

VD_FINDINFO HC / 2014 / 500 vom 9. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___500

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 500 du 9 mai 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 500 del 9 maggio 2014

Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, DÉFAUT ESTHÉTIQUE, FRAIS ACCESSOIRES, POUVOIR D'APPRÉCIATION | 256 al. 1 CO, 257a al. 2 CO, 259a al. 1 CO, 274d al. 3 CO

Erwägungen

E. 4

a) L'appelante conteste que les verres fendus constituent un défaut et fait valoir que ce défaut était de toute manière connu des locataires lors de leur entrée en jouissance, dès lors qu'il existait depuis la construction de l'immeuble. Il en irait de même des communs, la peinture des couloirs ayant d'ailleurs été entièrement refaite. L'appelante relève encore avoir mis sur pied un plan de réhabilitation complexe et conteste avoir fait preuve de passivité dans la réfection des défauts. Elle soutient que l'évaluation des défauts devait tenir compte de la situation au jour du jugement, relevant avoir requis une inspection locale. Elle indique enfin, s'agissant des défauts des huisseries extérieures des immeubles, avoir soumis un projet de changement de la totalité de ces huisseries, qui se serait heurté à l'opposition du service de l'urbanisme de la commune de Vevey. b) aa) L'art. 256 al. 1 CO prévoit que 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 peut être de nature esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux, et même provenir de l'usure normale (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a, publié in SJ 1997 p. 661). En effet, l'usure normale de la chose louée constitue un défaut à partir du moment où elle a atteint un certain degré et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (Aubert, Les défauts de la chose louée, 17 e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, n. 16, p. 9). 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). Ne constituent 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). Ainsi, la Cour d'appel civile a jugé que le défaut de chauffage minimal pour une exploitation correcte des locaux constituait un défaut affectant le standard minimum auquel peut prétendre un locataire, de sorte qu'il ne pourrait pas renoncer à ses droits (CACI 9 octobre 2013/536). bb) Conformément à l'art. 259a al. 1 CO, si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination du défaut. Dès lors que le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance, il est 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 et les réf. citées ; TF 4A_628/2010 du 23 février 2011 c. 5.1) Il est en outre possible de considérer plusieurs défauts dans leur ensemble et de fixer ainsi un taux de réduction global (TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 ; CPra Bail-Aubert, n. 20 ad art. 259d CO, p. 364). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (TF 4A_628/2010 du 23 février 2011 c. 5.1 ; Lachat, *op. cit.*, p. 258, n. 11.3.5). 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). c) aa) S'agissant des vitres de balcons fendues, il résulte de l'expertise que les verres qui constituent la partie inférieure du parapet sont fendus, que ce défaut, présent dans la grande majorité des appartements, est apparu très vite après la fin des travaux de construction, que, les verres étant armés, il n'y a pas vraiment de risques liés à ce défaut, qui nuit esthétiquement à l'immeuble. On ignore la date de construction, mais un contrat de chauffage à distance concernant l'immeuble ayant été conclu le 18 avril 1968, on peut retenir que l'immeuble était déjà construit à cette époque, soit antérieurement au premier des baux litigieux dans la présente affaire, conclu en 1971 (bail de H. _____). S'agissant d'une caractéristique visible et connue des locataires à l'entrée en jouissance, sans que celle-ci ne donne lieu à observation quelconque, de nombreux locataires ayant reconnu avoir reçu les locaux en bon état, on doit retenir qu'il ne s'agit pas d'un défaut susceptible de donner lieu à réparation, d'autant qu'il ne concerne pas un élément affectant le standard minimum auquel un locataire peut prétendre. C'est dès lors à tort que les premiers juges ont considéré qu'une réduction de loyer était justifiée de ce chef. Cependant, ils n'ont pas quantifié de manière précise la quotité de cette réduction, procédant à une appréciation globale de l'entier des défauts affectant chacun des

appartements. Compte tenu de la retenue que doit respecter l'autorité d'appel au vu de la jurisprudence précitée, il n'apparaît pas que les taux de réduction globaux admis par les premiers juges seraient injustifiés, même en ne tenant pas compte des vitres des balcons. Les premiers juges ont retenu, dans leur appréciation, que la vitre du balcon ne concrétisait aucun danger pour le locataire, mais ne constituait qu'un défaut esthétique, dont on peut admettre qu'il n'a dès lors joué qu'un rôle extrêmement réduit dans l'appréciation globale des défauts nettement plus importants affectant par ailleurs les appartements (parquets très abîmés, peintures fortement abîmées, installations électriques défectueuses et parfois dangereuses, etc.) et qui n'était guère susceptible d'influer sur l'appréciation globale du taux de réduction du loyer. Les taux retenus par les premiers juges n'excèdent dès lors pas leur pouvoir d'appréciation. bb) S'agissant des défauts aux parties communes, l'appelante ne conteste pas leur réalité. Le fait que la réfection de ces défauts implique cas échéant des travaux de logistique et une planification rigoureuse est sans pertinence, dès lors que le droit à la réduction naît dès que toutes les conditions en sont remplies et perdure jusqu'à l'élimination du défaut, soit jusqu'à l'intervention du bailleur et qu'il est indépendant de toute faute du bailleur (Aubert, CPra-Bail, nn. 14-15 ad art. 259d CO). cc) Quant à la réalité des travaux de réfection effectués au jour du jugement, l'appelante n'expose pas quels travaux n'auraient à tort pas été pris en compte par les premiers juges. Ceux-ci ont au contraire pris en considération que certains travaux de peinture des cages d'escalier avaient été entrepris peu avant le dépôt du rapport d'expertise et que d'autres travaux de remise en état avaient été exécutés, selon les intimés très peu de temps avant l'audience. Cela étant, ils ont fixé un pourcentage moyen sur l'ensemble de la période envisagée, en ne tenant pas compte des travaux effectués peu avant l'audience pour le passé, mais bien pour l'avenir, ce qui ne prête pas le flanc à la critique. dd) Enfin, les défauts des huisseries extérieures des immeubles sont établies par l'expertise. Celles-ci ont été examinées de manière spécifique pour chaque locataire, de sorte que le grief d'avoir admis une réduction linéaire pour ces défauts tombe à faux. Là encore le fait que les projets de changement de la totalité des huisseries ne seraient heurtés à l'opposition des services compétents de la commune, à supposer cette opposition établie, n'est pas de nature à influencer sur la réduction de loyer, celle-ci étant due sans faute du bailleur. Enfin, ces défauts, entraînant des problèmes d'étanchéité à l'air, voire parfois à l'eau et des courants d'air dans les logements, affectent le standard minimum auquel peut prétendre un locataire, de sorte que les intimés ne pouvaient pas renoncer à leurs droits; il importe dès lors peu de déterminer si ces défauts étaient déjà présents au début de chaque bail.

E. 5

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 6'838 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que les intimés n'ont 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).