

VD_GERICHTE XZ12.009494 vom 16. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ12.009494

FR: VD_GERICHTE XZ12.009494 du 16 août 2013

IT: VD_GERICHTE XZ12.009494 del 16 agosto 2013

Erwägungen

E. 3

Par demande adressée au Tribunal des baux le 8 mars 2012, Q. _____ a intégralement repris les conclusions de sa requête du 14 décembre 2011, en précisant que les intérêts sur le montant de 500 fr. étaient dus dès le 1er juillet 2008. Le 15 août 2012, P. _____ a écrit au Tribunal des baux que sa locataire ne pouvait pas lui faire payer une facture pour le déménagement de son mobilier, dès lors qu'il lui avait loué le chalet entièrement meublé, et qu'il s'en tenait à sa facture pour les dégâts aux conduites d'eau et au mobilier du chalet causés par celle-ci.

E. 3.1

Dans un premier moyen, l'appelant fait valoir que l'intimée n'a jamais contesté les prétentions du bailleur telles que figurant dans sa facture du 12 août 2011, de sorte que rien ne l'obligeait à ouvrir action ou notifier une poursuite. Il considère dès lors que la garantie de loyer ne doit pas être remboursée.

E. 3.2

Selon l'art. 257e al. 1 CO, si le locataire fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. Dans le canton de Vaud, le bailleur doit procéder à ce dépôt dans un délai de dix jours dès la remise des sûretés (art. 1 al. 1 LGBL [loi vaudoise du 15 septembre 1971 sur les garanties en matière de baux à loyer, RSV 221.307] ; art. 2 al. 3 RULV [Règles et usages locatifs du canton de Vaud]). Lorsque le bailleur n'a pas procédé au dépôt de la garantie de loyer conformément aux règles susmentionnées, le locataire est en droit d'exiger sa restitution en tout temps ou de la compenser avec les loyers (Lachat, Le bail à loyer, p. 357). En l'espèce, le bailleur n'a pas procédé au dépôt de la garantie, de sorte que la locataire était en droit d'en exiger la restitution en tout temps. De toute manière, à supposer que la garantie eut été déposée régulièrement, l'appelant bailleur n'a intenté aucune action judiciaire dans le délai d'une année à compter de la date à laquelle la locataire a libéré les locaux (art. 257e al. 3 in fine CO). C'est en vain que l'appelant fait valoir que l'intimée n'aurait jamais contesté les prétentions du bailleur selon lettre-facture du 12 août 2011. Les créances invoquées ont au contraire été contestées par courrier de l'ASLOCA du 26 septembre 2011, qui réclamait la restitution du dépôt de garantie dans les dix jours.

- 15 - Ce moyen de l'appelant doit ainsi être rejeté. 4.

E. 4

Au cours de l'audience de jugement du 3 septembre 2012, à laquelle P. _____ ne s'est pas présenté, Q. _____ a montré au tribunal un lot de livres, de revues, d'albums philatéliques et un cadre photo présentant des traces d'humidité.

E. 4.1

S'agissant du défaut affectant le chauffage, l'appelant soutient que, dès lors qu'une occupation à l'année du chalet n'était pas autorisée dans la mesure où elle n'était pas conforme à l'affectation du bâtiment (l'accès n'était pas assuré en hiver et le chalet se trouvait en zone rouge des dangers d'avalanche) et que le loyer n'était pas payé pendant les mois d'hiver, on ne saurait calculer une réduction de loyer sur un loyer non payé, d'entente entre parties. Il déclare en outre contestable le principe même d'un défaut, la locataire devant s'accommoder de l'absence du poêle vu les circonstances de l'espèce. 4.2.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose "dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état" (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d CO). Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 c. 3.2 ; ATF 135 III 345 c. 3.2 ; Montini/Bouverat, in *Droit du bail à loyer*, n. 1 ad art. 256 CO ; Lachat, op. cit., p. 216). 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 c. 3.1.1 ; Montini/Bouverat, op. cit., n. 25

