

VD_FINDINFO HC / 2014 / 937 vom 15. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___937

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 937 du 15 septembre 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 937 del 15 settembre 2014

Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, CHOSE LOUÉE | 259a al. 1 let. a CO, 259a al. 1 let. b CO, 259a al. 2 CO, 259d CO

Erwägungen

E. 1

Dans les affaires patrimoniales, le choix de la voie de droit contre une décision finale, entre l'appel et le recours limité au droit au sens des art. 319 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), voie subsidiaire (art. 319 let. a CPC), se détermine en fonction de la valeur litigieuse de la cause, l'appel n'entrant en ligne de compte qu'en présence d'une valeur litigieuse de 10'000 fr. au moins. En l'espèce, la valeur litigieuse, déterminée selon l'art. 308 al. 2 CPC, c'est-à-dire au dernier état des conclusions, s'élève à 5'000 fr., de sorte que c'est la voie du recours qui est ouverte. Interjeté en temps utile (art. 321 al. 1 CPC) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à la forme. C'est en vain que l'intimé conteste la recevabilité du recours, car celui-ci n'exposerait pas les motifs d'annulation du jugement attaqué, dès lors que la recourante a également conclu subsidiairement à « débouter le locataire de toutes autres ou contraires conclusions », ce par quoi il faut comprendre que la recourante demande subsidiairement la réforme du jugement en ce sens qu'elle ne doit rien à l'intimé.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, 2 e éd., 2013, n. 26 ad art. 319 CPC, p. 1811). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., 2010, n° 2508, p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance

manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8e. 2.1).

E. 3

a) La recourante se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits et l'appréciation des preuves. Elle reproche plus particulièrement au tribunal d'avoir considéré que l'intimé avait apporté la preuve que la température dans l'appartement aurait été inférieure à 16°C. b) Aux termes de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette règle, qui s'applique à toute prétention fondée sur le droit fédéral (ATF 125 III 78 c. 3b), répartit le fardeau de la preuve (ATF 122 III 219 c., 3c, JT 1997 11246) et détermine qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 126 III 189'c. 2b). Cette disposition ne dicte cependant pas comment le juge doit former sa conviction. Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc qu'une allégation de fait a été établie ou réfutée, la répartition, du fardeau de la preuve devient sans objet. L'art. 8 CC ne saurait être invoqué pour faire corriger l'appréciation des preuves qui ressortit au juge du fait (ATF 127 I 248 c. 3a ; ATF 128 II 271 c. 2b, JT 2003 I 606). Pour le surplus, le juge établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Le locataire qui entend se prévaloir des art. 259a ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) doit prouver qu'il manque à la chose une qualité qu'elle devrait avoir d'après le contrat ou d'après la loi et que l'usage pour lequel elle a été louée en est entravé ou réduit (USPI, Droit suisse du bail à loyer, Genève 1992, n. 19 ad art. 259d CO, p. 235). c) Après avoir relevé que l'intimé n'avait pas prouvé quelles étaient les températures exactes ressenties dans son appartement, faute d'avoir effectué des relevés à cet égard, les premiers juges se sont fondés sur un ensemble d'éléments probants, soit des déclarations de témoins et des rapports d'intervention de l'entreprise mandatée par la demanderesse pour réparer le chauffage, pour considérer que le radiateur du salon n'avait pas fonctionné durant de nombreux mois et que cette défectuosité avait eu des conséquences importantes sur les températures ressenties dans l'appartement. Ils ont ainsi admis que la température avait manifestement été inférieure à 16°C. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit dès lors être confirmée.

E. 4

a) La recourante conteste également la quotité de la réduction de loyer de 50 %, en faisant valoir qu'elle est excessive. b) La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 II 347 c. 3.2 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2). Il y a ainsi défaut 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. 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, le montant du loyer (Lachat, Le bail à loyer, 2 e éd., Lausanne 2008, pp. 216 et 219 ; Higi, in Zürcher Kommentar, Zurich 1994, n. 28 ad art. 258 CO, p. 382 s. ; Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12 e Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, pp. 23 ss ; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1 et les réf. citées ; SJ 1997 p. 661 c. 3a). Les désagréments que peut rencontrer le

