

VD_GERICHTE XZ15.031834 vom 9. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ15.031834

FR: VD_GERICHTE XZ15.031834 du 9 décembre 2019

IT: VD_GERICHTE XZ15.031834 del 9 dicembre 2019

Erwägungen

E. 3

Appel d'U. _____

E. 3.1

U. _____ fait d'abord valoir une violation du droit d'être entendu en lien avec les infiltrations d'eau dans la cheminée invoquées. Il reproche aux premiers juges de n'avoir pas fait référence à des photos qu'il avait produites, censées démontrer lesdites infiltrations. Sur le fond, U. _____ soutient que le fait qu'un accès soit ouvert aux intempéries et permette l'infiltration d'eau ne pourrait être considéré comme un état approprié. Il se réfère à cet égard à l'avis de l'entreprise [...].

E. 3.2

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions. Le droit d'être entendu, en tant que droit rattaché à la personnalité permettant de participer à la procédure, exige que l'autorité entende effectivement les arguments de la personne touchée dans sa situation juridique par la décision, qu'elle examine ses arguments avec soin et sérieux, et qu'elle en tienne compte dans la prise de décision. De là découle l'obligation fondamentale des autorités de motiver leurs décisions. Le citoyen doit savoir pourquoi l'autorité a rendu une décision à l'encontre de ses arguments. La motivation d'une décision doit dès lors se présenter de telle manière que l'intéressé puisse le cas échéant la contester de manière adéquate. Cela n'est possible que lorsque tant le citoyen que l'autorité de recours peuvent se faire une idée de la portée d'une décision. Dans ce sens, il faut que les considérations qui ont guidé l'autorité et sur lesquelles elle a fondé sa décision soient à tout le moins brièvement

- 12 - exposées (ATF 129 I 235 consid. 3.2, JdT 2004 I 588). Toutefois, l'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 III 433 consid. 4.3.2 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; ATF 133 III 439 consid. 3.3, JdT 2008 I 4). Une motivation implicite, résultant des différents considérants de la décision, suffit à respecter le droit d'être entendu (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_278/2012 du 14 juin 2012 consid. 4.1).

E. 3.3

En l'espèce, la motivation des premiers juges relative aux infiltrations d'eau dans la cheminée figurant en p. 20 du jugement entrepris est suffisante. Elle a permis à l'appelant de l'attaquer utilement. Les photos invoquées n'apportent pas la preuve des infiltrations invoquées, encore moins celle de l'existence d'un défaut imputable à l'intimée, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de les mentionner. Quant au caractère défectueux de la cheminée

invoqué par l'appelant, l'entreprise [...] n'a constaté dans son rapport du 21 avril 2015 aucune tuile cassée ou défaut dans la ferblanterie. Des traces d'humidité peu prononcées étaient présentes à l'intérieur du canal et il en découlait qu'en cas de pluie continue ou de forte pluie, de l'eau pouvait pénétrer dans le canal malgré la pose d'un chapeau en béton de type Joran. L'installation était cependant conforme et l'infiltration de quelques gouttes d'eau par le canal de la cheminée était tout à fait normale dans les situations précitées. L'appelant ne peut dès lors rien déduire en sa faveur de cet avis, bien au contraire. A cela s'ajoute que lors de l'inspection locale du 6 novembre 2018, le Tribunal des baux n'a constaté aucune trace d'humidité ou de rouille sur la cheminée. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'appelant avait échoué à apporter la preuve d'un défaut sur ce point. Le grief d'U._____ est mal fondé.

E. 4

- 13 -

E. 4.1

U._____ soutient ensuite que le défaut affectant les luminaires de la salle de douche du premier étage serait grave, en raison du risque d'électrocution. En outre, ce défaut aurait été connu de la bailleuse, qui se devait d'être en contact avec ses prestataires, de sorte que la réduction de loyer aurait dû être accordée avant le 11 décembre 2015.

E. 4.2

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références). 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 et le montant du loyer (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3). Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a et art. 259b let. b et art. 259d CO). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (TF 4C.164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2d et les références ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

- 14 - Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) et la réduction du loyer (al. 1 let. b) (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable. Pour se libérer, le bailleur peut toujours prouver que le défaut a été causé par le locataire (cf. art. 259a al. 1

CO). Si le bailleur n'apporte pas cette contre-preuve, le loyer doit être réduit, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). La réduction du loyer est proportionnelle au défaut ; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO), mais au plus tard lorsque le bail prend fin (TF 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.1). 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 rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; TF 4A 395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Pour justifier une réduction, le locataire doit prouver que le bailleur a eu connaissance du défaut (Aubert, in Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., 2017, n. 12 ad art. 259d CO). Il n'est pas nécessaire que cette communication soit le fait du locataire lui-même. Le bailleur peut ainsi prendre connaissance du défaut en le constatant par lui-même ou en étant informé par des auxiliaires (concierge, gérant), voire par des tiers (maîtres d'état, autorités) (Aubert, op. cit., n. 11 ad art. 259d CO; Lachat et al., Le bail à loyer, 2019, p. 310).

