

## **VD\_GERICHTE XZ14.013010 vom 4. Juni 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-06-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ14.013010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ14.013010)

FR: VD\_GERICHTE XZ14.013010 du 4 juin 2015

IT: VD\_GERICHTE XZ14.013010 del 4 giugno 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 6**

Le 15 février 2014, C. \_\_\_\_\_ a fait parvenir à K. \_\_\_\_\_ un décompte de chauffage et eau chaude présentant un solde de 359 fr. 10 en faveur du bailleur. Ce décompte était fondé sur une facture de gaz du 15 mars 2013, sur la taxe ordures 2013 ainsi que sur la taxe d'épuration d'eau pour cette même année.

#### **E. 7**

Le 28 février 2014, la Commission de salubrité de la commune d' [...] a procédé à une visite des locaux litigieux, ainsi que du

- 5 - galetas de l'immeuble. Dans son rapport du 14 mars 2014 à la Municipalité, elle a confirmé l'existence des dégâts d'eau invoqués par la locataire. Elle a relevé que les nombreux jours constatés entre les tuiles et au niveau des raccords tuiles-cheminée ainsi que le mauvais état de la ferblanterie expliquaient les infiltrations d'eau à l'intérieur de la construction, l'état des murs aux 1er et 2e étage provenant uniquement des arrivées d'eau par ces passages. Elle relevait qu'une réfection de la toiture et un entretien suivi régleraient tous ces problèmes d'humidité.

#### **E. 8**

Par requête adressée le 27 mars 2014 au Tribunal des baux, K. \_\_\_\_\_ a pris avec suite de frais et dépens les conclusions suivantes : « I. Ordre est donné à C. \_\_\_\_\_ de faire effectuer sans délai les travaux nécessaires pour faire cesser les infiltrations d'eau dans les appartements loués par K. \_\_\_\_\_ puis de remettre en état les murs endommagés. II. Les loyers consignés par K. \_\_\_\_\_ restent consignés jusqu'à ce que les travaux prévus au chiffre I ci-dessus aient été effectués à parfaite satisfaction de la locataire. III. Le loyer mensuel net de l'appartement est réduit de 40% dès le 6 juillet 2011. IV. Par conséquent, C. \_\_\_\_\_ doit immédiat paiement à K. \_\_\_\_\_ des loyers versés en trop depuis le 6 juillet 2011 jusqu'à parfaite élimination des défauts, les montants dus étant déconsignés en sa faveur. » Dans sa réponse du 4 septembre 2014, C. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de ces conclusions. Il a invoqué en compensation une créance de 30'860 fr. correspondant à un manque à gagner pour les deux chambres qu'il n'avait pu créer dans les combles compte tenu de ce que la locataire lui avait refusé l'accès au 2e étage.

#### **E. 9**

Le bail ayant été résilié par C. \_\_\_\_\_, il a pris fin le 31 juillet 2014, conformément à une proposition de jugement du 16 mai 2012 de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle, valant décision entrée en force.

- 6 - Les appartements ont été restitués le 25 juillet 2014. L'état des lieux dressé à cette occasion pour l'appartement du 1er étage indique notamment que le mur sis à l'angle

nord-est du salon est rongé par l'humidité et le moisi, qu'il s'effrite encore mais qu'il est sec à ce jour ; il relève en outre ce qui suit : « dimension dégât : 105 cm / 220 cm ». S'agissant de l'appartement du 2e étage, l'état des lieux contient des remarques analogues concernant l'angle nord-est du salon, les dimensions du dégât étant les suivantes : « 210 H / 120 L » ; il relève également une tache d'humidité sur le mur à gauche de l'entrée, sèche à ce jour, de dimension « 115 cm / 30 cm ». S'agissant de la cuisine, il indique des taches brunes sur la poutre et le couvercle de la cheminée, sèches à ce jour, ainsi que sur le tuyau d'évacuation de l'ancienne cheminée.

## **E. 10**

Les parties, assistées de leur conseil respectif, ont été entendues à l'audience du Tribunal des baux du 5 septembre 2014. K.\_\_\_\_\_ a modifié sa conclusion III prise au pied de la demande du 27 mars 2014 en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement est réduit de 40% depuis le début du bail, soit dès le 1er août 2006. Entendue en qualité de témoin, [...] a indiqué qu'elle habitait dans le même immeuble qu'C.\_\_\_\_\_, sis en face de l'immeuble litigieux. Elle a expliqué qu'il y avait en tout cas deux ans, elle s'était rendue dans cet immeuble avec C.\_\_\_\_\_ car il voulait faire des travaux dans l'appartement d'K.\_\_\_\_\_. Il souhaitait en effet réparer le mur du salon, voir si l'humidité persistait, enlever ce qui était abîmé et refaire un enduit et la peinture. Elle l'avait accompagné pour l'aider à porter du matériel, à savoir un grand drap pour protéger le sol, un seau, une balayette et une ramassoire. Ne souhaitant pas monter les escaliers vu son état de santé, elle avait attendu C.\_\_\_\_\_ en bas avec le matériel. Il était revenu avec la brosse qu'il avait emportée en montant, en lui expliquant qu'il avait pu entrer dans l'appartement mais que, lorsqu'il avait voulu broser le mur, la locataire s'y était opposée.

