

VD_FINDINFO HC / 2024 / 970 vom 13. Januar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___970

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 970 du 13 janvier 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 970 del 13 gennaio 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 1.1

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]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes 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). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La réponse doit être déposée également dans un délai de trente jours (art. 312 al.

E. 1.2

Formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée dans le délai imparti, l'est également.

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 preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit en principe se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe aussi en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2). Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la

décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 3.1

L'appelante fait valoir une violation des art. 238 let. g CPC et art. 112 al. 1 let. b LTF par les premiers juges en raison du fait que le jugement querellé ne distinguerait pas les faits du droit. Il serait impossible de comprendre le résultat de l'administration des preuves, ainsi que les faits retenus et constatés par les premiers juges. Le mélange du fait et du droit rendrait « impossible l'analyse et la compréhension du jugement » et, par conséquent, les possibilités de le critiquer par la voie de l'appel. Le jugement devrait dès lors être annulé.

E. 3.2.1

L'art. 112 al. 1 let. b LTF prévoit que les décisions qui peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral doivent contenir les motifs déterminants de fait et de droit, notamment les dispositions légales appliquées. En l'occurrence, la décision entreprise est une décision du Tribunal des baux, et non un jugement cantonal, de sorte que cette disposition n'est pas applicable.

E. 3.2.2

L'art. 238 let. g CPC prévoit que la décision contient, le cas échéant, les considérants, soit des motifs de fait et de droit nécessaires pour respecter le droit d'être entendu des parties (Tappy, Commentaire Romand, Code de procédure civile, [ci-après : CR-CPC], 2 e éd. 2019, n. 17 ad art. 239 CPC). En l'espèce, n'en déplaie à l'appelante, l'art. 238 let. g CPC, de même que son droit d'être entendue, sont respectés. En effet, le jugement attaqué constate, de manière tout à fait intelligible et suffisante, les faits pertinents et les déductions juridiques qui résultent de l'état de fait déterminant. L'appelante en arguant que « l'on ne parvient pas, ou que difficilement, à le [l'état de fait] discerner », au motif que le jugement est rédigé « en fait et en droit », fait preuve d'une témérité déconcertante. Le grief est ainsi infondé.

E. 4

L'appelante requiert un complètement, respectivement une modification de l'état de fait.

E. 4.1

L'appelante qui souhaite voir le contenu des documents produits par ses soins sous pièces 101, 102 et 104 constaté en entier dans l'arrêt à intervenir n'expose pas, bien qu'assistée, où, en première instance, les pièces auraient été alléguées en leur entier, ce alors que la procédure de première instance compte deux échanges d'écritures et 265 allégués. Le grief, insuffisamment motivé, est dès lors irrecevable. Pour le surplus, l'appelante n'a pas indiqué quel élément précis allégué en première instance, établi par l'une ou l'autre de ces pièces et pertinent, aurait été omis à tort dans le jugement entrepris, en particulier dans les faits constatés aux pages 20 à 22. Dès lors, les faits ainsi constatés ne sauraient être complétés.

E. 4.2

L'appelante requiert également que plusieurs passages des témoignages de [...], [...] et [...], soient ajoutés, mot pour mot, à l'état de fait. Pour tout motif de cette demande de complément, l'appelante invoque « le soin tout particulier et les frais engagés par la bailleuse pour mettre sur pied la méthode mathématique » (appel, p. 8). Un tel argument ne saurait toutefois justifier le complément d'un état de fait. L'appelante n'utilise au

demeurant pas dans son argumentation juridique les passages dont elle demande la reprise textuelle. Elle n'établit ainsi ni la pertinence des faits en question pour la présente cause, condition pourtant nécessaire pour que des faits soient constatés (art. 154 al. 1 CPC), ni a fortiori que l'état de fait serait inexact sur ce point. Dans ces conditions, le grief est rejeté.

E. 5

L'appelante se plaint de la réduction de loyer accordée pour les deux locataires, l'estimant totalement excessive. En substance, elle prétend que pour calculer la réduction de loyer en raison de défauts causés par des travaux à l'intérieur ou l'extérieur de l'immeuble, le principe serait d'appliquer la méthode dite proportionnelle, l'application de la méthode en équité n'étant que l'exception. Selon elle, les calculs présentés dans ses tableaux seraient dès lors pertinents pour calculer mathématiquement une réduction proportionnelle du loyer, soit « dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux ».

