

VD_FINDINFO HC / 2018 / 41 vom 26. Januar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___41

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 41 du 26 janvier 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 41 del 26 gennaio 2018

Regeste

BAIL À LOYER, LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, TRAVAUX DE CONSTRUCTION
| 259d CO

Erwägungen

E. 0

67 64

E. 47

44 6 1 69 66

E. 50

47 11 2 71 68 55 52 13 3 71 68 64 61 6 4 4 71 68 66 64 1 9 1 5 71 68 67 64 2 9 6 70 68 66 64 1 9 7 70 67 66 63 1 8 Ce tableau révèle que les habitants de l'immeuble en cause étaient exposés à des nuisances sonores dépassant les valeurs limites, de jour comme de nuit, sans prise en considération des émanations sonores supplémentaires subies durant le déroulement du chantier en cause. Il démontre également que l'impact des sons émis au niveau des voies est tout aussi important, voire plus important, au niveau des étages supérieurs qu'au niveau des étages inférieurs. Enfin, il montre que la paroi antibruit ne protège de manière suffisante que les étages inférieurs (rez, 1^{er} et 2^e et qu'elle n'a plus aucun effet protecteur pour les derniers étages (5^e, 6^e, 7^e). Les parois antibruit prévues ont été posées dans le courant du printemps/été 2012. En ce qui concerne le bâtiment sis chemin du Martinet [...], la Confédération a participé au coût du remplacement de certaines fenêtres aux étages 3 à 7, en particulier chez C._____. Ce remplacement a été effectué entre la fin de l'année 2012 et le début de l'année 2013. f) Il ressort du témoignage de [...], employée des CFF, et des pièces versées au dossier, que les CFF avaient inclus dans le budget du chantier un montant de 75'000 fr. à titre d'indemnités à verser pour les nuisances subies par les locataires logeant dans les immeubles sis sur les parcelles [...], [...] et [...], soit 25'000 fr. pour l'immeuble sis sur la parcelle [...] au chemin du Martinet [...], [...] et [...]. Différents montants totalisant 9'220 fr. ont été versés à des locataires de ce dernier immeuble. Dans un premier temps, les CFF ont accordé à 23 locataires habitant des appartements aux étages 0 à 3 de l'immeuble sis au chemin du Martinet [...], [...] et [...] des indemnités allant de 10 à 20 % de leur loyer pour la période allant de mi-août à mi-octobre 2009, eu égard au fait que ceux-ci avaient été exposés à de la poussière et des salissures lors des travaux spéciaux de béton projeté pour la paroi ancrée réalisée au pied de l'immeuble. Dans un second temps, les CFF ont octroyé à quatre locataires d'appartements sis à des étages supérieurs une indemnité équivalant à 10% du loyer pour les nuisances résultant des travaux nocturnes réalisés durant les mois de février et mars 2011. C._____ n'a pas reçu d'indemnité. 4. a) Par requête datée du 25 novembre 2013, C._____ a saisi la

Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une demande de réduction de loyer pour les nuisances subies en raison des différents chantiers. La conciliation ayant échoué lors de l'audience du 28 janvier 2014, l'autorité de conciliation a délivré le même jour à la demanderesse une autorisation de procéder. b) Le 26 février 2014, C._____ a saisi le Tribunal des baux d'une requête au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens : « I. Le loyer mensuel net de C._____ est réduit de 50% en moyenne du 1^{er} janvier 2009 au 20 août 2012. II. L._____ AG doit immédiat paiement à C._____ d'un montant de Fr. 24'034.85 (vingt-quatre mille trente-quatre francs et huitante-cinq centimes) avec intérêt à 5% dès le 20 août 2012. » c) Par déterminations du 28 avril 2014, L._____ AG a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande du 26 février 2014. d) Le Tribunal des baux a tenu audience les 2 octobre 2014, 22 janvier, 30 avril, 1^{er} septembre et 17 décembre 2015. Les témoins [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] y ont été entendus. Lors de l'audience du 30 avril 2015, il a été procédé à une inspection locale. En droit : 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 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant le Tribunal des baux (cf. let. C.4.b supra) est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 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. citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 3. 3.1 L'appelante reproche tout d'abord aux premiers juges de ne pas avoir appliqué les critères des art. 679 et 684 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), soutenant en particulier que la jurisprudence en matière de réduction de loyer pour travaux dans le voisinage serait obsolète et ne serait plus adaptée au monde actuel. Selon elle, en appliquant ces dispositions, les juges auraient dû prendre en compte, d'une part, la législation de droit public en matière de normes de protection contre le bruit (en particulier l'OPB) – et ainsi mesurer les nuisances sonores – et, d'autre part, l'intérêt public prépondérant – en l'occurrence l'amélioration du réseau ferroviaire – pour déterminer si les travaux justifiaient une réduction du loyer pour défaut de la chose louée. 3.2 3.2.1 Selon l'art. 259d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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 du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut jusqu'à l'élimination de celui-ci. 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; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. 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. Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers. En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2 et les références citées, notamment TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664).