- 7 - [...], frère d'K.\_\_\_\_\_, a déclaré qu'il avait pu constater avant l'emménagement de sa sœur, que l'angle du salon du 1er étage avait été replâtré ; il avait lui-même repeint les deux chambres de l'appartement du 1er étage de sorte que l'appartement était impeccable lorsqu'elle avait emménagé. Au fil des années, il avait commencé à remarquer une odeur d'humidité lorsqu'il lui rendait visite. C'était environ trois ans après son emménagement. Environ un an plus tard, des cloques étaient apparues dans l'angle du salon du 1er étage, puis le revêtement s'était mis à tomber. Le témoin, qui est électricien, avait installé une prise au bas de ce mur lors de l'emménagement de sa sœur. A cette époque, le mur était sec mais il avait eu de la peine à faire tenir cette prise car le mur était mou. Dans l'appartement du 2e étage, dès le début du bail, de l'eau coulait par l'ancien canal de cheminée de la cuisine. Par la suite, il avait constaté dans le salon du 2e étage le même problème que celui qu'il avait vu dans le salon du 1er étage. Il ne savait pas quand ce problème était apparu car il se rendait moins souvent dans l'appartement du 2e étage ; il n'avait constaté le problème que dans la cuisine et dans l'angle près de la fenêtre du salon et n'avait vu les taches à droite en entrant dans le salon que lorsque sa sœur avait déplacé ses meubles pour le déménagement. Le témoin a confirmé qu'il était présent lorsque le bailleur était venu remettre en état le mur avec une brosse à récurer et que sa sœur ne l'avait pas laissé faire. Il ne se souvenait plus quand ces événements avaient eu lieu. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 276 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).

- 8 - Le bailleur indique fonder son recours sur l'art. 308 CPC. Dès lors que la valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 fr, on peut admettre l'erreur de plume et considérer que son écriture constitue en réalité un appel déposé auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal. En l'espèce, la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 francs. Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé, l'appel est recevable. 2. 2.1 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250 ; JT 2011 III 43 et réf.). 2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., pp. 136-137 ; JT 2011 III 43 c. 2).

- 9 - L'appelant a produit un bordereau de quatre pièces comprenant, outre deux pièces de forme, un devis du 7 avril 2008 de l'entreprise [...] (pièce n° 2) et un décompte de chauffage et eau chaude adressé le 15 février 2014 à l'intimée (pièce n° 3). La pièce n° 2, qui est antérieure à l'audience de première instance, est irrecevable, l'appelant n'alléguant ni ne démontrant avoir été empêché de la produire en temps utile. Elle est de toute manière sans pertinence. La pièce n° 3 est en revanche recevable, dès lors qu'elle figure déjà au dossier de première instance. 3. L'appelant fait d'abord valoir que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il a fait tout ce qu'on pouvait attendre de lui pour la remise en état des locaux en 2012. L'intimée s'étant formellement opposée à le laisser entreprendre les travaux nécessaires, il estime qu'on ne saurait retenir que les défauts ont perduré jusqu'à la fin du bail le 31 juillet 2014. Cette argumentation a été réfutée de façon convaincante par la juridiction de première instance, qui a retenu en substance que la locataire n'avait pas refusé indûment les travaux de remise en état des murs, dès lors que le bailleur n'avait pas procédé aux travaux de réfection de la toiture préconisés par les rapports du 31 janvier 2013 des architectes [...] et [...] et du 14 mars 2014 de la Commission de salubrité. Au reste, la réelle intention du bailleur de procéder à la réfection des murs au moyen du matériel qu'il avait apporté apparaissait douteuse, l'appréciation du témoignage de [...] par le premier juge ne prêtant à cet égard pas le flanc à la critique. Dès lors que l'appelant n'amène aucun élément nouveau à ce sujet, il y a lieu, par adoption de motifs, de confirmer sur ce point la décision querellée. Il est au demeurant insoutenable de prétendre vouloir réparer les murs touchés par les dégâts d'eau, sans entreprendre préalablement les travaux de réfection de la toiture qui s'imposaient pour mettre fin aux infiltrations. A supposer que l'appelant n'ait pas eu connaissance du