E. 5.1

Il ressort de l'art. 259d CO qu'en présence d'un défaut qui 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 celui-ci. Il en découle que, dans le cas où le bailleur connaissait l'existence du défaut avant que le locataire ne déclare exiger une réduction de loyer, ce dernier pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut (ATF 130 III 504 consid. 3 et les réf. cit. ; TF 4A_510/2023 du 11 octobre 2024 consid. 5.1). 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 (ATF 126 III 388 consid. 11c p. 394). 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, comme en l'espèce, 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. Chaque fois qu'une autorité cantonale procède en équité (art. 4 CC), le Tribunal fédéral ne substitue pas sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure ; il n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; ATF 129 III 380 consid. 2 ; ATF 129 III 715 consid. 4.4 ; ATF 128 III 428 consid. 4 ; encore récemment TF 4A_510/2023, précité, du 11 octobre 2024 consid. 5.1).

E. 5.2

Il résulte déjà de la jurisprudence qui précède, constante, que face à des défauts de moyenne importance de natures multiples et variées, sur de longues durées, différentes pour chacun d'eux, l'autorité de première instance pouvait s'écarter de la méthode dite relative ou proportionnelle, très mal aisée à appliquer dans un tel cas, et établir en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, la réduction de loyer justifiée par les défauts constatés pour chacun des intimés. L'appelante en arguant de multiples reprises du contraire, soit que la méthode proportionnelle serait impérative, nie en

vain dite jurisprudence. Qu'elle n'en soit pas satisfaite sur le principe n'est pas un argument convaincant.

E. 5.3

Pour le surplus, l'appelante se plaint que les tableaux établis par ses mandataires n'aient pas été choisis par les premiers juges, pour établir la réduction du loyer justifiée, en lieu et place de leur propre appréciation. Les premiers juges ont exposé précisément les motifs pour lesquels ils ont écarté lesdits tableaux, procédant, comme l'autorise la jurisprudence dans un tel cas d'espèce, à leur propre appréciation de la réduction de loyer équitable vu les nombreux défauts, sur de nombreux mois subis par chacun des intimés. L'appelante le relève en p. 22 ch. 19 de son appel, mais ne conteste toutefois pas concrètement ce raisonnement précis des premiers juges sur ce point, de sorte que son grief est pour ce motif déjà irrecevable. Même recevable, le grief serait infondé. Tout d'abord, les tableaux en question ont été établis, comme exposé ci-dessus, par les mandataires de l'appelante. Il ne s'agit donc que de déclarations de parties, impropres à s'imposer sur une appréciation en équité, sans être appuyés par d'autres éléments, que l'appelante ne cite aucunement en lien avec ce grief. Invoquer au demeurant que les « calculs effectués sont purement arithmétiques et mathématiques et donc non contestables » (cf. appel, p. 24 ch. 21) n'est en outre pas conforme à la réalité, la simple lecture de la pièce 102, par exemple, permettant de constater qu'à de très nombreuses reprises le « moyen de mesure » indiqué est une « appréciation ». L'appelante reconnaît au demeurant et sans peur de se contredire, une page plus loin « une très légère part d'appréciation, de-ci de-là » (cf. appel, p. 25), ce qui à nouveau, ne serait-ce que pour la pièce 102, ne correspond pas à la réalité. Que l'appelante ait soi-disant pris le soin de faire des tableaux et des évaluations ne donne à cet égard pas aux pièces en résultant plus de valeur probante en elles-mêmes. Ensuite, pour convaincre de ladite valeur, l'appelante n'apporte dans son écriture aucun argument sensé, fondé sur les preuves au dossier. Au contraire, elle passe d'hypothèse théorique en hypothèse théorique, ainsi lorsqu'elle soutient que la réduction de loyer ne pourrait être de manière générale que de 23,8 % maximum, car les chantiers ne seraient ouverts que 8h par jour (donc réduction maximale de $100\% \times 8 / 24$, soit 33,3 % maximum) et cinq jours seulement (donc le pourcentage obtenu précité est encore réduit de ce fait à 23,8%) ou l'hypothèse où – on ignore pourquoi – seule « l'une des pièces sur quatre » serait totalement inutilisable. En effet, de telles hypothèses théoriques ne tiennent pas du tout compte des circonstances du cas d'espèce, qui sont pourtant décisives, et qui comprennent notamment le fait que les intimés ont souvent été dérangés bien en dehors des heures d'ouverture ordinaire d'un chantier, dont les heures étaient par ailleurs souvent supérieures à 8h par jour. On en veut pour exemple les ascenseurs ou escaliers bloqués, les échafaudages restant des mois devant les fenêtres de l'intimé ou à travers le balcon de l'intimée, l'absence de store pendant des mois garantissant l'intimité ou la fraîcheur, les bâches claquant la nuit, les ouvriers restant après la fermeture du chantier et les parties d'appartement entravées ou bloquées pour protéger des fortes poussières, ainsi que les fortes immissions de celles-ci. Or l'appelante n'invoque pas un seul élément concret justifiant de s'écarter du raisonnement en équité, convaincant, des premiers juges, respectivement qui démontrerait que ce raisonnement ne pourrait être suivi. Le fait d'affirmer qu'« en dehors de l'exploitation du chantier [réd. : soit hors de 8h, 5 jours par semaine selon l'appelante] il n'y a par définition aucune nuisance possible » (cf. appel, p. 16) est dépourvu de tout bon sens, sans parler de lien avec le présent cas d'espèce. Son affirmation « qu'en réalité, l'entier des locaux est en principe utilisable du point de vue physique, car il n'y a pas de travaux à l'intérieur de ceux-ci » est également

