en hiver et le chalet se trouvait en zone rouge des dangers d'avalanche) et que le loyer n'était pas payé pendant les mois d'hiver, on ne saurait calculer une réduction de loyer sur un loyer non payé, d'entente entre parties. Il déclare en outre contestable le principe même d'un défaut, la locataire devant s'accommoder de l'absence du poêle vu les circonstances de l'espèce. 4.2.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose "dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état" (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'un défaut entrave ou restreint 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 élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d CO). Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire 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 (TF 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 c. 3.2 ; ATF 135 III 345 c. 3.2 ; Montini/Bouverat, in *Droit du bail à loyer*, n. 1 ad art. 256 CO ; Lachat, op. cit., p. 216). Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 c. 3.1.1 ; Montini/Bouverat, op. cit., n. 25 ad art. 256 CO; avec des réserves, Weber, in Basler

Kommentar, 5 e éd. 2011, n. 3 ad art. 256 CO et Higi, Zürcher Kommentar, 3 e éd. 1994, n. 20 ad art. 256 CO). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (Montini/Bouverat, op. cit., n. 31 ad art. 256 CO; Higi, op. cit., n. 13 ad art. 256 CO). La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence d'"état approprié" concerne cet ensemble (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a, in SJ 1997 661).

4.2.2 Les premiers juges ont retenu qu'il résultait des échanges de courriers au dossier que les parties avaient convenu de l'installation d'un poêle suédois dans le chalet en début de bail. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée. Le principe du défaut est ainsi établi, dès lors qu'il est constant que le poêle n'a jamais été installé.

4.3.1 Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités du cas concret, parmi lesquelles figurent notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4 e éd. 2009, n° 2098; Higi, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO). Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (Aubert, CPra-Bail, n. 21 ad art. 259d CO). Pour mesurer la moins-value, il faut partir des circonstances de l'espèce et déduire, d'après des critères objectifs, la moins-value causée par le défaut. Par exemple, lorsque l'ascenseur tombe quelque temps en panne, on ne devra tenir compte ni de l'âge du locataire du 5<sup>ème</sup> étage ni de la fréquence à laquelle il prenait l'ascenseur (toujours, parfois ou jamais) (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 19 ad art. 259d CO).

4.3.2 En l'espèce, le montant du loyer a été revu à la baisse pour tenir compte de l'impossibilité d'occuper le chalet durant une partie de l'année. Les premiers juges ont retenu à cet égard que les parties avaient convenu d'un loyer moyen de 800 fr. net par mois, pour être ensuite ramené à 700 fr. net par mois dus neuf fois l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009, puis à 600 fr. net dus dix fois l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2010. On doit ainsi en déduire qu'aucun loyer n'était dû pour la période où l'objet du bail était inhabitable, soit durant trois mois en 2009-2010 et durant deux mois en 2010-2011. Le raisonnement tenu par les premiers juges paraît discutable. Pour ces périodes, on ne voit en effet pas comment diminuer, en raison du défaut affectant le chauffage, un loyer déjà réduit à zéro, et il importe peu que les deux défauts ne se confondent pas. Il paraît ainsi douteux de reporter cette réduction sur un loyer mensualisé sur l'ensemble de l'année. Pour les autres mois où il est usuel de chauffer (soit d'octobre à avril s'agissant d'un chalet d'alpage en altitude), la réduction de 25% accordée par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée. On devrait ainsi retenir une réduction de 25% sur un loyer de 700 fr. pendant trois mois et non six pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 31 mars 2010, soit 525 fr. (700 fr. x 3 mois x 25%), 150 fr. pour la période du 1<sup>er</sup> au 30 avril 2010 (600 x 25%) et 750 fr. (600 fr. x 5 mois et non 7 x 25%) pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 30 avril 2011, la réduction accordée pour la période du 15 octobre 2008 au 30 avril 2009, par 1'300 fr. n'étant pas touchée. La réduction serait ainsi de 2'725 fr. au lieu de 3'091 fr. 50. Toutefois, on doit retenir que, pour être sanctionnée par l'autorité « d'appel », la réduction accordée par les premiers juges, qui doit être appréciée en équité, doit être le résultat d'un abus du pouvoir d'appréciation, l'autorité de recours ne devant pas substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité de l'autorité inférieure (cf. c. 2.1 ci-dessus). Vu la modeste différence du montant, on ne saurait en définitive retenir que le résultat auquel les premiers juges sont parvenus procède d'un abus du pouvoir d'appréciation, quand bien même le raisonnement pourrait être discuté. Il s'ensuit que le deuxième moyen de l'appelant doit également être rejeté.