- 15 -

E. 4.3

En l'espèce, Il a été retenu en fait qu'ensuite de travaux de réfection dans la salle de douche du premier étage, les luminaires n'avaient pas été réinstallés, de sorte que les fils électriques étaient apparents en-dessus du lavabo et au plafond devant la porte. Les premiers juges ont considéré qu'il s'agissait d'un défaut moyen justifiant une réduction de 5% du loyer, qui devait être accordé dès le 11 décembre 2015, moment où il avait été signalé. C'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que le défaut n'était pas grave et l'appelant n'établit pas qu'il n'aurait pas utilisé la salle de bain en raison de la crainte prétendue d'être électrocuté. Un tel danger ne ressort pas de l'inspection locale, ni des photos produites et ne constitue pas davantage un fait notoire. Pour le surplus, c'est de manière correcte que la décision attaquée retient qu'il incombait à l'appelant de signaler l'absence de pose de luminaires après les travaux de réfection, ce qu'il n'a pas fait avant l'inspection locale du 11 décembre 2015. Il n'est par ailleurs pas établi que la bailleuse ait eu connaissance de ce défaut antérieurement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un auxiliaire. C'est en vain que l'appelant soutient que l'intimée se devait d'être plus en contact avec ses prestataires. A cet égard, une éventuelle négligence du bailleur est sans pertinence, la loi exigeant une connaissance effective du défaut. Le grief de l'appelant est mal fondé.

E. 5

U._____ requiert enfin la suspension de la présente procédure jusqu'à droit connu sur le jugement à intervenir ensuite de sa nouvelle demande du 19 janvier 2019, relative à des défauts des radiateurs datés du 13 novembre 2016. Il n'y a pas lieu de donner suite à cette requête. U._____ aurait pu faire valoir les défauts allégués antérieurement, de sorte que cette nouvelle procédure apparaît dilatoire. L'appel d'U._____ doit être rejeté.

- 16 -

E. 6

Appel de B. _____

E. 6.1

L'appelante B. _____ invoque la compensation du montant dû en faveur d'U. _____ avec les loyers impayés par celui-ci. Elle aurait elle-même été reconnue débitrice par les premiers juges d'U. _____ d'un montant de 26'253 fr. 85 au titre de réduction de loyer pour défauts et baisse de loyer, tandis qu'U. _____ serait son débiteur de loyers impayés depuis juillet 2017 à hauteur de 64'577 fr. 56 au 6 novembre 2018. Les parties seraient donc à la fois créancière et débitrice l'une de l'autre, de sorte que la condition de la réciprocité serait remplie et l'aurait déjà été au moment de la déclaration de compensation. A cet égard, le fait qu'U. _____ ait consigné des loyers auprès de la banque [...] SA ne changerait rien à la réciprocité des créances. De plus, en requérant la déconsignation en sa faveur, alors qu'il totaliserait 22 mois de loyers en souffrance, U. _____ commettrait un abus de droit.

E. 6.2

Selon l'art. 120 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. La compensation exige un rapport de réciprocité entre deux personnes qui sont « débitrices l'une envers l'autre ». En d'autres termes, celles-ci doivent être à la fois débitrices et créancières l'une de l'autre. Cette réciprocité doit exister au moment où la compensation est invoquée, mais pas nécessairement dès la naissance des prétentions en cause. En dehors de ce rapport de réciprocité, la compensation est exclue : le débiteur ne peut compenser en invoquant la prétention d'un tiers contre son créancier, ni même sa propre créance contre un tiers. Seul le critère juridique est relevant pour juger de l'existence ou non du rapport de réciprocité (Jeandin, Commentaire romand CO I, 2e éd., 2012, n. 2 ad art. 120 CO). La consignation est l'opération par laquelle une personne (le consignataire) remet une chose mobilière à une autre personne (le consignataire), en faveur d'un tiers bénéficiaire, le consignataire