vaine, totalement détachée de la réalité des faits. A tout le moins ne peut-on que constater que de telles affirmations ne convainquent aucunement et que rien, dans les circonstances concrètes du cas d'espèce, ne permet d'affirmer que les calculs personnels de l'appelante tels qu'ils ressortent des pièces au dossier ou la « méthode mathématique » prônée par l'appelante dans son appel auraient dû s'imposer sur l'appréciation en équité des premiers juges. Sa référence à des arrêts zurichois est sans pertinence dès lors qu'on ignore déjà si les cas sont comparables, l'appelante n'ayant manifestement pas compris ou feignant de ne pas comprendre que les circonstances concrètes du présent cas d'espèce, dûment constatées, sont déterminantes. Il en va de même des quinze décisions que l'appelante cite et qu'elle trouve déséquilibrées. La question n'est pas de savoir si dans ces cas la réduction était juste ou non, mais de déterminer si celle retenue dans la décision entreprise l'était. Or, sur ce dernier point, l'appelante est tout simplement muette, n'apportant aucun argument concret à l'encontre de l'appréciation en équité à laquelle ont procédé les premiers juges. Les références à la notion de « dommages et intérêts punitifs » ou au tort moral notamment, sans aucun lien avec le présent cas, sont dans ces circonstances dépourvues de toute pertinence. Vu les défauts importants et durables subis par les intimés, dûment constatés sans contestation correcte de la part de l'appelante, on ne saurait pour finir parler de « désagrément passager », de « déplaisir » (cf. appel, p. 37), sans tomber dans la plus complète mauvaise foi. Dans ces conditions, la décision des premiers juges d'écarter les calculs de l'appelante et de procéder à une appréciation en équité, dont rien ne permet de penser qu'elle serait inexacte ou reposerait sur des critères inappropriés ou aboutirait à un résultat injuste ou inéquitable, ne prête pas le flanc à la critique. La quotité admise semble en outre, pour les deux intimés, équitable au vu des défauts constatés de moyenne importance et de leur durée. La décision sera ainsi confirmée et, par conséquent, l'appel rejeté.

E. 6.1

Vu ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

E. 6.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'203 fr. (art. 4, 6 al.1 et 62 al.1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et qui en a déjà effectué l'avance. Les intimés s'étant déterminés, l'appelante leur versera, solidairement entre eux, des dépens de deuxième instance arrêtés à 1'500 fr. (art. 16 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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