

# VD\_GERICHTE XZ13.005067 vom 17. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ13.005067](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ13.005067)

FR: VD\_GERICHTE XZ13.005067 du 17 mars 2015

IT: VD\_GERICHTE XZ13.005067 del 17 marzo 2015

## Erwägungen

### E. 1

Par contrat de bail du 16 avril 1992, A.R.\_\_\_\_\_ a pris en location avec son épouse un appartement de trois pièces n° [...], au premier étage de l'immeuble sis à l'avenue [...], à la Tour-de-Peilz. U.\_\_\_\_\_SA est devenue propriétaire de l'immeuble en question, qui compte 13 appartements, le 6 avril 1994. Après son divorce, A.R.\_\_\_\_\_ a repris seul le bail. Actuellement, son loyer s'élève à 1'289 fr. 30 par mois, montant auquel s'ajoutent 150 fr. à titre d'acompte de chauffage. La gérance de l'immeuble est assumée par M.\_\_\_\_\_SA et A.R.\_\_\_\_\_ partage son logement avec sa fille B.R.\_\_\_\_\_.

### E. 2

B.C.\_\_\_\_\_ et A.C.\_\_\_\_\_ sont concierges de l'immeuble sis à l'avenue [...] depuis 2004 et y occupent un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée. Depuis le 3 octobre 2011, A.C.\_\_\_\_\_ travaille également pour le compte de la Ville de La Tour-de-Peilz en qualité d'accueillante en

- 4 - milieu familial de jour. A l'audience du 6 mai 2013, elle a expliqué exercer cette activité tous les jours de la semaine, entre 7 heures et 18 heures. En février 2012, le Service d'accueil familial de la commune a autorisé A.C.\_\_\_\_\_ à accueillir provisoirement plus d'enfants en raison de l'incapacité de travail d'une autre maman de jour. Elle a ainsi gardé entre dix et onze enfants par jour de fin février à fin mai 2012. Par la suite, en plus de ses deux enfants scolarisés âgés de six ans et demi et onze ans lors de l'audience de première instance, l'intéressée gardait cinq enfants, dont trois également scolarisés.

### E. 3

A.R.\_\_\_\_\_ et les époux [...] sont en conflit de voisinage à tout le moins depuis 2011. Le 17 septembre 2011, A.R.\_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale contre B.C.\_\_\_\_\_ pour voies de fait et injures. Il a notamment fait valoir que lui-même et les membres de sa famille, sa fille B.R.\_\_\_\_\_ en particulier, faisaient l'objet d'agressions verbales et diverses chicaneries injustifiées de la part de la concierge de l'immeuble, A.C.\_\_\_\_\_, et de son époux. Le 4 octobre 2011, M.\_\_\_\_\_SA, constatant qu'elle recevait à nouveau des plaintes de plusieurs locataires de l'immeuble concernant le comportement d'A.R.\_\_\_\_\_ et celui de sa fille, lui a adressé une mise en demeure lui signifiant qu'il s'exposait à une résiliation immédiate de son bail s'il donnait lieu à de nouvelles plaintes. A.R.\_\_\_\_\_ a contesté ces reproches par lettre du 7 octobre 2011. La bailleresse a proposé aux parties concernées une "table ronde" afin de régulariser la situation difficile, qu'A.R.\_\_\_\_\_ a toutefois refusée. Le 15 janvier 2013, le Procureur de l'arrondissement de l'Est vaudois a rendu à l'encontre de B.C.\_\_\_\_\_ une ordonnance de condamnation pour voies de fait et injure.

### E. 3.1

Aux termes de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver

- 9 - les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette règle, qui s'applique à toute prétention fondée sur le droit fédéral (ATF 125 III 78 c. 3b), répartit le fardeau de la preuve (ATF 122 III 219 c. 3c, JT 1997 11246) et détermine qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 126 III 189' c. 2b). Cette disposition ne dicte cependant pas comment le juge doit former sa conviction. Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc qu'une allégation de fait a été établie ou réfutée, la répartition, du fardeau de la preuve devient sans objet. L'art. 8 CC ne saurait être invoqué pour faire corriger l'appréciation des preuves qui ressortit au juge du fait (ATF 127 I 248 c. 3a ; ATF 128 II 271 c. 2b, JT 2003 I 606). Pour le surplus, le juge établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Le locataire qui entend se prévaloir des art. 259a ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) doit prouver qu'il manque à la chose une qualité qu'elle devrait avoir d'après le contrat ou d'après la loi et que l'usage pour lequel elle a été louée en est entravé ou réduit (USPI, Droit suisse du bail à loyer, Genève 1992, n. 19 ad art. 259d CO, p. 235).