## **E. 5**

Concernant les dégâts d'eau, l'appelant fait valoir que la responsabilité de l'intimée serait engagée. Les premiers juges ont retenu que l'instruction n'avait pas permis d'établir que l'intimée serait responsable de ce dégât, en particulier qu'elle aurait omis de vidanger la conduite, le seul fait pour cette dernière d'avoir envisagé d'interpeller son assurance de responsabilité civile n'emportant pas une telle preuve. Cette appréciation des preuves ne saurait être discutée. L'intimée a toujours affirmé avoir suivi les consignes de fermeture des vannes et le contraire n'a pas été établi. Quant à la quotité de la réduction due à l'absence d'approvisionnement en eau du chalet, le taux de 50% retenu par les premiers juges peut être confirmé et n'est pas contesté comme tel. L'appelant réitère sa critique fondée sur le fait que la réduction ne saurait être accordée pour les mois où le chalet était inhabitable et où aucun loyer n'était dû. Là encore, le reproche est théoriquement fondé, mais le résultat auquel les premiers juges sont parvenus n'est pas défavorable à l'appelant. Ils ont en effet accordé une réduction de 3'750 fr. de ce chef. Si l'on devait exclure les deux mois où le loyer n'a pas été payé, la réduction devrait être de 3'900 fr. (600 fr. x 13 mois x 50%). Enfin, c'est en vain que l'appelant se prévaut, sur la base de pièces nouvelles et irrecevables, de ce que le loyer n'aurait été que très irrégulièrement payé. Le moyen n'est pas établi sur la base des pièces du dossier de première instance ; au demeurant, l'appelant n'a pas invoqué valablement la compensation en procédure de première instance.

### **E. 6.1**

L'appel joint de Q. \_\_\_\_\_ tend à la réforme du chiffre III du jugement du 3 septembre 2012 en ce sens qu'P. \_\_\_\_\_ doit lui payer la somme de 11'000 fr. à titre d'indemnité pour le dommage causé à ses biens.

### **E. 6.2**

Le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut est en droit d'exiger du bailleur des dommages-intérêts, à moins que ce dernier ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259a al. 1 let. c et 259e CO), l'octroi d'une réduction de loyer en vertu de l'art. 259d CO n'excluant pas les dommages-intérêts dès lors que ces deux actions poursuivent un but différent. L'action en dommages-intérêts suppose que les quatre conditions habituelles en matière de responsabilité contractuelle soient réunies, à savoir un défaut, un préjudice, un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice, ainsi qu'une faute du bailleur (Aubert, *ibid.*, n. 3 ad art. 259e CO). S'il appartient au locataire de prouver l'existence des trois premières conditions (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]), la faute du bailleur est présumée et il incombe à celui-ci d'apporter la preuve qu'il n'en a commis aucune pour être libéré de toute responsabilité (Lachat, *op. cit.* p. 262 ss.). L'action en dommages-intérêts de l'art. 259e CO concerne tout type de défaut affectant l'objet loué, quelle que soit sa gravité (Aubert, *ibid.*, n. 4 ad art 259e CO), cependant qu'il doit s'agir d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur (Lachat, *ibid.*, p. 263), le préjudice et le montant de l'indemnité étant déterminés selon les art. 42 ss. CO relatifs à la responsabilité délictuelle. Le demandeur est tenu d'alléguer et de prouver toutes les circonstances susceptibles de permettre au juge d'établir l'existence du dommage et d'en estimer le montant (TF 4A\_19/2010 du 15 mars 2010, c. 5 ; Tercier, *le droit des obligations*, 4 e éd., Zurich 2009, n. 1215 et la jurisprudence citée), le juge disposant alors d'un pouvoir d'appréciation élargi, qui lui permet en définitive d'admettre qu'un préjudice a été établi en se fondant sur sa propre estimation (Aubert, *ibid.*, n. 36 ad art. 259e CO et les réf.). Enfin, le lien de causalité entre le préjudice et le dommage doit être adéquat, ce qui est le cas lorsque

l'acte considéré est propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, à entraîner le résultat qui s'est produit (Aubert, *ibid.*, n. 12 ad art. 259e CO).

### **E. 6.3**

Rappelant que la rupture, dans le chalet, de la conduite en alimentation en eau durant l'hiver 2009/2010 constituait un défaut imputable au bailleur, et considérant qu'un tel incident était de nature, selon le cours ordinaire des choses, à entraîner une inondation elle-même susceptible d'endommager les objets touchés par l'eau, les premiers juges ont retenu qu'il ne pouvait être fait droit à la prétention de la demanderesse pour les objets dont le témoin avait constaté qu'ils avaient été abîmés par l'eau et ceux présentés au tribunal à l'audience de jugement. Partant, ils ont estimé qu'une indemnité fixée ex aequo et bono à 500 fr., en application de l'art. 42 al. 2 CO, paraissait adéquate.

### **E. 6.4**

En l'espèce, dès lors que la motivation à l'appui du grief soulevé par l'appelante par voie de jonction est inconsistante (l'appelante se contente d'affirmer qu'elle a perdu une grande partie de ses affaires et que ses moyens ne lui permettent pas de les remplacer ni de les réparer), il n'y a pas lieu de s'écarter de la motivation des premiers juges, qui est convaincante.

### **E. 7**

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté. Il en va de même de l'appel joint, dans la mesure de sa recevabilité. Le jugement attaqué est en conséquence confirmé. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel principal, arrêtés à 678 fr. (art. 62 al. 1 et 67 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant, et il renoncé à en percevoir pour l'appel joint. L'intimée n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, 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.