

VD_FINDINFO HC / 2015 / 281 vom 17. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___281

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 281 du 17 mars 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 281 del 17 marzo 2015

Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, BRUIT, TÉMOIN | 8 CC, 257f al. 2 CO, 259a CO, 319 let. a CPC (CH)

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, est inférieure à 10'000 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, s'étant substituée à la défenderesse par contrat de fusion (art. 83 CPC), a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à la forme.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 e éd., Bâle 2013, n. 26 ad art. 319 CPC). 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., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Pour ce qui est 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 et

E. 6

ad art. 320 CPC, p. 1276; 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 8 c. 2.1) et que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 136 I 316 c. 2.2.2 ; ATF 136 III 552 c. 4.2). 3. La recourante conteste l'existence des défauts admis par les premiers juges, ainsi que la réduction de loyer à laquelle elle a donné lieu. Elle se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits et l'appréciation des preuves. Elle reproche en particulier aux premiers juges de s'être fondé exclusivement sur les témoignages des membres de la famille ou proches de l'intimé pour admettre l'existence de nuisances sonores, tout en écartant sans les mentionner les dépositions de A.C._____ et du gérant de l'immeuble. La recourante estime également paradoxal de retenir qu'il existe un défaut mais que l'activité de maman de jour ne peut être interdite ni justifier une résiliation du bail. 3.1 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). 3.2 Les premiers juges ont admis que l'activité de maman de jour exercée par A.C._____ générerait un bruit important qui dépassait les bruits normaux dans un immeuble locatif et constituait dès lors un défaut moyen de la chose jouée en se fondant sur les déclarations des témoins X._____, B.R._____, V._____ et Z._____. Selon la jurisprudence, la suspicion de partialité d'un témoin, résultant par exemple d'un lien conjugal, de parenté, d'alliance ou d'amitié avec une partie, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage. Elle n'exclut pas d'emblée que la déposition soit tenue pour digne de foi et il incombe au juge du fait d'apprécier sa force probante (TF 4A_181/2012 du 10 septembre 2012 c. 3 et les références citées). En l'espèce, lorsqu'ils ont procédé à l'appréciation des témoignages, les premiers juges n'ont pas évoqué les relations personnelles des témoins avec les parties. Or B.R._____ est la fille de l'intimé et partage son logement. Elle apparaît également dans les correspondances échangées en relation avec le conflit de voisinage. V._____ est le compagnon de B.R._____ et Z._____ la meilleure amie de cette dernière. Quant à X._____, il est l'ami d'enfance de l'intimé. Dans le contexte de ces liens, les témoins ont pu être informés par l'intimé ou sa fille de l'avancement et de l'enjeu du procès et, éventuellement, préparer d'entente avec eux leurs dépositions avant l'audience. Il se justifiait en tous les cas objectivement d'envisager une convergence d'intérêts et un esprit de solidarité entre les témoins et l'intimé et d'apprécier avec circonspection leurs dépositions, ce d'autant plus qu'il n'existe aucun autre indice propre à corroborer ces témoignages. En particulier, aucun autre habitant de l'immeuble, qui comporte 13 logements, n'a exprimé de pareils griefs, que ce soit par écrit ou oralement. En outre, le litige s'insère dans un conflit de voisinage exacerbé et paraît en constituer une

étape, l'intimé ayant même soutenu dans sa plaidoirie écrite du 27 janvier 2014 que les époux [...] "instrumentalisent les enfants gardés pour régler des conflits d'adulte, de voisinage", leur reprochant ainsi de susciter ou de diriger le bruit des enfants à son encontre pour lui nuire. On notera enfin que, dans leur appréciation des preuves, les premiers juges n'ont pas tenu compte des témoignages de A.C._____ et de N._____, sans toutefois en indiquer la raison. Si ce sont les liens de N._____ avec la gérance et le fait que A.C._____ exerce l'activité critiquée de maman de jour qui les ont empêchés de prendre en considération leurs dépositions, la même retenue aurait dû s'imposer vis-à-vis des proches de l'intimé. Ainsi, compte tenu du conflit de voisinage exacerbé entre l'intimé et les époux [...], des liens qui existent entre les témoins et les parties et de l'absence de toute autre preuve, on doit admettre que les premiers juges ont procédé à une appréciation arbitraire des preuves en retenant l'existence d'un défaut de la chose louée sous la forme de bruits d'enfants dépassant les bruits de vie ordinaire dans un immeuble locatif. Il en résulte que l'intimé, à qui le fardeau de la preuve incombait, n'est pas parvenu à établir l'existence d'un défaut et que son action doit être rejetée pour ce motif déjà.

3.3 Il convient de relever, par surabondance, que le jugement attaqué comporte une incohérence juridique dans la mesure où il admet l'existence d'un défaut en raison du comportement d'un locataire envers un autre, mais qu'il refuse d'enjoindre au bailleur d'intervenir pour supprimer ce défaut et faire cesser les nuisances sonores dues à l'activité de A.C._____. Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO). Il est admis que les désagréments causés par des voisins ou des tiers qui excèdent les limites de la tolérance constituent un défaut de la chose louée (TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2005, c. 2.1; TF 4C.164/1999 du 22 juillet 1999, in Cahiers du bail 2000 pp. 21 ss c. 2c). En présence d'un tel défaut, le locataire peut, à certaines conditions, faire valoir les droits découlant des art. 259a à 259h CO, parmi lesquels figurent le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer (art. 259d CO) et celui de consigner le loyer (art. 259g CO) (CREC I 22 août 2012/43). En l'espèce, la constatation d'un défaut implique celle d'un manque de diligence de la locataire concernée envers ses voisins. Or les premiers juges ont considéré qu'une interdiction de l'activité d'accueil de jour ou une résiliation du bail de la concierge était disproportionnée. Il en résulte que le bailleur se trouve condamné à supporter une réduction de loyer jusqu'à la cessation ou la modification des nuisances liées à l'activité d'accueillante en milieu familial de jour exercée par A.C._____ sans être mis en mesure d'agir auprès d'elle pour supprimer ces nuisances. Or, l'élimination du prétendu défaut n'apparaît pas d'emblée impossible puisque le jugement querellé constate qu'une autre locataire exerce l'activité d'accueil de jour dans l'immeuble sans qu'il n'en résulte de nuisance. Etant donné qu'aucune faute n'est imputée à A.C._____ et qu'aucune réparation n'incombe à la recourante, on ne saurait admettre l'existence d'un défaut.

4. En définitive, le recours doit être admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que la demande formée le 1^{er} février 2013 par A.R._____ à l'encontre de Q._____SA, anciennement U._____SA, est rejetée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera à la recourante la somme de 1'400 fr. (art. 13 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance et de restitution d'avance de frais (art. 106 al. 1 et 111 al. 2 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement rendu le 28 avril 2014 par le Tribunal des baux est réformé en ce sens que la

demande en réduction proportionnelle de loyer pour cause de défaut de la chose louée formée le 1^{er} février 2013 par A.R. _____ à l'encontre de Q. _____ SA est rejetée. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé A.R. _____. IV. L'intimé A.R. _____ doit verser à la recourante Q. _____ SA la somme de 1'400 fr. (mille quatre cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ La greffière : Du 18 mars 2015 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. Youri Diserens, aab (pour Q. _____ SA), ■ Me Nicolas Mattenberger (pour A.R. _____). 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.