### E. 3.2

Les premiers juges ont admis que l'activité de maman de jour exercée par A.C. \_\_\_\_\_ génèrait un bruit important qui dépassait les bruits normaux dans un immeuble locatif et constituait dès lors un défaut moyen de la chose jouée en se fondant sur les déclarations des témoins X. \_\_\_\_\_, B.R. \_\_\_\_\_, V. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, Selon la jurisprudence, la suspicion de partialité d'un témoin, résultant par exemple d'un lien conjugal, de parenté, d'alliance ou d'amitié avec une partie, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage. Elle n'exclut pas d'emblée que la déposition soit tenue pour digne de foi et il incombe au juge du fait d'apprécier sa force probante (TF 4A\_181/2012 du 10 septembre 2012 c. 3 et les références citées). En l'espèce, lorsqu'ils ont procédé à l'appréciation des témoignages, les premiers juges n'ont pas évoqué les relations

- 10 - personnelles des témoins avec les parties. Or B.R. \_\_\_\_\_ est la fille de l'intimé et partage son logement. Elle apparaît également dans les correspondances échangées en relation avec le conflit de voisinage. V. \_\_\_\_\_ est le compagnon de B.R. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ la meilleure amie de cette dernière. Quant à X. \_\_\_\_\_, il est l'ami d'enfance de l'intimé. Dans le contexte de ces liens, les témoins ont pu être informés par l'intimé ou sa fille de l'avancement et de l'enjeu du procès et, éventuellement, préparer d'entente avec eux leurs dépositions avant l'audience. Il se justifiait en tous les cas objectivement d'envisager une convergence d'intérêts et un esprit de solidarité entre les témoins et l'intimé et d'apprécier avec circonspection leurs dépositions, ce d'autant plus qu'il n'existe aucun autre indice propre à corroborer ces témoignages. En particulier, aucun autre habitant de l'immeuble, qui comporte 13 logements, n'a exprimé de pareils griefs, que ce soit par écrit ou oralement. En outre, le litige s'insère dans un conflit de voisinage exacerbé et paraît en constituer une étape, l'intimé ayant même soutenu dans sa plaidoirie écrite du 27 janvier 2014 que les époux [...] "instrumentalisent les enfants gardés pour régler des conflits d'adulte, de voisinage", leur reprochant ainsi de susciter ou de diriger le bruit des enfants à son encontre pour lui nuire. On notera enfin que, dans leur appréciation des preuves, les premiers juges n'ont pas tenu compte des témoignages de A.C. \_\_\_\_\_ et de N. \_\_\_\_\_, sans toutefois en indiquer la raison. Si ce sont les liens de N. \_\_\_\_\_ avec la gérance et le

fait que A.C. \_\_\_\_\_ exerce l'activité critiquée de maman de jour qui les ont empêchés de prendre en considération leurs dépositions, la même retenue aurait dû s'imposer vis-à-vis des proches de l'intimé. Ainsi, compte tenu du conflit de voisinage exacerbé entre l'intimé et les époux [...], des liens qui existent entre les témoins et les parties et de l'absence de toute autre preuve, on doit admettre que les premiers juges ont procédé à une appréciation arbitraire des preuves en retenant l'existence d'un défaut de la chose louée sous la forme de bruits d'enfants dépassant les bruits de vie ordinaire dans un immeuble locatif. Il

- 11 - en résulte que l'intimé, à qui le fardeau de la preuve incombait, n'est pas parvenu à établir l'existence d'un défaut et que son action doit être rejetée pour ce motif déjà.

