

VD_FINDINFO HC / 2013 / 705 vom 9. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___705

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 705 du 9 octobre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 705 del 9 ottobre 2013

Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, DÉFAUT ESTHÉTIQUE, INFILTRATION DE SUBSTANCES, INSTALLATION DE CHAUFFAGE, RÉDUCTION {EN GÉNÉRAL}, DÉPENS | 256 CO, 259d CO, 92 CPC, 404 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al.

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 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135).

E. 3

a) Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état. La notion de défaut – qui relève du droit fédéral – doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu ; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2 ; ATF 135 III 345 c. 3.2). Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépend des circonstances du cas concret. 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_582/2012 du 28 juin 2013 c. 3.2). b) Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important. 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. 2.1 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^{ème} 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 ; CACI 16 août 2013/417). En revanche, ne constitue pas un défaut des caractéristiques dont les locataires devaient se rendre compte en visitant les lieux ou auxquelles ils devaient légitimement s'attendre (CdB 2004 p. 58). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que la responsabilité du bailleur n'était pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait à la conclusion du contrat ou qu'il aurait pu ou dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances (SJ 1986 p. 198). L'attitude du locataire lors de la remise des locaux constitue au demeurant, parmi d'autres, un critère servant à déterminer l'état convenu des locaux. S'il ne réagit pas lors de l'état des lieux d'entrée ou immédiatement après, on peut en déduire, selon les circonstances, que les locaux ont été remis dans l'état prévu par le contrat (Lachat, Le bail à loyer, p. 218 ; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 18b ad art. 256 CO). Toutefois, la loi n'oblige pas le locataire à donner un avis immédiat des défauts sous peine d'être déchu de ses droits. Il découle en outre de l'art. 256 al. 2 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée, le locataire ne pouvant valablement renoncer à ces exigences minimales de qualité, vu le caractère semi-impératif de la norme (Lachat, op. cit., pp. 218-219). Le défaut peut être imputable soit au bailleur, soit à un tiers et peut également résulter d'un cas fortuit. Si le défaut est imputable au locataire ou à une personne dont il répond, les art. 258 à 259i CO ne trouvent pas application (Lachat, op. cit., p. 224). c) 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). 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, n° 475 p. 205 ; Sterchi, Berner Kommentar, n. 9 ad art. 310 CPC). Cette retenue s'applique notamment en ce qui concerne la quotité de la réduction de loyer en cas de défaut (CACI 16 août 2013/417). Il n'est pas contraire au droit fédéral de déterminer des réductions de loyer en procédant à une appréciation globale de l'ensemble des défauts retenus. Les pourcentages de réduction admis doivent s'appliquer à l'ensemble du loyer (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.8 et 2.9)

E. 4

a) L'appelante principale conteste l'existence d'un défaut en ce qui concerne le chauffage. Elle fait valoir d'une part que le locataire a attendu plus de deux ans avant de soulever cette problématique et que ce dernier était au courant des conditions de froid, à l'instar des infiltrations d'eau pour lesquelles les premiers juges ont refusé l'existence d'un défaut. Elle relève encore que le locataire n'use plus des locaux depuis septembre 2011. Elle souligne que, si les anciennes portes n'avaient pas été ôtées, lors de travaux d'agrandissement