locataire doivent dépasser les limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (TF 4C.368/2004 précité c. 4.1). Aux termes de l'art. 259a CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (al. 1 let. a) ou une réduction proportionnelle du loyer (al. 1 let. b). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (al. 2). Si le défaut entrave ou restreint 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 (art. 259d CO). La réduction de loyer peut aussi être due lorsqu'il s'agit d'un défaut qui n'affecte que peu l'usage des locaux, par exemple d'un défaut purement esthétique dont l'existence se prolonge (Lachat, op. cit., p. 255). Pour le calcul de cette réduction, il convient de procéder selon la méthode proportionnelle, consistant à comparer l'usage actuel de la chose louée – affectée de défauts – avec son usage conforme au contrat, qui en est exempt. Il s'agit donc de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux. Dans les cas où le calcul proportionnel n'est pas aisé, la diminution de jouissance de la chose louée pourra être évaluée en équité. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (Lachat, op. cit., p. 257 s.). Une température insuffisante dans un appartement peut être constitutive d'un défaut au sens de l'art. 259a CO justifiant une réduction de loyer (CREC 29 janvier 2003/22 ; Lachat, op. cit., p. 226 et les réf. citées). Il est généralement admis que le chauffage d'un logement ne peut être qualifié d'insuffisant que si la température est inférieure à 18°C (Lachat, op. cit., p. 220). Il a été admis une réduction de 15 % pour une température inférieure à 18°C en hiver en raison d'une isolation thermique déficiente (TC VD, CdB 1995 121 ss) et une réduction de 20 % en cas de pannes fréquentes affectant le système de chauffage et d'eau chaude d'un immeuble (25 % pour les mois d'hiver et 12,5 % pour les mois d'été) (C. cass. NE, arrêt du 26 mars 2007, CCC.2006.84) (Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique [CPra-Bail], Bâle 2010, n. 67 ad art. 259d CO pp. 390-392). c) La quotité de la réduction retenue par l'autorité de première instance (50%) est supérieure à celle retenue par la jurisprudence précitée dans des cas semblables (15 à 25 %). En effet, pour apprécier en équité l'importance de la réduction, il y a lieu de prendre en considération aussi le fait que les autres pièces du logement étaient dotées d'un radiateur qui a fonctionné durant la période considérée et que cela s'est traduit non seulement par un usage normal du logement dans une partie de celui-ci, mais également par le fait que la température dans la pièce principale a certainement varié au gré des conditions météorologiques et de l'usage des radiateurs dans les autres pièces. En définitive, il paraît équitable de retenir une réduction de 25 % pour tenir compte de l'insuffisance de chauffage durant les mois d'hiver.

E. 5

Il s'ensuit que le recours doit être partiellement admis. Conformément à l'art. 334 al. 1 CPC, il y a lieu de rectifier le dispositif rendu le 16 septembre 2014 en ce sens que le chiffre I (au lieu du chiffre II) du dispositif de la décision entreprise doit être réformé en ce sens que la demanderesse A. _____ SA doit payer au défendeur B. _____ la somme de 2'040 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 juillet 2013, à titre de parts de loyer versées en trop du 1^{er} mars au 30 avril 2012, puis du 1^{er} novembre 2012 au 30 avril 2013, compte tenu d'une réduction de loyer de 25 % pendant ces périodes en raison du défaut de chauffage qui affectait l'appartement de deux pièces que le défendeur louait à la

demanderesse au cinquième étage de l'immeuble sis à [...] à Lausanne. Le dispositif est confirmé pour le surplus. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont répartis par moitié, dès lors qu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause (art. 106 al. 2 CPC). L'intimé doit par conséquent verser à la recourante 100 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). Les dépens sont compensés (art. 106 al. 2 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif en ce sens que la demanderesse A. _____ SA doit payer au défendeur B. _____ la somme de 2'040 fr. (deux mille quarante francs) avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 juillet 2013, à titre de parts de loyer versées en trop du 1^{er} mars au 30 avril 2012, puis du 1^{er} novembre 2012 au 30 avril 2013, compte tenu d'une réduction de loyer de 25 % pendant ces périodes en raison du défaut de chauffage qui affectait l'appartement de deux pièces que le défendeur louait à la demanderesse au cinquième étage de l'immeuble sis à [...] à Lausanne. Il est confirmé pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis par moitié à la charge de la recourante et par moitié à la charge de l'intimé. IV. L'intimé B. _____ doit verser à la recourante A. _____ SA la somme de 100 fr. (cent francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 16 septembre 2014 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. _____ SA ■ Me Jean Jacques Schwaab (pour B. _____) La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux La greffière :

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