

VD_FINDINFO HC / 2015 / 1012 vom 27. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___1012

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 1012 du 27 octobre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 1012 del 27 ottobre 2015

Regeste

DÉFAUT DE LA CHOSE, BAIL À LOYER, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL} | 259a al. 1 let. b CO, 259d CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce, dès lors que le loyer net est de 4'800 fr. depuis le 1^{er} janvier 2010 et de 4'275 fr. depuis le 1^{er} février 2014, et que l'appelant a demandé une réduction de loyer de 30 % depuis le 20 juin 2013 devant le Tribunal de première instance. Formé dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC), compte tenu des fêtes d'été (art. 145 al. 1 let. b CPC), et par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. En première instance, l'appelant a conclu à une réduction de loyer de 30 % à partir du 20 juin 2013, tant que les travaux pour dix défauts constatés aux trois étages de la maison et à l'extérieur n'auraient pas été réalisés. En deuxième instance, l'appelant conclut à une réduction de loyer de 2 % ou 3 % à partir du 1^{er} octobre 2013 jusqu'à complète élimination de quatre défauts constatés, ainsi qu'à une réduction de loyer de 10 % depuis le 1^{er} octobre 2014 jusqu'à complète élimination des défauts constatés au premier étage de la maison. Il s'agit donc d'une réduction des conclusions, laquelle est toujours possible au regard de l'art. 317 al. 2 CPC (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 11 ad art. 230 CPC ; Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, n. 28 ad art. 227 CPC).

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.).

E. 3.1

L'appelant soutient en substance que quatre défauts ne seraient pas minimes et justifieraient des réductions de loyer.

E. 3.2

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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2). 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 consid. 3.2). 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 consid. 2.1.1 ; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, Zurich 2009, n. 2061). 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 consid. 3a et les réf. citées, publié in SJ 1997 p. 661). Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, 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 consid. 2.1.1 ; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 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, pp. 226 s. et les réf. citées ; *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011 (Commentaire SVIT), n. 64 ad Remarques préliminaires aux art. 258-259i CO), 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, *Zürcher Kommentar*, Zurich 1994, n. 8 ad art. 259d et les réf. citées). Selon la jurisprudence fédérale, 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 consid. 3.2, CdB 2009, p. 83 ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 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 consid. 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 consid. 2.2 ; ATF 130 III 504 consid. 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 du 28 octobre 2003, 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 consid. 3c/bb), d'un four inutilisable (CREC I 1^{er} octobre 2009/501 consid. 3), de défaut d'accès motorisé à l'entrée d'une école privée (CREC I 22 août 2012/43 consid. 5c/bb), 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 consid. 5). Dans le canton de Genève, la Cour de justice a admis une diminution de loyer de 5 % dans le 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). La réduction de loyer est due dès que le bailleur a connaissance du défaut et jusqu'à ce qu'il y remédie (Commentaire SVIT, n. 11 ad art. 259d CO ; Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 15 ad art. 259d CO ; Lachat, op. cit., p. 255).

E. 3.3.1

L'appelant réclame une baisse de loyer de 2 % s'agissant du défaut relatif à la rambarde de sécurité de l'escalier intérieur menant au sous-sol. Il expose que ce défaut existerait depuis deux ans et constituerait une restriction importante dans son usage, dès lors qu'une fixation ferme serait nécessaire pour prévenir les chutes. Les premiers juges ont retenu que l'intimée avait reconnu que ce travail lui incombait et que celle-ci devait procéder à la remise en état de la rambarde. Toutefois, dans la mesure où seules les chevilles de la dernière partie de la rambarde étaient légèrement descellées, l'usage de la chose louée n'était pas entravé dans une mesure telle qu'une réduction de loyer se justifiait. On ne saurait suivre l'argumentation de l'appelant sur ce point : d'une part parce que l'inspection locale du 10 décembre 2014 a démontré que les chevilles de la rambarde ne sont que légèrement et non complètement descellées, d'autre part parce que cela affecte uniquement la partie inférieure de la main courante et non pas son intégralité. Comme retenu par les premiers juges, il y a lieu de constater que ce défaut n'affecte pas notablement l'usage de la chose louée. Quant à la durée du défaut, rien au dossier ne permet d'établir que celui-ci date de septembre 2013 et l'appelant n'indique aucun élément susceptible de confirmer ses déclarations. L'appréciation des premiers juges selon laquelle ce défaut ne justifie pas une réduction de loyer doit par conséquent être confirmée.