- 10 - rapport des architectes lorsqu'il s'est présenté chez l'intimée pour effectuer les travaux, il ne peut raisonnablement soutenir qu'il ne pouvait nullement savoir que la remise

en état de l'appartement devait être précédée de la réparation du toit, une saine gestion de l'immeuble commandant qu'il ait à tout le moins entrepris ce qui était nécessaire pour déterminer l'origine des infiltrations persistantes d'eau. On relève au surplus qu'en signant la transaction du 6 mars 2012, le bailleur s'était engagé non seulement à assainir les murs dégradés par les infiltrations d'eau dans un délai de trois mois, mais aussi et surtout à supprimer ces infiltrations, ce qu'il n'a pas fait. Mal fondé, l'appel doit dès lors être rejeté sur ce point. 4. L'appelant soutient encore que l'intimée se serait accommodée de l'humidité affectant son logement, de telle sorte que les défauts invoqués n'auraient pas restreint l'usage de la chose louée. Il se réfère à cet égard aux états des lieux de sortie des deux appartements, dont il ressort que les murs endommagés étaient tous secs. Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'intimée n'est pas restée inactive. Après avoir obtenu par transaction du 6 mars 2012 l'engagement de l'appelant de remédier aux problèmes d'humidité, elle l'a mis en demeure de s'exécuter par courrier du 19 novembre 2013. Elle a ensuite consigné les loyers dès le 30 décembre 2013, puis a ouvert action le 27 mars 2014. On ne saurait dès lors dire qu'elle a accepté le défaut de la chose louée et l'appelant n'établit rien à ce sujet. Quant au fait que le défaut n'existait plus lorsque les appartements ont été restitués le 25 juillet 2014, il n'est pas davantage établi, le témoignage [...] et les états des lieux de sortie des appartements retenant le contraire. Il y a dès lors lieu de rejeter ce grief. 5.

- 11 - 5.1 L'appelant conteste également la quotité de la réduction de loyer de 30%, faisant valoir qu'au regard des circonstances, seule une réduction maximale de 10% serait justifiée. 5.2 La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 II 347 c. 3.2 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2). Il y a ainsi défaut 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. Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., Lausanne 2008, pp. 216 et 219 ; Higi, in *Zürcher Kommentar*, Zurich 1994, n. 28 ad art. 258 CO, p. 382 s. ; Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12e Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, pp. 23 ss ; TF 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 c. 3.2 ; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1 et les réf. citées ; SJ 1997 p. 661 c. 3a). Les désagréments que peut rencontrer le locataire doivent dépasser les limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (TF 4C.368/2004 précité c. 4.1). Aux termes de l'art. 259a CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (al. 1 let. a) ou une réduction proportionnelle du loyer (al. 1 let. b). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (al. 2). Si le défaut 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 ce dernier (art. 259d

- 12 - CO). La réduction de loyer peut aussi être due lorsqu'il s'agit d'un défaut qui n'affecte que peu l'usage des locaux, par exemple d'un défaut purement esthétique dont l'existence se prolonge (Lachat, op. cit., p. 255). Pour le calcul de cette réduction, il convient de procéder selon la méthode proportionnelle, consistant à comparer l'usage actuel de la chose louée – affectée de défauts – avec son usage conforme au contrat, qui en est exempt. Il s'agit donc de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux. Dans les cas où le calcul proportionnel n'est pas aisé, la diminution de jouissance de la chose louée pourra être évaluée en équité. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (TF 4A\_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2 ; Lachat, op. cit., p. 257 s.). 5.3 Pour fixer le taux de réduction de loyer de 30%, le premier juge s'est fondé sur les réductions prononcées par la pratique en cas d'infiltrations et de dégâts d'eau et qui oscillent entre 10% et 50%. Les réductions suivantes ont ainsi été admises : 10% lorsque trois pièces sur cinq étaient touchées par des infiltrations d'eau à des endroits bien précis (au-dessus de la fenêtre, angle de la fenêtre) et que des tapisseries étaient tachées d'humidité autour des fenêtres, ou en cas de défauts d'ordre esthétique à la suite d'inondations et d'infiltrations d'eau ; 15% pour plusieurs murs tachés et des sols détériorés dans le salon et le hall ; 20% en cas de gondolement du parquet dans la chambre à coucher d'un quatre pièces ; 22% en cas d'humidité excessive dans une chambre d'un appartement de trois pièces entraînant le pourrissement des meubles ; 25% lorsque les murs et plafonds du corridor, cuisine et salon d'un quatre pièces étaient touchés ou lorsque le salon et la chambre d'un trois pièces étaient gravement endommagés ; 30% lorsque le salon, le hall, la chambre et les interrupteurs électriques étaient inutilisables, ou en cas de coulée d'eau pendant dix-huit jours, de taches au plafond, de moquette imbibée, de tableaux abîmés et de traces d'humidité sur les habits et les meubles, ou encore en cas d'humidité excessive durable en raison d'une mauvaise isolation, de taches d'humidité, de mauvaises odeurs, de peintures qui s'écaillent, et d'infiltration d'eau à la cave ; 40% pour des dégâts d'eau dans toutes les pièces à la suite d'un incendie rendant la