réalisés à la demande du locataire, la fermeture de la cour intérieure n'aurait pas créé un espace supplémentaire à chauffer, mais une sorte de sas, qui aurait été chauffé par la chaleur dégagée par le four. Enfin, elle considère que la réduction de 15% pour chaque saison de chauffage est exagérée. Quant à l'appelant par voie de jonction, il fait valoir une réduction de 40% du chef du défaut affectant le chauffage. b) Les premiers juges ont considéré que le locataire, en utilisant normalement les locaux, n'était pas à même de les chauffer à une température adéquate. L'expert H. _____ avait en effet relevé qu'avec des températures extérieures de 0 à 4°C et après 24 heures de fonctionnement, l'installation de chauffage permettait d'atteindre dans les locaux des températures variant dans l'atelier de 11 à 16°C et dans les bureaux de 11 à 15°C selon les endroits, alors que, d'après les normes en vigueur, les températures devraient être de 20°C pour les bureaux et 16°C pour l'atelier, les témoins ayant par ailleurs confirmé que les travaux de peinture devaient être effectués avec une température minimale de 16°C, à défaut de quoi il y avait des risques que la peinture présente des défauts. Si l'installation actuelle, correctement entretenue, permettait d'atteindre dans l'atelier les 16°C fixés par les normes si elle fonctionnait 24 heures sur 24 et que les portes des locaux restaient fermées, les locaux ayant été loués à l'usage de carrosserie nécessitaient l'ouverture de leurs portes par les usagers plusieurs fois par jour en particulier pour faire entrer et sortir les véhicules des clients. En outre, de l'expérience du tribunal, le type d'installation de chauffage litigieuse n'était censée fonctionner qu'en présence des usagers des locaux et non pas de manière continue. Sur la base de ces éléments de fait, qui ne sont pas contestés, l'existence d'un défaut est manifeste. Le fait que le locataire ait attendu deux ans et demi avant de s'en plaindre n'implique pas que celui-ci ait accepté le défaut ou que l'absence de chauffage minimal requis pour l'exploitation ait été conforme à l'état convenu. Le bail ayant été signé le 14 octobre 2005, avant le début de la saison froide; le défaut n'était pas connu et ne pouvait l'être. Pour le reste, la loi n'oblige pas le locataire à donner un avis immédiat des défauts sous peine d'être déchu de ses droits. Le défaut de chauffage minimal pour une exploitation correcte des locaux constitue de toute manière un défaut affectant le standard minimum auquel peut prétendre un locataire, de sorte qu'il ne pourrait pas renoncer à ses droits. C'est en vain que l'appelante fait une comparaison avec les infiltrations d'eau, pour lesquelles l'existence d'un défaut a été niée. Les premiers juges ont en effet retenu, sans que cela ne soit contesté, s'agissant de ces infiltrations, que l'intimé avait connaissance de cette caractéristique des locaux lors de la conclusion du bail, que le loyer peu élevé tenait manifestement compte de cet état imparfait des lieux, qu'un locataire louant des locaux à l'usage de carrosserie dans un immeuble vieux de plusieurs dizaines d'années destiné à une activité artisanale et dans lequel quasiment aucune rénovation n'avait été effectuée depuis sa construction ne saurait de bonne foi s'attendre à ce que ces locaux soient totalement étanches et qu'enfin l'intimé n'avait pas établi que l'usage convenu de la carrosserie serait restreint en raison de cette humidité. L'absence de réaction du locataire pendant une longue période n'était, dans ce contexte, qu'un indice supplémentaire que les locaux avaient été remis à l'intimé dans l'état convenu. La situation ne saurait être comparée à celle du défaut de chauffage qui constitue un élément essentiel pour l'utilisation des locaux. Quant aux travaux d'agrandissement des locaux, ils ont été commandés et payés par l'administrateur de l'appelante, de sorte qu'ils ne sont pas imputables au locataire. Au demeurant, l'expert a précisé que cette augmentation du volume à chauffer n'était pas déterminante pour expliquer l'insuffisance de puissance de l'installation de chauffage, de sorte que l'appelante se prévaut en vain de cet élément pour contester l'existence d'un défaut. Par ailleurs, le fait que le locataire

n'usait plus des locaux depuis septembre 2011 n'est pas décisif, quand bien même cette circonstance – qui n'est pas établie, la preuve en incombant à l'appelante – serait avérée. L'intimé admet exploiter également une carrosserie à [...] depuis avril 2010, mais indique avoir toujours souhaité exploiter plusieurs carrosseries et dit continuer à exploiter tant bien que mal les locaux litigieux. Quoi qu'il en soit, le défaut ne se mesure pas à l'aune des circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien en fonction de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (cf. supra c. 3b), de sorte qu'il importe peu que les locaux ne soient actuellement pas échéant plus utilisés pour des travaux de carrosserie. S'agissant de la quotité de la réduction retenue par l'autorité de première instance (15%), elle est inférieure à celle retenue par la jurisprudence dans des cas semblables (20%) (Aubert, CPra-Bail, n. 66 ad art. 259d CO p. 390). En effet, les premiers juges ont à juste titre tenu compte du manque d'entretien des installations de chauffage imputable au locataire. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. Il n'y a donc pas lieu de la revoir à la baisse, ni à la hausse. En particulier, il ressort de l'expertise que l'installation actuelle, correctement entretenue, permettrait, dans certaines circonstances, d'atteindre les 16°C fixés par les normes. On ne saurait donc retenir que l'installation actuelle de chauffage empêche toute activité et toute exploitation des locaux en hiver, comme le soutient l'appelant par voie de jonction. Enfin, quoi qu'en dise l'appelante principale, le fait de calculer de manière uniforme le défaut pour toute la saison de chauffage est conforme à la jurisprudence (Aubert, CPra-Bail, loc. cit.) et ne viole pas le droit fédéral.