E. 3.3.2

L'appelant soutient que les défauts affectant la boîte aux lettres dureraient depuis 17 mois et constitueraient une restriction importante dans son utilisation, ce qui justifierait une baisse de loyer de 2 ou 3 %. Les premiers juges ont retenu que la bailleuse devait remettre en état la porte à colis de la boîte aux lettres qui était maillée et réparer sa serrure qui était hors d'usage. A l'instar du défaut affectant la rambarde de sécurité, ils ont retenu que la perte d'usage de la chose louée n'était pas suffisamment importante pour légitimer une réduction de loyer. En l'espèce, il ressort du procès-verbal de l'inspection locale que la porte à colis de la boîte aux lettres est tordue, qu'elle ne ferme pas et que sa serrure est cassée. Avec les premiers juges, il faut considérer qu'il s'agit d'une entrave mineure, dès lors que le défaut ne

concerne que la partie « colis » de la boîte aux lettres et que la fonction « lettres » peut toujours être utilisée. En outre, l'appelant n'établit pas que ce défaut aurait duré 17 mois, étant précisé que le calcul de la durée du défaut ne saurait aller au-delà de la date du jugement attaqué. Le grief de l'appelant doit par conséquent être rejeté et l'appréciation des premiers juges doit être confirmée.

E. 3.3.3

L'appelant fait valoir une baisse de loyer de 2 ou 3 % pour les défauts constatés au sous-sol dans le garage et de 3 % pour les défauts constatés dans la pièce annexe au garage. Il expose que les infiltrations d'eau perdurent depuis deux ans et que l'odeur d'humidité dans la pièce annexe dure depuis 17 mois. Il y aurait ainsi un défaut d'étanchéité qui implique une réduction de loyer. Les premiers juges ont retenu qu'il existait des infiltrations visibles sur le mur en béton du garage et qu'une odeur d'humidité était perceptible dans la pièce annexe. Ils ont ordonné à la bailleuse de mettre en œuvre tous les travaux propres à remédier à ces infiltrations d'eau, mais ont considéré que ces défauts n'entravaient pas l'usage des locaux de manière significative. Plus en détail, ils ont relevé que l'appelant n'avait pas été empêché d'utiliser le garage, ce d'autant qu'il avait expliqué que des infiltrations ne survenaient qu'en cas de fortes pluies et qu'il n'y avait jamais eu d'inondation. Quant au local annexe, les premiers juges ont observé que la majeure partie de celui-ci était enterrée et ne répondait pas aux conditions nécessaires pour être qualifié d'habitable. Ainsi, à supposer que cette pièce puisse servir de lieu de stockage, il n'était pas établi que le défaut constaté pouvait entraver cet usage. En l'espèce, l'inspection locale du 10 décembre 2014 a révélé que le mur en béton du garage comportait quelques taches pouvant être interprétées comme des indices de la présence d'eau, mais qui étaient sèches en l'état. L'appelant n'a jamais été empêché d'utiliser le garage, puisqu'il a lui-même admis que des infiltrations d'eau n'apparaissent qu'en cas de fortes pluies et que le garage n'avait jamais été inondé. Quant à la pièce annexe, les premiers juges expliquent de façon convaincante que même si elle devait servir de lieu de stockage, l'odeur d'humidité perçue n'entraverait pas un tel usage. Il s'agit donc là de défauts mineurs qui n'entravent que peu, voire pas du tout l'usage de la chose louée. Par ailleurs, on ne dispose d'aucun élément prouvant que ces défauts durent depuis deux ans pour le garage et 17 mois pour la pièce annexe, comme l'appelant le soutient, et celui-ci n'expose pas en quoi l'usage de ces pièces serait entravé pour prétendre à une réduction de loyer. Son moyen est par conséquent infondé.

E. 4

L'appelant demande également que son loyer mensuel net soit réduit de 10 % à compter du 1^{er} octobre 2014, subsidiairement à compter du 27 novembre 2014, jusqu'à complète élimination des défauts constatés au premier étage. Il cite le contenu des courriers à/de la gérance du jugement entrepris en soutenant que ses requêtes auprès de la gérance n'étaient pas chicanières, que les correspondances démontrent qu'il ne s'opposait pas aux travaux, qu'il a agi de bonne foi en sollicitant un planning détaillé afin de pouvoir minimiser les désagréments occasionnés et qu'il a proposé d'autres dates pour les travaux. Comme exposé par les premiers juges, il apparaît clairement que l'appelant a remis en cause l'ordre de travail adressé à I. _____ (courriel du 29 août 2014), alors que l'entrepreneur avait proposé au locataire les dates d'intervention du 16 au 19 septembre 2014 (courriel du 27 août 2014), et que l'appelant a insisté de manière injustifiée pour obtenir un planning détaillé des travaux, alors que la gérance lui avait garanti que les travaux seraient réalisés ponctuellement par pièce afin de ne pas entraver l'occupation des locaux (courrier du 4

septembre 2014). C'est donc bien par son attitude oppositionnelle et ses nombreuses chicaneries que l'appelant a, quoi qu'il en dise, retardé la mise en œuvre des travaux prévus. Il admet d'ailleurs lui-même dans son mémoire (point 23 et conclusion) qu'il a pris toutes les mesures nécessaires pour permettre aux travaux d'être effectués à partir du 27 novembre 2014 seulement. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que la réduction de loyer de 10 % a été accordée du 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2014.

E. 5

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance qui doivent être arrêtés à 650 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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