

VD_GERICHTE XA20.042190 vom 11. März 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-03-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA20.042190

FR: VD_GERICHTE XA20.042190 du 11 mars 2024

IT: VD_GERICHTE XA20.042190 del 11 marzo 2024

Erwägungen

E. 11

octobre 2018 consid. 6.2). En revanche, le remboursement des frais de congélation des meubles doit s'analyser à l'aune de l'art. 259e CO, à savoir une prétention en dommages-intérêts, permettant au bailleur de prouver qu'il a pris toutes les précautions pour éviter le dommage ou y remédier (TF 4A_395/2017 précité). A la suite de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a retenu que la partie bailleuse avait apporté la preuve libératoire de l'absence de faute et a laissé les frais de congélation à la charge des locataires (Arrêt du 24 janvier 2019, ACJC/104/2019, consid. 3). Elle a, en substance, considéré que rien ne permettait à la bailleuse de prévoir que l'appartement était exposé à un risque d'infestation par des punaises de lit et qu'on ne pouvait lui reprocher de ne pas avoir pris les précautions nécessaires pour éviter la survenance du défaut en question. S'agissant des démarches entreprises pour remédier à ce défaut, elle a estimé qu'il résultait du dossier qu'une fois informée de la

- 31 - présence de punaises de lit dans l'appartement, la bailleuse avait mandaté des entreprises qui avaient procédé à plusieurs détectations canines et traitements de désinfestation. 7.2.3 En l'espèce, l'appelante répond du défaut quant à la remise en état et à la réduction de loyer, sans faute de sa part. Elle ne peut que tenter de prouver que le défaut incombe au locataire, auquel cas ses obligations de remise en état et de réduction du loyer tomberaient. Toutefois, elle échoue à le faire. Il ressort en effet du jugement attaqué qu'on ignore comment les nuisibles sont apparus dans le logement et qu'un autre studio de l'immeuble était aussi infesté. L'appelante invoque que la locataire précédente ne s'était jamais plainte de la présence de punaises de lit, ce qui ne veut pas dire pour autant que la présence de celles-ci soit imputable à l'intimé. Elle prétend que la présence de punaises n'a été constatée nulle part ailleurs dans l'immeuble, alors même que le jugement attaqué retient le contraire, et elle se fonde sur le témoignage du technicien intervenu dans le studio de l'intimé qui a indiqué ne plus se souvenir si un seul ou plusieurs logements de l'immeuble avaient été infestés. Cette affirmation ne suffit pas à apporter la preuve qu'aucun autre appartement de l'immeuble n'a été infesté. Faute pour l'appelante de démontrer que l'intimé est à l'origine de la présence des punaises de lit, il lui appartient de répondre de ce défaut, notamment s'agissant d'une réduction de loyer. A cet égard, l'appelante soutient que l'intimé a été responsable du retard pris dans l'élimination du défaut. Cet élément ayant expressément été pris en compte par les premiers juges, qui ont suspendu la réduction durant ces périodes, il n'y a pas lieu de remettre en cause le jugement sur ce point. S'agissant de la quotité de la réduction, estimée à 70 % par les premiers juges, l'appelante relève que rien n'empêchait l'intimé de recevoir ses filles dans le logement durant cette période, notamment en raison du fait qu'il n'avait pas la garde de nuit et que le certificat

médical relatant les angoisses de l'intimé n'avait été établi que le 13 février 2020, soit après la période du défaut. Les premiers juges ont reconnu que la