E. 5

L'appelant par voie de jonction revient sur la question des infiltrations d'eau, en soutenant que la réduction du loyer global doit tenir compte de cette problématique. Comme on l'a vu (cf. supra c. 4b), il existe plusieurs circonstances qui ont motivé les premiers juges à nier l'existence d'un défaut à cet égard. Leur appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée dès lors qu'elle se base sur des critères objectifs tels que la connaissance des infiltrations d'eau par le locataire dès la conclusion du bail, le montant du loyer fixé en conséquence, ainsi que la destination et l'âge des locaux. Ainsi, dans la mesure où on ne saurait retenir l'existence d'un défaut en ce qui concerne les infiltrations d'eau, il n'y a pas lieu de tenir compte de cet élément dans l'examen de la réduction du loyer.

E. 6

L'appelant par voie de jonction soutient qu'il y a lieu de tenir compte d'une réduction de loyer pour le défaut esthétique du carrelage dans le bureau. Il fait valoir qu'il est important de donner une bonne image du travail effectué, image qui commence par la propreté et l'esthétique des bureaux. Compte tenu du montant peu élevé du loyer, pour lequel le locataire ne pouvait de bonne foi s'attendre à disposer de locaux esthétiquement parfaits, de la destination des locaux, loués à l'usage d'une carrosserie et non de bureaux administratifs ou d'exposition de véhicules et de ce que le défaut, purement esthétique, n'affecte que 4m² d'un carrelage d'une teinte légèrement différente de l'ancien, c'est à juste titre que les premiers juges ont nié l'existence d'un défaut donnant droit à réduction.

E. 7

L'appelant par voie de jonction fait valoir que le problème d'odeurs doit être pris en compte dans le taux global de réduction. A cet égard, les premiers juges n'ont perçu aucune odeur lors de l'inspection locale. Les témoins se sont exprimés de manière partiellement

contradictoire sur l'existence de telles odeurs, un témoin indiquant qu'il sentait de temps en temps des odeurs de toilettes dans le bureau, l'autre, qui se rendait au bureau depuis le mois de juin 2008, n'ayant constaté de telles odeurs qu'au mois d'août 2009. Les premiers juges ont considéré que, même en admettant que ces témoignages contradictoires suffisaient à établir ces odeurs, celles-ci étaient trop occasionnelles pour retenir qu'elles auraient restreint l'usage de la chose louée. Au vu des preuves recueillies, cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée.

E. 8

L'appelant par voie de jonction revient sur la question de la peinture du plafond à l'entrée juste devant le four. Lors de l'inspection locale, les premiers juges ont pu constater que le plafond n'apparaissait nullement dangereux, de sorte qu'il s'agissait uniquement d'un défaut esthétique, qui ne donnait pas lieu à réduction. C'est en vain que l'appelant par voie de jonction fait valoir qu'il s'agirait d'un défaut fonctionnel, faisant valoir le risque qu'un véhicule reçoive de la peinture effritée du plafond. Il ne résulte pas du dossier que ce risque se soit réalisé, ni qu'il soit concret.

E. 9

S'agissant des installations électriques, seul un petit local a été touché et, la durée de la panne n'ayant pas été établie, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'appelant par voie de jonction n'avait pas prouvé que l'usage de la chose louée aurait été restreint en raison de cette panne. En définitive, les moyens des parties tenant aux défauts affectant les locaux loués doivent être entièrement rejetés.