- 16 - ad art. 256 CO; avec des réserves, Weber, in *Basler Kommentar*, 5e éd. 2011, n. 3 ad art. 256 CO et Higi, *Zürcher Kommentar*, 3e éd. 1994, n. 20 ad art. 256 CO). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (Montini/Bouverat, op. cit., n. 31 ad art. 256 CO; Higi, op. cit., n. 13 ad art. 256 CO). La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence d'"état approprié" concerne cet ensemble (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a, in *SJ* 1997 661). 4.2.2 Les premiers juges ont retenu qu'il résultait des échanges de courriers au dossier que les parties avaient convenu de l'installation d'un poêle suédois dans le chalet en début de bail. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée. Le principe du défaut est ainsi établi, dès lors qu'il est constant que le poêle n'a jamais été installé. 4.3.1 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/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4e éd. 2009, n° 2098; Higi, op. cit., 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, *CPra-Bail*, 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. Par exemple, lorsque l'ascenseur tombe quelque temps en panne, on ne devra tenir compte ni de l'âge du locataire du 5ème étage ni de la fréquence à laquelle il prenait l'ascenseur (toujours, parfois ou jamais) (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, n. 19 ad art. 259d CO). 4.3.2 En l'espèce, le montant du loyer a été

revu à la baisse pour tenir compte de l'impossibilité d'occuper le chalet durant une partie de l'année. Les premiers juges ont retenu à cet égard que les parties avaient convenu d'un loyer moyen de 800 fr. net par mois, pour être ensuite

- 17 - ramené à 700 fr. net par mois des neuf fois l'an dès le 1er juillet 2009, puis à 600 fr. net des dix fois l'an dès le 1er avril 2010. On doit ainsi en déduire qu'aucun loyer n'était dû pour la période où l'objet du bail était inhabitable, soit durant trois mois en 2009-2010 et durant deux mois en 2010-2011. Le raisonnement tenu par les premiers juges paraît discutable. Pour ces périodes, on ne voit en effet pas comment diminuer, en raison du défaut affectant le chauffage, un loyer déjà réduit à zéro, et il importe peu que les deux défauts ne se confondent pas. Il paraît ainsi douteux de reporter cette réduction sur un loyer mensualisé sur l'ensemble de l'année. Pour les autres mois où il est usuel de chauffer (soit d'octobre à avril s'agissant d'un chalet d'alpage en altitude), la réduction de 25% accordée par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée. On devrait ainsi retenir une réduction de 25% sur un loyer de 700 fr. pendant trois mois et non six pour la période du 1er octobre 2009 au 31 mars 2010, soit 525 fr. (700 fr. x 3 mois x 25%), 150 fr. pour la période du 1er au 30 avril 2010 (600 x 25%) et 750 fr. (600 fr. x 5 mois et non 7 x 25%) pour la période du 1er octobre au 30 avril 2011, la réduction accordée pour la période du 15 octobre 2008 au 30 avril 2009, par 1'300 fr. n'étant pas touchée. La réduction serait ainsi de 2'725 fr. au lieu de 3'091 fr. 50. Toutefois, on doit retenir que, pour être sanctionnée par l'autorité « d'appel », la réduction accordée par les premiers juges, qui doit être appréciée en équité, doit être le résultat d'un abus du pouvoir d'appréciation, l'autorité de recours ne devant pas substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité de l'autorité inférieure (cf. c. 2.1 ci-dessus). Vu la modeste différence du montant, on ne saurait en définitive retenir que le résultat auquel les premiers juges sont parvenus procède d'un abus du pouvoir d'appréciation, quand bien même le raisonnement pourrait être discuté. Il s'ensuit que le deuxième moyen de l'appelant doit également être rejeté.

- 18 -

E. 5

Concernant les dégâts d'eau, l'appelant fait valoir que la responsabilité de l'intimée serait engagée. Les premiers juges ont retenu que l'instruction n'avait pas permis d'établir que l'intimée serait responsable de ce dégât, en particulier qu'elle aurait omis de vidanger la conduite, le seul fait pour cette dernière d'avoir envisagé d'interpeller son assurance de responsabilité civile n'emportant pas une telle preuve. Cette appréciation des preuves ne saurait être discutée. L'intimée a toujours affirmé avoir suivi les consignes de fermeture des vannes et le contraire n'a pas été établi. Quant à la quotité de la réduction due à l'absence d'approvisionnement en eau du chalet, le taux de 50% retenu par les premiers juges peut être confirmé et n'est pas contesté comme tel. L'appelant réitère sa critique fondée sur le fait que la réduction ne saurait être accordée pour les mois où le chalet était inhabitable et où aucun loyer n'était dû. Là encore, le reproche est théoriquement fondé, mais le résultat auquel les premiers juges sont parvenus n'est pas défavorable à l'appelant. Ils ont en effet accordé une réduction de 3'750 fr. de ce chef. Si l'on devait exclure les deux mois où le loyer n'a pas été payé, la réduction devrait être de 3'900 fr. (600 fr. x 13 mois x 50%). Enfin, c'est en vain que l'appelant se prévaut, sur la base de pièces nouvelles et irrecevables, de ce que le loyer n'aurait été que très irrégulièrement payé. Le moyen n'est pas établi sur la base des pièces du dossier de première instance ; au demeurant, l'appelant n'a pas invoqué valablement la compensation en procédure de première instance.