- 32 - présence de punaises de lit entravait l'usage convenu dans la mesure où, outre les piqûres, pareille infestation entraînait des problèmes de sommeil, d'anxiété, d'insécurité et même d'isolement social, au vu des risques de propagation de ces nuisibles. De plus, la totalité du studio avait été infectée, sauf la salle de bain. Il a été établi par certificat médical que le 24 septembre 2019, l'intimé présentait des lésions prurigineuses généralisées sur tout le corps. Il en découle que le défaut de la chose louée a entraîné des conséquences physiques importantes et désagréables pour l'intimé. Il faut par ailleurs tenir compte du fait que le studio, qui ne comporte qu'une pièce, était complètement infesté, excepté la salle de bain, qui ne constitue cependant pas une pièce à vivre. L'intimé n'avait donc aucune solution de repli. On peut à cet égard imaginer que ses filles n'avaient pas l'envie de se rendre à son domicile, de peur d'être confrontées aux nuisibles ou d'en ramener chez elles. Il est donc évident que cette situation a eu une incidence sur la vie sociale et familiale de l'intimé, dont on ne peut exiger qu'il passe du temps avec ses enfants à l'extérieur uniquement. Quant au stress ressenti par l'intimé, d'une part il a été attesté médicalement et, d'autre part, l'on peut sérieusement imaginer qu'il devient difficile de trouver le sommeil en sachant que des nouvelles piqûres apparaîtront certainement durant la nuit. En définitive, la quotité de 70 % de réduction apparaît justifiée. S'agissant de la prétention en dommages-intérêts, les premiers juges ont retenu que les frais relatifs au remplacement du lit de l'intimé, par 130 fr., ainsi qu'à l'évacuation de ses meubles, par 350 fr., devaient être supportés par l'appelante. Celle-ci conteste que ces montants soient dus, invoquant son absence de faute et le fait que les meubles auraient pu être congelés au lieu d'être remplacés. Il y a à cet égard lieu de relever que, même s'ils avaient été congelés, les meubles auraient dû être évacués de l'appartement, engendrant des frais. Par ailleurs, il est douteux que la congélation des meubles, à - 20°C, ait été moins onéreuse que le simple rachat d'un lit auprès de l'Armée du Salut, à 130 francs. On peut à cet égard relever que les tarifs de congélation,

- 33 - figurant à la pièce 8quater du bordereau du 23 octobre 2020, indique un prix de 150 fr. pour un matelas d'une place, soit plus que les 130 fr. du rachat du lit par l'intimé. La solution choisie par le locataire apparaît ainsi plus économique. Par ailleurs, la question de la prise en charge du remplacement du lit du locataire ne doit pas s'examiner sous l'empire de l'art. 259e CO, soit d'une prétention en dommages-intérêts, mais de l'art. 259b CO, soit l'obligation du bailleur de remettre en état la chose louée. En effet, le lit faisait partie intégrante du contrat de bail, qui était un studio meublé d'un lit, d'une table et de deux chaises. Ainsi, aucune faute n'est nécessaire au regard de l'art. 259b CO, de sorte que l'appelante doit supporter les frais de remplacement du lit, à hauteur de 130 francs. S'agissant des frais d'évacuation des meubles, il convient d'examiner si l'appelante peut se disculper en prouvant qu'elle n'a commis aucune faute (art. 259e CO). Il ressort du dossier qu'un autre appartement de l'immeuble a aussi été infesté par des punaises de lit, sans que l'on sache dans lequel des deux la présence des punaises a été détectée en premier. L'appelante ne pouvait donc prendre aucune mesure en amont, afin d'éviter que le studio de l'intimé ne soit infesté. On ne peut donc pas lui reprocher de ne pas avoir pris des mesures de précaution pour éviter la survenance du dommage. S'agissant des démarches effectuées après qu'elle a été avertie de la présence des punaises de lit, force est de constater que l'appelante a réagi immédiatement, en mandatant le jour-même une société de désinfestation. Comme il a été retenu par les premiers juges – et pris en compte dans la

durée de la baisse de loyer accordée – le temps pris au traitement a été ralenti par le comportement de l'intimé, de sorte que l'on ne saurait considérer que l'appelante n'a pas mené les démarches avec la rapidité nécessaire. En définitive, il convient de retenir que l'appelante n'est pas fautive dans la survenance du défaut, de sorte que la prétention en dommages-intérêts doit être écartée. Il convient donc de réformer le jugement attaqué en ce qu'il retient que les frais d'évacuation des meubles, par 350 fr., doivent être

- 34 - mis à la charge de l'appelante. Seul un montant de 130 fr. est dû au titre de remplacement du lit. Ce montant doit être compensé avec celui de 163 fr. correspondant à la facture de la société d'extermination des nuisibles, pour son déplacement du 7 novembre 2019 rendu inutile par la faute de l'intimé, et compensé sur la somme allouée à l'intimé à titre de dommages-intérêts. Dans la mesure où ce montant est supérieur aux 130 fr. dus, l'appelante n'est débitrice d'aucun montant envers l'intimé. Le chiffre VI du jugement attaqué doit donc être supprimé. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être très partiellement admis, le jugement étant confirmé sous réserve du chiffre VI qui est supprimé. 8. 8.1 En définitive, l'appel est très partiellement admis, le jugement étant confirmé sous réserve du chiffre VI qui est supprimé. 8.2 8.2.1 A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). 8.2.2 Dans la mesure où le jugement de première instance a été rendu sans frais judiciaires ni dépens en vertu de l'art. 12 al. 1 LJB (loi vaudoise du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; BLV 173.655), il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle répartition des frais. 8.2.3 En deuxième instance, les frais judiciaires s'élèvent à 1'490 fr., conformément aux art. 62 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5) et 91 ss CPC. Ils doivent être mis entièrement à la charge de l'appelante, pareille répartition se justifiant, d'une part, parce que l'appelante succombe sur la quasi-totalité de ses

