

VD_FINDINFO HC / 2018 / 927 vom 24. Oktober 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___927

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 927 du 24 octobre 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 927 del 24 ottobre 2018

Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, DÉFAUT DE LA CHOSE, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, LOYER, TRAVAUX D'ENTRETIEN{EN GÉNÉRAL}, AÉRATION, CONSIGNATION EN JUSTICE, SOMMATION | 256 al. 1 CO, 259a al. 1 let. b CO, 259d CO, 259g CO

Erwägungen

E. 1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

E. 3

/h au minimum, tel que déterminé dans le contrat de bail. S'agissant du délai imparti à l'appelante pour procéder aux travaux, de trente jours dès jugement définitif, il doit quant à lui être confirmé, étant précisé que le bail a débuté le 1^{er} février 2015. Il appartiendra à l'appelante de s'organiser en conséquence pour procéder aux travaux dans ce délai.

E. 3.1

L'appelante fait d'abord grief aux premiers juges de l'avoir condamnée à procéder à la remise en état du système de ventilation à raison d'une puissance plus importante, soit 432 m

E. 3.2

Conformément à l'art. 256 al. 1 CO, 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 en

cet état. La notion de défaut – qui relève du droit fédéral – doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage duquel 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 consid. 2.2 ; ATF 135 III 345 consid. 3.2). Le défaut peut être matériel ou immatériel ; le défaut juridique (l'absence d'une autorisation administrative par exemple) est un défaut immatériel (TF 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). L'usage convenu et l'état de la chose que peut attendre le locataire résulte en premier lieu de la convention des parties (TF 4A_606/2015 du 19 avril 2016 consid. 3 ; TF 4A_159/2014 du 18 juin 2014 consid. 4.1). Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid.3.2).

E. 3.3

Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les réf.). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Il s'agit là d'une question de droit (ATF 135 III 410 consid. 3.2).

E. 3.4

En l'espèce, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur des locaux à l'usage de « danse et bien-être ». Le plan du rez-de-chaussée de l'immeuble, annexé au bail pour en faire partie intégrante, indiquait la présence d'un système de ventilation d'un débit de 350 m

E. 4.1

L'appelante soutient qu'aucune réduction de loyer ne devrait être accordée aux intimées en raison du défaut constaté, dans la mesure où ce dernier n'entraverait pas l'usage de la chose louée. Procédant à une appréciation du nombre moyen de clients participant aux cours des intimées, l'appelante arrive à la conclusion que la capacité de ventilation actuelle serait largement suffisante pour l'utilisation qui est faite des locaux par les intimées. Elle qualifie par ailleurs d'excessif le taux de réduction de loyer fixé par les premiers juges, estimant que la réduction ne devrait pas dépasser 10% du loyer. Les intimées, de leur côté, avancent que

les taux de réduction de 20 % depuis le début du bail et jusqu'à complète exécution des travaux et de 100 % pendant la durée des travaux retenus par les premiers juges paraissent parfaitement adéquats.

E. 4.2

En vertu de l'art. 259a al. 1 let. b CO, en cas de défauts de la chose louée, le locataire peut également exiger une réduction proportionnelle du loyer. A cet égard, l'art. 259d CO prévoit que si l'usage de la chose louée est restreint par un défaut survenant pendant la durée du bail, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer dans le laps compris entre le moment où le bailleur apprend l'existence de ce défaut et celui où le défaut est éliminé. La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance ; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (TF 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4 ; ATF 130 III 504 consid. 4.1). Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités du cas concret, parmi lesquelles figurent notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., 2016, n. 1749 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 28 ad art. 258 CO). Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (Aubert, *Droit du bail, Commentaire pratique [CPra-Bail]*, 2^e éd., 2017, n. 21 ad art. 259d CO). Pour mesurer la moins-value, il faut partir des circonstances de l'espèce et déduire, d'après des critères objectifs, la moins-value causée par le défaut (CACI 23 mars 2018/187 consid. 3.2). La jurisprudence a admis une réduction de 15 % pour une ventilation insuffisante dans une cuisine sans fenêtre ou pour une ventilation défectueuse dans un restaurant, de 20 % pour des odeurs nauséabondes causées par un défaut de ventilation d'un restaurant, de 25 % pour la ventilation insuffisante d'un établissement public et de 50 % pour la ventilation gravement défectueuse d'un restaurant, dans lequel il était impossible de manger (Aubert, *op. cit.*, n. 67 ad art. 259d CO).