### **E. 3.3**

Il convient de relever, par surabondance, que le jugement attaqué comporte une incohérence juridique dans la mesure où il admet l'existence d'un défaut en raison du comportement d'un locataire envers un autre, mais qu'il refuse d'enjoindre au bailleur d'intervenir pour supprimer ce défaut et faire cesser les nuisances sonores dues à l'activité de A.C. \_\_\_\_\_. Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO). Il est admis que les désagréments causés par des voisins ou des tiers qui excèdent les limites de la tolérance constituent un défaut de la chose louée (TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2005, c. 2.1; TF 4C.164/1999 du 22 juillet 1999, in Cahiers du bail 2000 pp. 21 ss c. 2c). En présence d'un tel défaut, le locataire peut, à certaines conditions, faire valoir les droits découlant des art. 259a à 259h CO, parmi lesquels figurent le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer (art. 259d CO) et celui de consigner le loyer (art. 259g CO) (CREC I 22 août 2012/43). En l'espèce, la constatation d'un défaut implique celle d'un manque de diligence de la locataire concernée envers ses voisins. Or les premiers juges ont considéré qu'une interdiction de l'activité d'accueil de jour ou une résiliation du bail de la concierge était disproportionnée. Il en résulte que le bailleur se trouve condamné à supporter une réduction de loyer jusqu'à la cessation ou la modification des nuisances liées à l'activité d'accueillante en milieu familial de jour exercée par A.C. \_\_\_\_\_ sans être mis en mesure d'agir auprès d'elle pour supprimer ces nuisances. Or, l'élimination du prétendu défaut n'apparaît pas d'emblée impossible puisque le jugement querellé constate qu'une autre locataire exerce l'activité d'accueil de jour dans l'immeuble sans qu'il n'en résulte de nuisance. Etant donné qu'aucune faute n'est imputée à A.C. \_\_\_\_\_ et

- 12 - qu'aucune réparation n'incombe à la recourante, on ne saurait admettre l'existence d'un défaut. 4. En définitive, le recours doit être admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que la demande formée le 1er février 2013 par A.R. \_\_\_\_\_ à l'encontre de Q. \_\_\_\_\_ SA, anciennement U. \_\_\_\_\_ SA, est rejetée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera à la recourante la somme de 1'400 fr. (art. 13 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance et de restitution d'avance de frais (art. 106 al. 1 et 111 al. 2 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement rendu le 28 avril 2014 par le Tribunal des baux est réformé en ce sens que la demande en réduction proportionnelle de loyer pour cause de défaut de la chose louée formée le 1er février 2013 par A.R. \_\_\_\_\_ à l'encontre de Q. \_\_\_\_\_ SA est rejetée. Le jugement est confirmé pour le surplus.

- 13 - III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé A.R.\_\_\_\_\_. IV. L'intimé A.R.\_\_\_\_\_ doit verser à la recourante Q.\_\_\_\_\_SA la somme de 1'400 fr. (mille quatre cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- 14 - V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 18 mars 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - M. Youri Diserens, aab (pour Q.\_\_\_\_\_SA), - Me Nicolas Mattenberger (pour A.R.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

- 15 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Tribunal des baux. La greffière :

#### **E. 4**

Par courrier du 26 mars 2012, A.R.\_\_\_\_\_, par le biais de son conseil, a interpellé M.\_\_\_\_\_SA afin de savoir si A.C.\_\_\_\_\_ et

- 5 - B.C.\_\_\_\_\_ avaient demandé et obtenu une autorisation pour déployer dans leur appartement une activité d'accueil de jour pour enfants. Il a fait valoir qu'ils recevaient plus de dix enfants par jour et que cette activité occasionnait des nuisances sonores importantes pour les locataires. Le 28 mars 2012, M.\_\_\_\_\_SA a informé A.R.\_\_\_\_\_ qu'elle était au courant de l'activité de A.C.\_\_\_\_\_, que celle-ci était en règle, que ses revenus étaient déclarés et qu'aucun autre locataire de s'était plaint de quelconques nuisances. Par lettre du 30 avril 2012, A.R.\_\_\_\_\_ a invoqué l'existence d'un défaut grave et imparti à la bailleresse un délai au 7 mai 2012 pour prendre des mesures, telle que retirer à A.C.\_\_\_\_\_ l'autorisation d'exercer une activité de garde d'enfants, à défaut de quoi il consignerait les loyers. M.\_\_\_\_\_SA a contesté tout défaut grave par courrier de son conseil du 7 mai 2012. Le 16 mai 2012, A.R.\_\_\_\_\_ a réaffirmé sa position, en précisant notamment que sa fille était dérangée dans la préparation de ses examens par le bruit des enfants et que lui-même ne pouvait se reposer durant ses congés en semaine. Il a informé la bailleresse qu'il consignerait le loyer dès le mois suivant.