E. 6.1

L'appel joint de Q. _____ tend à la réforme du chiffre III du jugement du 3 septembre 2012 en ce sens qu'P. _____ doit lui payer la somme de 11'000 fr. à titre d'indemnité pour le dommage causé à ses biens.

- 19 -

E. 6.2

Le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut est en droit d'exiger du bailleur des dommages-intérêts, à moins que ce dernier ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259a al. 1 let. c et 259e CO), l'octroi d'une réduction de loyer en vertu de l'art. 259d CO n'excluant pas les dommages-intérêts dès lors que ces deux actions poursuivent un but différent. L'action en dommages-intérêts suppose que les quatre conditions habituelles en matière de responsabilité contractuelle soient réunies, à savoir un défaut, un préjudice, un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice, ainsi qu'une faute du bailleur (Aubert, *ibid.*, n. 3 ad art. 259e CO). S'il appartient au locataire de prouver l'existence des trois premières conditions (art. 8 CC [Code civil suisse du

E. 6.3

Rappelant que la rupture, dans le chalet, de la conduite en alimentation en eau durant l'hiver 2009/2010 constituait un défaut

- 20 - imputable au bailleur, et considérant qu'un tel incident était de nature, selon le cours ordinaire des choses, à entraîner une inondation elle-même susceptible d'endommager les objets touchés par l'eau, les premiers juges ont retenu qu'il ne pouvait être fait droit à la prétention de la demanderesse pour les objets dont le témoin avait constaté qu'ils avaient été abîmés par l'eau et ceux présentés au tribunal à l'audience de jugement. Partant, ils ont estimé qu'une indemnité fixée ex aequo et bono à 500 fr., en application de l'art. 42 al. 2 CO, paraissait adéquate.

E. 6.4

En l'espèce, dès lors que la motivation à l'appui du grief soulevé par l'appelante par voie de jonction est inconsistante (l'appelante se contente d'affirmer qu'elle a perdu une grande partie de ses affaires et que ses moyens ne lui permettent pas de les remplacer ni de les réparer), il n'y a pas lieu de s'écarter de la motivation des premiers juges, qui est convaincante. 7. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté. Il en va de même de l'appel joint, dans la mesure de sa recevabilité. Le jugement attaqué est en conséquence confirmé. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel principal, arrêtés à 678 fr. (art. 62 al. 1 et 67 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant, et il renoncé à en percevoir pour l'appel joint. L'intimée n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

- 21 -

E. 10

décembre 1907 ; RS 210]), la faute du bailleur est présumée et il incombe à celui-ci d'apporter la preuve qu'il n'en a commis aucune pour être libéré de toute responsabilité (Lachat, *op. cit.* p. 262 ss.). L'action en dommages-intérêts de l'art. 259e CO concerne tout type de défaut affectant l'objet loué, quelle que soit sa gravité (Aubert, *ibid.*, n. 4 ad art

259e CO), cependant qu'il doit s'agir d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur (Lachat, *ibid.*, p. 263), le préjudice et le montant de l'indemnité étant déterminés selon les art. 42 ss. CO relatifs à la responsabilité délictuelle. Le demandeur est tenu d'alléguer et de prouver toutes les circonstances susceptibles de permettre au juge d'établir l'existence du dommage et d'en estimer le montant (TF 4A_19/2010 du 15 mars 2010, c. 5 ; Tercier, *le droit des obligations*, 4e éd., Zurich 2009, n. 1215 et la jurisprudence citée), le juge disposant alors d'un pouvoir d'appréciation élargi, qui lui permet en définitive d'admettre qu'un préjudice a été établi en se fondant sur sa propre estimation (Aubert, *ibid.*, n. 36 ad art. 259e CO et les réf.). Enfin, le lien de causalité entre le préjudice et le dommage doit être adéquat, ce qui est le cas lorsque l'acte considéré est propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, à entraîner le résultat qui s'est produit (Aubert, *ibid.*, n. 12 ad art. 259e CO).

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