E. 4.3

En l'espèce, il faut d'emblée relever que l'appelante ne conteste pas le taux de réduction de loyer de 100% accordé pour la période durant laquelle les travaux de remise en état conduiront à la fermeture des locaux loués. A juste titre, puisque comme on l'a vu ci-dessus, les travaux de remise en état incombent à l'appelante, si bien qu'elle répond de l'impossibilité des locataires d'utiliser les locaux pour permettre la remise en état de l'installation de ventilation. L'appelante ne conteste pas non plus que les déficiences présentées par l'installation de ventilation doivent être qualifiées de défauts de moyenne importance. S'agissant de la question de savoir si de tels défauts doivent conduire à une réduction de loyer, la position de l'appelante selon laquelle ce point devrait dépendre de la fréquentation effective des cours dispensés par les intimées est erronée. Le point déterminant est en réalité de savoir quel a été l'usage convenu par les parties. Or il a été vu plus haut que les locaux ont été loués à l'usage d'un local de danse et de bien-être et qu'un débit d'air de 350 m³/h a été convenu. C'est sur la base d'un tel usage et d'une telle puissance de ventilation qu'il a pu être confirmé que l'installation de ventilation, dans son

état actuel, présentait un défaut en raison d'un débit d'air insuffisant. On en déduit qu'en l'état, les locaux loués ne correspondent pas à l'usage convenu entre parties et restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée. Peu importe le nombre effectif de participants aux cours dispensés par les intimées. Celles-ci, conformément aux accords passés entre les parties, doivent pouvoir disposer de locaux à l'usage de danse et de bien-être, dont la puissance de ventilation doit s'élever à 350 m³/h, ce qui n'est pas le cas en l'état.

L'appelante n'en disconvient pas, puisqu'elle admet elle-même dans son appel qu'actuellement, la capacité de ventilation des locaux loués s'élève à 250 m³/h. En ce qui concerne la quotité de la réduction de loyer, les premiers juges l'ont fixée à 20%, en équité. En comparaison des exemples jurisprudentiels cités, mais également en tenant compte du large pouvoir d'appréciation dont les premiers juges jouissent en la matière, il convient de confirmer ce taux. On relèvera à cet égard que ce taux est inférieur à celui auquel on parviendrait si l'on se limitait à un calcul selon la méthode proportionnelle, cas dans lequel le taux de réduction devrait s'élever à près de 30 %, compte tenu d'une puissance de ventilation de 250 m³/h contre 350 m³/h selon l'usage convenu entre parties.

E. 5.1

Dans un dernier moyen, l'appelante estime que les premiers juges auraient à tort retenu que la procédure de consignation du loyer avait été valablement menée par les intimées. Elle-même n'aurait à aucun moment définitivement refusé d'exécuter les travaux de remise en état de la ventilation défectueuse. Elle aurait en revanche été légitimée à conditionner l'exécution de ces travaux à la renonciation par les intimées à toute réduction de loyer. Partant, en l'absence de consignation respectant les dispositions légales, la résiliation de bail signifiée aux intimées pour non-paiement du loyer serait parfaitement valable. Les intimées considèrent au contraire qu'au vu de l'attitude de l'appelante, elles auraient été parfaitement légitimées à faire application de l'art. 108 CO, ce qui les dispensait d'impartir à l'appelante un délai raisonnable pour réparer le défaut et de la menacer de consigner le loyer en cas d'inexécution.

E. 5.2

Aux termes de l'art. 259g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (al. 2). Le locataire doit faire valoir ses prétentions devant l'autorité de conciliation dans les trente jours à compter de l'échéance du premier loyer consigné (art. 259h al. 1 CO). Lorsqu'il apparaît à l'évidence que les démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (art. 108 ch. 1 CO ; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1). Selon les règles de la bonne foi, la fixation d'un délai, comme l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure, apparaît superflue lorsque le débiteur a clairement manifesté, par son comportement, sa ferme intention de ne pas accomplir son obligation (ATF 94 II 32 consid. 3a). Il faut que le refus du débiteur de s'exécuter apparaisse clair et définitif (ATF 110 II 144 consid. 1b). C'est au créancier qu'il incombe d'établir les faits permettant de conclure à l'inutilité de la fixation d'un délai, au sens de l'art. 108 ch. 1 CO (Weber, Berner Kommentar, 2000, n. 69 ad art. 108 CO). En matière de consignation, le fardeau de la preuve est supporté par le locataire qui entend faire l'économie des démarches formelles prescrites par l'art. 259g al. 1

CO (TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.2.1).