#### **E. 5**

A.R.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer par requête du 14 septembre 2012. Une audience de conciliation s'est tenue le 26 novembre 2011. Dès lors que la conciliation n'a pas abouti, la Commission de conciliation a rendu une proposition de jugement, à laquelle le demandeur a toutefois fait opposition. Une autorisation de procéder a donc été délivrée le 19 décembre 2012.

## E. 6

Par demande adressée le 1er février 2013 au Tribunal des baux, A.R.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à U.\_\_\_\_\_SA, sous la menace de l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311.0), de prendre toute mesure utile pour faire cesser les nuisances sonores excessives dues à l'activité de A.C.\_\_\_\_\_ et à ce que son loyer mensuel soit réduit de 20% du 1er janvier 2012 jusqu'à élimination des défauts. Par réponse du 19 mars 2013, U.\_\_\_\_\_SA a conclu au rejet de la demande. Le 6 mai 2013, le Tribunal des baux a procédé à l'audition de plusieurs témoins, soit X.\_\_\_\_\_, ami d'enfance d'A.R.\_\_\_\_\_, B.R.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, compagnon de B.R.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_, meilleure amie de B.R.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_, qui s'occupe de la gérance de l'immeuble depuis 2011, ainsi que A.C.\_\_\_\_\_. X.\_\_\_\_\_, B.R.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont déclaré qu'ils entendaient des bruits excessifs provenant de l'appartement situé sous l'appartement d'A.R.\_\_\_\_\_, soit l'appartement occupé par A.C.\_\_\_\_\_, lequel dépassait selon eux les bruits de vie normaux dans un immeuble locatif. Ils ont notamment fait état de cris d'enfants, de bruits de disputes et de jeux, débutant vers 7 heures du matin et se terminant entre 19 heures et 20 heures, parfois vers 21 heures. Les témoins V.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont en outre évoqué la présence de parents, en fin de journée, avec leurs poussettes dans le hall de l'immeuble. N.\_\_\_\_\_ a notamment indiqué qu'aucun autre locataire ne se plaignait du bruit généré par l'activité de maman de jour de A.C.\_\_\_\_\_, qu'il se rendait dans l'immeuble deux à trois fois par mois et n'avait jamais constaté de bruits excessifs d'enfants. A.C.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle accueillait, en sus de ses deux enfants, cinq enfants. Elle a confirmé avoir eu de fin février à fin mai 2012 entre 10 et 11 enfants en raison du remplacement d'une collègue. Elle a

- 7 - précisé qu'une autre locataire dans l'immeuble exerçait également l'activité de maman de jour depuis trois ou quatre ans, gardant à peu près le même nombre d'enfants qu'elle.

## E. 7

Par contrat de fusion du 14 mai 2014, les actifs et les passifs de la société U.\_\_\_\_\_SA ont été repris par Q.\_\_\_\_\_SA. En droit : 1. Dans les affaires patrimoniales, le choix de la voie de droit contre une décision finale, entre l'appel et le recours limité au droit au sens des art. 319 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), voie subsidiaire (art. 319 let. a CPC), se détermine en fonction de la valeur litigieuse de la cause, l'appel n'entrant en ligne de compte qu'en présence d'une valeur litigieuse de 10'000 fr. au moins. En l'espèce, la valeur litigieuse, déterminée selon l'art. 308 al. 2 CPC, est inférieure à 10'000 fr., de sorte que c'est la voie du recours qui est ouverte. Interjeté en temps utile (art. 321 al. 1 CPC) par une partie qui, s'étant substituée à la défenderesse par contrat de fusion (art. 83 CPC), a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à la forme. 2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2e éd., Bâle 2013, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2508, p.

- 8 - 452). Pour ce qui est de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), ne

permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 et 6 ad art. 320 CPC, p. 1276; Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1) et que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 136 I 316 c. 2.2.2 ; ATF 136 III 552 c. 4.2). 3. La recourante conteste l'existence des défauts admis par les premiers juges, ainsi que la réduction de loyer à laquelle elle a donné lieu. Elle se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits et l'appréciation des preuves. Elle reproche en particulier aux premiers juges de s'être fondé exclusivement sur les témoignages des membres de la famille ou proches de l'intimé pour admettre l'existence de nuisances sonores, tout en écartant sans les mentionner les dépositions de A.C. \_\_\_\_\_ et du gérant de l'immeuble. La recourante estime également paradoxal de retenir qu'il existe un défaut mais que l'activité de maman de jour ne peut être interdite ni justifier une résiliation du bail.

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