3.2.2 L'art. 684 CC prévoit que le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin. En matière de constructions, la force expansive du droit public cantonal, d'une part, et les restrictions mises au pouvoir d'examen du juge civil qui, sauf nullité, ne peut pas revoir les décisions administratives entrées en force, d'autre part, rendent pratiquement sans objet la protection de droit civil contre les immissions de l'art. 684 CC. Néanmoins, même lorsqu'une construction est définitivement autorisée par le droit administratif, l'application de l'art. 684 CC n'est pas totalement exclue (TF 5A_285/2011 du 14 novembre 2011 consid. 3.2). En effet, les règles de droit formel ou matériel décrétées par le droit public cantonal peuvent se révéler insuffisantes pour protéger les voisins de manière adéquate. Dans de telles situations, la protection accordée par le droit civil fédéral conserve sa valeur comme garantie minimale, avec la précision que les règlements sur les zones et les constructions ne fixent pas obligatoirement la situation des immeubles et l'usage local au sens de l'art. 684 CC, mais constituent uniquement un indice à cet égard. Pour cette raison, c'est "en règle générale" ("in der Regel") seulement que le droit public cantonal des constructions ne laisse plus place à l'application de l'art. 684 CC (ATF 138 III 49 consid. 4.4.3 et 4.4.4 ; ATF 132 III 49 consid. 2.2; ATF 129 III 161 consid. 2.6; TF 5A_285/2011 du 14 novembre 2011 consid. 3.2). On relève encore que le respect des directives fédérales sur le bruit des chantiers et sur la protection de l'air sur les chantiers n'exclut pas que les immissions puissent être excessives au sens de l'art. 684 CC. Pour déterminer si tel est le cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts, qui tient compte de l'usage local ainsi que de la situation et de la nature des immeubles (ATF 132 II 427 consid. 4).

3.2.3 En dépit des différences entre les art. 259d CO et 684 CC, certains auteurs estiment qu'il n'y a aucune raison de mieux traiter les locataires d'immeubles voisins du chantier que les propriétaires d'immeubles placés dans les mêmes circonstances et qu'il y aurait dès lors lieu de restreindre le droit des locataires de requérir une baisse de loyer lorsque le bailleur ne peut rien réclamer au propriétaire voisin à l'origine de l'immission (cf. notamment Jean-Marc Siegrist, *Le propriétaire face aux occupants et voisins, Les rénovations d'immeubles*, Genève 2012, p. 79-80). La jurisprudence du Tribunal fédéral – qui est approuvée par une grande partie de la doctrine (cf. notamment Weber, *Basler Kommentar*, 6 e éd., Bâle 2015, n. 1 ad art. 259d CO ; Aubert, in Bohnet/Montini (éd.), *Droit du Bail à loyer, Commentaire pratique*, Bâle 2010, n. 13 ad art. 259d CO ; Lachat, *le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 224 ; Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12 e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, n. 84) – admet toutefois que les immissions provenant d'un chantier voisin constituent un défaut de la chose louée justifiant une réduction de loyer, de manière à rétablir l'équilibre des prestations contractuelles, même si elles échappent à la sphère d'influence du bailleur et même si celui-ci ne peut lui-même réclamer aucune indemnisation au propriétaire voisin à l'origine de l'immission (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2 ; TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.1). A cet égard, le Tribunal fédéral a relevé la différence entre les voisins au

sens des droits réels, qui ne sont soumis à aucun lien contractuel, et les locataires, pour lesquels il y a lieu de compenser le déséquilibre entre les prestations contractuelles résultant du défaut (TF 4C.377/2004 consid. 2.2).

3.3 La problématique soumise par l'appelante n'est ainsi pas nouvelle, les milieux immobiliers remettant régulièrement en cause le droit des locataires d'obtenir une réduction de loyer en cas de travaux dans le voisinage de l'objet loué. Une fois encore, la démonstration tend à assimiler la protection du locataire contre les nuisances, fondée sur un contrat, à la protection du propriétaire contre les immissions excessives (art. 679 et 684 CC), domaine de nature extracontractuelle dans lequel une certaine prééminence du droit public sur le droit privé peut se justifier. Un tel raisonnement ne convainc pas et rien ne justifie ici de s'écarter de la jurisprudence claire du Tribunal fédéral, soutenue par une doctrine quasi unanime, qui admet que les immissions provenant d'un chantier voisin constituent un défaut justifiant une réduction de loyer même si elles échappent à la sphère d'influence du bailleur. Ainsi, le fait que le chantier en cause poursuive un intérêt public prépondérant n'a pas d'incidence sur le principe et la quotité de la réduction de loyer. En outre, les normes fédérales anti-bruit n'ont pas à servir de référence pour juger de la présence d'un défaut de la chose louée. A cet égard, on relèvera que de toute manière, il ressort du tableau relatif aux valeurs limites d'exposition sonore que les habitants de l'immeuble étaient exposés à des nuisances sonores dépassant les valeurs limites, sans prise en compte des émanations supplémentaires subies pendant le chantier (cf. let. C.3.e supra). Par conséquent, il apparaît que quand bien même on devrait prendre en compte les normes fédérales antibruit pour apprécier le défaut, il ressort des pièces déjà versées au dossier que les valeurs étaient dépassées. On ne peut donc sur ce point faire le reproche d'une absence d'expertise ni d'une instruction lacunaire.