E. 10

Dans un dernier moyen, l'appelante principale conteste la répartition des frais et dépens de première instance. La procédure de première instance, ouverte avant le 1^{er} janvier 2011, étant régie par l'ancien droit de procédure cantonal (art. 404 al. 1 CPC), les art. 90 ss CPC-VD sont applicables à la question des frais et dépens, par renvoi de l'art. 14a aLTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981 ; RSV 173.655 ; abrogée avec l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC et remplacée par la LJB du 9 novembre 2010 ; même RSV) s'agissant d'un bail commercial. Selon l'article 92 CPC-VD, les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (al. 1). Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2). La jurisprudence précise que le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués. Lorsqu'il y a plusieurs questions litigieuses et que chacune des parties obtient gain de cause sur certaines d'entre elles, il faut apprécier leur importance respective pour déterminer si l'une des parties doit être considérée comme victorieuse et a droit à tout ou partie des dépens, ou si ceux-ci doivent être compensés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., n. 3 ad art. 92 CPC-VD, p. 175 et les arrêts cités). Comme le relève Fitting, la question des dépens est délicate lorsqu'il y a des conclusions et des obligations différentes (Fitting ; Les dépens selon l'art. 339 al. 1^{er} et 2 CPC-VD in JT 1955 III 2, sp. p. 7). Il faut les classer en fonction de leur importance relative. Dans un tel procès, le juge ne peut fixer les dépens sans procéder à une appréciation d'ensemble (CREC I 3 septembre 2003/429 c. 2b ; CREC I 16 décembre 2009/631). L'importance des questions litigieuses doit avant tout être mesurée en fonction des mesures d'instruction et, partant, des frais occasionnés pour la solution de ces questions (Poudret, L'allocation des dépens et le sort

des dépens de l'expertise hors procès, JT 1977 III 70 ss, p. 71). Par ailleurs, même s'il n'est pas question de répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (ou non alloués), on ne peut faire entièrement abstraction du montant des conclusions litigieuses, dans l'évaluation de l'importance des questions litigieuses respectives, à tout le moins lorsque le montant des conclusions respectives est très différent (CREC I 3 septembre 2003/429 c. 2d). Les premiers juges ont considéré que l'intimé et appelant par voie de jonction avait obtenu gain de cause sur la question principale relative à l'existence de défauts affectant les locaux loués, mais que n'ayant eu que très partiellement gain de cause sur la quotité, il se justifiait de réduire les dépens en sa faveur de moitié. Cette appréciation ne peut être confirmée. L'appelant par voie de jonction avait fait valoir six défauts indépendants, dont quatre (révision de l'installation électrique, réfection devant le four, élimination d'odeurs, réparation du carrelage) étaient de moindre importance. S'agissant des défauts principaux, l'appelant par voie de jonction perd sur la question des infiltrations d'eau et gagne sur celle du chauffage. Le coût des expertises relatives aux infiltrations d'eau est relativement proche de celui des expertises relatives au chauffage. L'appelant par voie de jonction perd sur les défauts de moindre importance. Dans ces circonstances, il apparaît que les participations aux honoraires d'avocat peuvent être compensées et les frais de justice répartis par moitié, de sorte que, les frais ayant été fixés à 18'495 fr. 35 pour le demandeur et appelant par voie de jonction et à 3'040 fr. 40 pour la défenderesse et appelante principale, celui-là a droit au remboursement par cette dernière de 7'727 fr. 50 ($18'495.35 - [18'495.35 + 3'040.40:2]$) à titre de dépens selon l'art. 92 CPC-VD, c'est-à-dire englobant le remboursement des émoluments judiciaires. L'appel s'avère donc bien fondé dans cette mesure.

E. 11

a) En définitive, l'appel principal n'est admis que très partiellement sur la question des dépens de première instance, alors que l'appel joint est rejeté. b) L'appelante principale n'obtenant que très partiellement gain de cause sur une question accessoire, alors qu'elle succombe sur les questions principales, les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel principal, arrêtés à 1'450 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être répartis à raison de 9/10 à la charge de l'appelante principale, soit 1'305 fr., et à raison de 1/10 à la charge de l'intimé, soit 145 fr. (art. 106 al. 2 CPC). L'intimé versera à l'appelante principale la somme de 145 fr. à titre de remboursement d'avance de frais de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC). S'agissant des dépens, la charge de ceux-ci peut être évaluée à 1'200 fr. pour l'intimé (art. 2 al. 1, 3, 7 al. 1, 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) dans la mesure où la réponse de son conseil est succincte puisqu'elle contient trois pages. Compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'appelante principale à raison de 9/10 et de l'intimé à raison de 1/10, l'appelante principale versera en définitive à l'intimé la somme de 960 fr. à titre de dépens ($[9/10 - 1/10] = 4/5$). c) L'appelant par voie de jonction succombant entièrement, les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel joint, arrêtés à 2'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), doivent être mis exclusivement à sa charge (art. 106 al. 1 CPC). Dès lors que l'appelant principal n'a pas été invité à déposer de réponse sur l'appel joint, il n'a pas droit à des dépens de ce chef.