- 35 - conclusions et, d'autre part, pour des motifs d'équité, en raison de la disparité économique entre les deux parties (art. 107 al. 1 let. f CPC). 8.2.4 Aux termes de l'art. 3 al. 2 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6), le défraiement est fixé en fonction notamment de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat ou l'agent d'affaires breveté. À cet égard, le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et se fonde, en règle générale, sur le tarif horaire moyen usuellement admis. Au vu de l'issue de l'appel, l'intimé a droit à des dépens, dont la charge peut être estimée à 4'500 fr., considérant notamment la liste des opérations présentée par son conseil, Me Laura Emonet. Compte tenu de l'assistance judiciaire dont bénéficie l'intimé, ces dépens doivent être alloués à Me Laura Emonet directement. En effet, le Tribunal fédéral a considéré que la pratique relative à la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) d'allouer les dépens directement à l'avocat d'office dans les cas où la partie au bénéfice de l'assistance judiciaire obtenait gain de cause s'imposait également pour l'art. 122 al. 2 CPC (TF 4A 106/2021 du 8 août 2022 consid. 3.4 et les réf. citées). 8.3 8.3.1 Le conseil juridique commis d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable (art. 122 al. 1 let. a CPC), qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil juridique (art. 2 al. 1 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; BLV 211.02.03]). Pour fixer la quotité de l'indemnité, l'autorité cantonale doit tenir compte de la

nature et de l'importance de la cause, des difficultés particulières que celle-ci peut présenter en fait et en droit, du temps que l'avocat lui a consacré, de la qualité de son travail, du nombre des conférences, audiences et instances auxquelles il a pris part, du résultat

- 36 - obtenu et de la responsabilité qu'il a assumée (TF 5D_4/2016 du 26 février 2016 consid. 4.3.3 et les réf. citées). En matière civile, le défenseur d'office peut être amené à accomplir dans le cadre du procès des démarches qui ne sont pas déployées devant les tribunaux, telles que recueillir des déterminations de son client ou de la partie adverse ou encore rechercher une transaction. De telles opérations doivent également être prises en compte (ATF 122 I 1 consid. 3a ; ATF 117 Ia 22 consid. 4c et les réf. citées). Cependant, le temps consacré à la défense du client et les actes effectués ne peuvent être pris en considération sans distinction. Ainsi, le juge peut d'une part revoir le travail allégué par l'avocat, s'il l'estime exagéré en tenant compte des caractéristiques concrètes de l'affaire, et ne pas rétribuer ce qui ne s'inscrit pas raisonnablement dans le cadre de l'accomplissement de la tâche du défenseur ; d'autre part, il peut également refuser d'indemniser le conseil pour des opérations qu'il estime inutiles ou superflues. L'avocat d'office ne saurait être rétribué pour des activités qui ne sont pas nécessaires à la défense des intérêts de l'assisté ou qui consistent en un soutien moral (ATF 109 Ia 107 consid. 3b ; TF 5D_4/2016 précité consid. 4.3.3 ; sur le tout : TF 5D_118/2021 du 15 octobre 2021 consid. 5.1.3). L'avocat doit cependant bénéficier d'une marge d'appréciation suffisante pour déterminer l'importance du travail qu'il doit consacrer à l'affaire (ATF 118 Ia 133 consid. 2d ; ATF 109 Ia 107 consid. 3b). 8.3.2 Me Laura Emonet, conseil d'office de l'intimé, a produit une liste des opérations le 13 septembre 2023 faisant état d'activités déployées durant 13 heures et 50 minutes. Le décompte apparaît justifié, compte tenu des écritures échangées et du travail accompli, et peut être approuvé. Au tarif horaire de 180 fr., les honoraires de Me Laura Emonet s'élèvent à 2'490 fr. (180 fr. x 13h50), montant auquel s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 % (art. 3bis RAJ), par 49 fr. 80, la TVA sur le tout par 195 fr. 55, soit un montant total de 2'735 fr. 35.

- 37 - Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire remboursera l'indemnité allouée à son conseil d'office, provisoirement supportée par l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [code du

E. 12

janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 121.02]).

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