4. 4.1 L'appelante soutient ensuite que la décision serait lacunaire en ce sens qu'il n'était pas établi à quel endroit exactement – et par conséquent à quelle distance exacte de l'immeuble – les travaux en question avaient eu lieu, sachant que ceux-ci avaient duré quatre ans au total et avaient eu lieu à divers endroits. 4.2 En l'occurrence, le jugement indique les quatre phases distinctes des travaux des CFF et le fait que la construction de la halte s'était faite à une distance allant de moins de 100 m jusqu'à 300 m de l'appartement en question. Certes, il ne précise pas où exactement ces phases ont eu lieu par rapport à l'appartement, soit à quelle distance, même si cela est contesté par l'intimée dans sa réponse. Quoi qu'il en soit, le chantier s'étendait sur un kilomètre au total et les premiers juges ont tenu compte du fait que l'ampleur de l'entrave à l'usage de l'appartement n'avait pas été constante pendant toute la durée du chantier, les nuisances ayant été plus ou moins importantes selon les travaux et les types de nuisances ayant varié au fil du temps. Dans ces circonstances, on ne saurait reprocher au tribunal d'avoir considéré qu'il était impossible de distinguer deux ou plusieurs périodes quant à l'intensité des nuisances et d'avoir fixé la réduction ex aequo et bono sur la base d'un taux global moyen pour l'ensemble de la période litigieuse.

5. 5.1 L'appelante soutient encore que même si l'on devait admettre le droit de l'intimée d'obtenir une réduction de loyer, il faudrait constater que le Tribunal des baux n'a pas appliqué correctement la méthode proportionnelle de réduction. Selon elle, on se situerait en dessous du taux de réduction de 5%, de sorte qu'aucune réduction ne devrait être accordée. L'appelante se réfère à deux jugements zurichoïses, en particulier à un jugement relatif à un chantier consécutif relatif à la construction de la « Luwa-Areal », dans lequel les locataires avaient obtenu une réduction de 5 puis de 3 % pour un appartement situé à 40 mètres du chantier en question (jugement du 26 juillet 2010 du « Mietgericht » du canton de Zurich, MD 080006 in MRA/12/92).

5.2 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 de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 ; ATF 130 III 504 consid. 4.1 p. 507; 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 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 ; ATF 130 III 504 consid. 4.1; TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a), en particulier lorsque les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent pas être fournies au jour le jour (TF 4C. 219/2005 précité, consid. 2.4). La jurisprudence est abondante s'agissant de la quotité de la réduction de loyer à accorder en raison de nuisances causée par un chantier voisin. On citera en particulier la réduction de 50% pour les pièces concernées par les nuisances des chantiers TRIDEL et M2 à Lausanne (soit 25% ou 33% du loyer selon la configuration des appartements), qui constituaient des défauts au moins d'importance moyenne par rapport à l'état convenu de la chose louée. Le tribunal de baux du canton de Vaud, confirmé dans son appréciation par la Chambre des recours du Tribunal cantonal, avait considéré que les nuisances avaient varié au fil du temps, qu'elles s'étaient parfois même produites certains samedis et pendant une partie de la nuit, que chacun des deux chantiers avait été marqué par des moments forts qui avaient entraîné des nuisances plus intenses et qu'il était très difficile de distinguer des périodes pour ce qui concernait l'intensité des nuisances générées par les deux chantiers (CREC I 5 décembre 2007/602 consid. 3c). 5.3 En l'espèce, on est proche du cas de figure le plus extrême eu égard à l'ampleur du chantier qui s'étendait sur un kilomètre, à sa proximité avec la parcelle concernée, située en bordure des voies sur le côté sud, de son intensité en ce sens que les travaux ont eu lieu exclusivement à l'extérieur et que les nuisances sonores étaient fortes à très fortes – non seulement de jour mais également de nuit pendant une longue période et certains week-ends –, ainsi qu'à sa durée de plus de trois ans et demi. Vu la marge d'appréciation importante dont disposaient les premiers juges et les pourcentages généralement alloués dans des cas de ce genre, le pourcentage global de 33.33%, multiplié par 3/5 pour tenir compte exclusivement des pièces exposées aux nuisances, apparaît adéquat. Quant au jugement zurichois isolé dont l'appelante fait grand cas, qui n'a d'ailleurs pas été porté en instance cantonale, il ne saurait sérieusement remettre en cause la pratique bien établie en la matière. En outre, cette affaire concernait certes des travaux importants qui avaient eu lieu à 40 mètres de l'appartement loué, mais les travaux n'avaient jamais eu lieu la nuit et les week-ends et n'avaient pas eu lieu exclusivement à l'extérieur comme en l'espèce. 6. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 696 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante L. _____ AG, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante L. _____ AG versera à l'intimée C. _____ la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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