- 13 - cuisine inutilisable et ayant interrompu les circuits électriques ; 50% pour une inondation dans un deux pièces ayant nécessité le remplacement du parquet des hall et salon et partant l'entreposage des meubles dans une chambre, ou pour un dégât d'eau dans une des trois pièces du logement, ayant entraîné l'entassement des meubles dans les autres pièces (cf. Aubert, in Commentaire pratique – Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 67 ad art. 259d CO). Le premier juge a retenu en l'occurrence que l'entrave à la chose louée était bien plus importante que dans les cas précités, où l'atteinte n'était qu'esthétique ou limitée à des endroits précis (réduction de l'ordre de 10 à 20%), et qu'à l'inverse, les dégâts n'avaient pas rendu inutilisable l'une ou l'autre des pièces du logement (réduction de 40 à 50%). Il a estimé que l'atteinte à la chose louée devait plutôt être rapprochée des cas précités où les dégâts et les nuisances telles qu'odeurs d'humidité, effritement des peintures et coulées d'eau avaient été d'une certaine importance et avaient justifié une réduction de 30%. 5.4 En l'espèce, l'appelant n'apporte aucun élément qui permette de remettre en cause l'appréciation effectuée par le premier juge sur la base d'une comparaison détaillée avec des précédents. Compte tenu des circonstances du cas concret, on ne voit pas que la réduction de loyer retenue par le premier juge soit inéquitable ou procède d'un abus de son pouvoir d'appréciation. La réduction prononcée n'apparaît pas hors de proportion avec le défaut de sorte qu'il y a lieu de confirmer la réduction de loyer de 30% accordée par le premier juge à hauteur de 12'454 fr. 85. En particulier, le premier juge a tenu compte dans

leur évaluation du taux de réduction de loyer que le défaut pouvait avoir des effets plus ou moins importants selon les saisons et les conditions météorologiques, de sorte que l'appelant ne peut rien déduire en sa faveur de ce que les murs étaient secs à la remise des lieux le 27 juillet 2014, soit en plein été.

- 14 - 6. L'appelant invoque enfin en compensation une créance qu'il détiendrait contre l'intimée d'un montant global de 33'219 fr., soit 359 fr. à titre de frais de chauffage, 2'000 fr. pour des frais d'électricité, et 30'860 fr. de perte de loyer en relation avec des chambres à créer dans les combles. Le premier juge a retenu à juste titre que l'appelant n'avait établi ni la violation de l'engagement que l'intimée avait pris dans le bail de lui garantir l'accès à l'appartement du 2e étage en vue de la création des deux chambres dans les combles, ni la réalité du dommage qu'il soutient avoir subi en raison de la prétendue violation de cet engagement. Les conditions d'application de l'art. 97 CO n'étant pas réunies en l'espèce et l'appelant ne démontrant ni l'existence d'une telle créance, ni son exigibilité, la créance compensatoire de 30'860 fr. ne saurait être retenue. Au demeurant, une exception de droit matériel, comme la compensation, ne peut être prise en considération que si les faits et moyens de preuve qui la fondent ont été introduits en temps utile en procédure. Une telle exception ne peut dès lors être introduite en appel que si les conditions de l'art. 317 CPC sont remplies (TF 4A\_432/2013 du

#### **E. 14**

janvier 2014 c. 2.2, RSPC 2014 p. 258; cf. TF 4A\_305/2012 du 6 février 2013 c. 3.3, concernant la prescription). En l'occurrence, les créances compensatoires nouvellement invoquées en procédure d'appel, à savoir « plusieurs factures d'un montant total de CHF 2'000.- environ pour l'électricité » et un décompte de chauffage et eau chaude du 5 février 2014, s'avèrent toutes deux antérieures à l'audience de première instance ; elles ne peuvent dès lors être invoquées en procédure d'appel, dès lors que l'appelant ne démontre pas avoir fait preuve de la diligence requise au sens de l'art. 317 al. 1 let. b CPC. A supposer recevables, ces créances ne sauraient quoi qu'il en soit fonder l'objection de compensation, l'appelant n'établissant ni leur existence, ni leur exigibilité. 7. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

- 15 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 724 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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