E. 5.3

En l'espèce, il est exact que l'appelante n'a jamais déclaré renoncer définitivement à l'exécution des travaux de remise en état de la ventilation pour la rendre conforme à l'usage convenu entre parties. Elle a toutefois décidé de conditionner la réalisation de ces travaux à la renonciation par les intimées à toute réduction de loyer fondée sur les défauts de l'installation litigieuse. La position de l'appelante était à ce sujet déterminée, puisque, sous la plume de son avocat, elle a indiqué le 7 juillet 2016 aux intimées que « cette proposition n'est pas négociable et constitue la seule alternative à un procès long et coûteux », puis le 23 juillet 2016 qu'« à la lecture de votre courrier, je ne peux que constater qu'une solution amiable n'est pas envisageable. Je vous laisse donc le soin de saisir la commission de conciliation ». Il en découle qu'aussi longtemps que les intimées ne renonçaient pas à toute réduction de loyer, l'appelante refusait d'exécuter les travaux de réparation de l'installation de ventilation. L'appelante considère qu'elle était légitimée à conditionner la réalisation de ces travaux à la renonciation à toute réduction de loyer. On peut en douter. Même si la question d'une réduction de loyer est en quelque sorte l'accessoire d'un défaut, en ce sens que la réduction du loyer suppose l'existence d'un défaut, il n'en demeure pas moins que ces questions sont bien distinctes. Savoir si l'objet loué est affecté d'un défaut est une chose ; savoir si un défaut peut donner lieu à une réduction de loyer en est une autre. En réalité, l'appelante a conditionné son intervention sur l'installation défectueuse à la renonciation des intimées à faire valoir leurs droits – fondés ou pas, là n'est pas la question – à une demande en réduction de loyer. Cette manière de procéder ne mérite pas protection. Rien n'empêchait l'appelante de réaliser les travaux de réparation, qu'elle ne contestait d'ailleurs pas, puis de résister, le cas échéant en justice, à toute demande de réduction de loyer formée par les intimées. Aussi, avec les premiers juges, il faut admettre que les intimées étaient fondées à déduire de l'attitude adoptée par l'appelante que cette dernière n'entendait pas exécuter inconditionnellement les travaux litigieux et que, partant, il apparaissait à l'évidence que la fixation d'un délai raisonnable pour exécuter les travaux, avec la menace de consigner les loyers en cas d'inexécution, demeurerait sans effet. Il faut ainsi admettre que la procédure de consignation a été valablement menée par les intimées.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé au chiffre II de son dispositif en ce sens que l'appelante doit remettre en état, dans un délai de trente jours dès jugement définitif, le système de ventilation du local commercial mentionné sous chiffre I afin d'atteindre un débit d'air de 350m³/h au minimum. Pour le surplus, le jugement querellé doit être confirmé. En première instance, les intimées avaient elles-mêmes partiellement succombé sur le débit d'air et entièrement s'agissant de la perte du chiffre d'affaires et du tort moral. Dès lors, nonobstant l'admission partielle de l'appel, la répartition des frais et dépens de première instance opérée par les premiers juges à raison d'un tiers à la charge des intimées et de deux tiers à la charge de l'appelante peut être confirmée. L'appelante, qui a conclu en appel à devoir obtenir un débit d'air de 340 m³/h alors qu'elle a été condamnée en première instance à parvenir à un débit d'air de 432 m³/h, obtient partiellement gain de cause sur cette question, mais succombe sur tous les autres points litigieux, soit le délai de remise en état de 30 jours dès jugement définitif impartie pour procéder aux travaux, la réduction de loyer accordée et la question de la validité de la résiliation du bail. Par conséquent, il

convient de répartir les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'075 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), à raison de trois quarts, soit 1'556 fr., à la charge de l'appelante et d'un quart, soit 519 fr., à la charge des intimées, qui verseront cette somme à l'appelante à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance. Pour les mêmes motifs, l'appelante versera une indemnité de dépens réduite d'un quart aux intimées. Ainsi, la charge des dépens pouvant être estimée à 3'000 fr. par partie (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), l'appelante versera, après compensation, des dépens de deuxième instance de 1'500 fr. aux intimées, créancières solidaires (art. 106 al. 2 CPC).

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