- 17 - s'engageant à la conserver jusqu'à ce que ce tiers ou le consignataire soit autorisé à lui en réclamer la délivrance. La consignation prévue aux art. 259g ss CO est une consignation à titre d'exécution ; le débiteur, en remettant la chose à un tiers, est réputé exécuter son obligation et échappe ainsi aux conséquences de l'inexécution. Il s'agit d'un mode d'extinction d'une obligation tenant lieu d'exécution ou équivalant au paiement (Aubert, Commentaire romand CO I, op. cit., nn. 8-10 ad art. 259g CO). Selon l'art. 259g al. 2 CO, les loyers consignés sont réputés payés. Est litigieux le point de savoir si la relation avec l'office de consignation relève du droit public ou du droit privé. La majorité de la doctrine considère qu'elle relève du droit public et non du droit privé, dès lors que la banque a l'obligation d'accepter la consignation, que les parties perdent tout pouvoir de disposition sur l'avoir du compte de consignation et que la déconsignation ne peut intervenir que sur décision de l'autorité. Ces auteurs admettent cependant que la controverse n'a pas de portée pratique significative, car le droit privé s'applique à titre supplétif à un dépôt opéré en vertu du droit administratif (Aubert, op. cit., n. 50 ad art. 259g CO et réf. citées ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5e éd., 2016, n. 6012 p. 890). S'il constate que les conditions matérielles ou formelles de la consignation n'étaient pas réalisées, le juge doit ordonner la restitution des loyers au bailleur, dans le cas contraire au locataire (Lachat et al., op. cit., p. 343). On retient en général que la consignation auprès de l'office de consignation relève d'un dépôt irrégulier. Par la consignation auprès de la banque, le déposant perd la

propriété de la chose déposée, qui passe au dépositaire (ATF 78 II 243, JdT 1953 I 148). Le déposant n'a pas une prétention personnelle (ou réelle) sur l'objet déposé, mais uniquement une prétention personnelle tendant à la remise d'une chose de même valeur (Aubert, op. cit., n. 51 ad art. 259g CO). Quant au tiers bénéficiaire, il n'est pas partie au contrat de consignation passé entre un consignateur et le consignataire, même s'il existe un rapport juridique antérieur entre le consignateur et le tiers bénéficiaire. Lors de la consignation des art. 259 ss

- 18 - CO, le contrat de bail conclu entre le locataire et le bailleur constitue ce rapport de base (Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne, 1995, p. 102).

E. 6.3

Les premiers juges ont considéré que la compensation n'était pas possible au motif que la bailleuse ne serait pas partie au contrat de consignation entre le locataire et la banque consignataire [...] SA, laquelle était devenue propriétaire des avoirs concernés. Ce raisonnement est convaincant. La déconsignation ordonnée judiciairement en faveur du locataire a pour effet que le locataire peut prétendre envers la banque, devenue propriétaire des avoirs consignés, à la restitution d'avoirs de même valeur. La déconsignation porte ainsi sur une créance en restitution du locataire envers la banque. Il importe peu que, pour se déterminer sur la déconsignation, le juge ait examiné à titre préalable le bien-fondé des défauts, étant par ailleurs relevé que la consignation valablement intervenue avait éteint la créance en paiement de loyer, en vertu de l'art. 259g al. 2 CO. Aussi bien, les premiers juges n'ont pas prononcé que l'intimé était débiteur de l'appelante de la somme de 19'945 fr. 15, comme le plaide l'appelante, mais se sont uniquement prononcé sur la déconsignation. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont nié la condition de la réciprocité, en ce qui concerne le montant déconsigné de 19'945 fr. 15. A ce propos, le fait pour U._____ de s'opposer à une compensation dont on a vu que les conditions ne sont pas réalisées ne saurait constituer à lui seul un abus de droit. En revanche, les premiers juges ont également condamné B._____ à verser à U._____ la somme de 6'298 fr. en raison de défauts – absence de luminaires dans la salle de douche du 1er étage et infiltration d'eau à partir de cette pièce – pour lesquels les conditions de la consignation n'étaient pas réalisées. Dans cette mesure, la condition de réciprocité des créances est réalisée. U._____ conteste l'existence de la créance compensante, soit d'une créance de loyer postérieure au mois de juillet 2017. Il résulte

- 19 - cependant de l'arrêt du Tribunal fédéral du 6 mars 2019 (TF 4A_60/2019) qu'U._____ n'avait pas démenti n'avoir versé aucun loyer après le mois de juillet 2017 et que celui-ci avait entièrement cessé, depuis plus de 18 mois, d'exécuter le contrat de bail censé, selon son argumentation, continuer de lier les parties. Dans sa réponse, U._____ n'amène aucune preuve du paiement d'un quelconque loyer postérieurement au mois de juillet 2017. Dans la mesure où il prétend avoir payé ce loyer par anticipation, il se borne à une simple allégation. Il n'est point besoin de chiffrer précisément le montant susceptible de faire l'objet d'une compensation, dès lors qu'en tout état de cause, celui-ci est supérieur à 6'298 francs. Les autres conditions de la compensation, soit l'exigibilité de la créance compensante, l'exécutabilité de la créance compensée et le fait qu'il s'agisse de prestations de même espèce, sont également réalisées. Il s'ensuit que la compensation est opérante pour le montant de 6'298 francs. Le grief de l'appelante est donc fondé en ce qui concerne ce dernier montant.

E. 7

A titre subsidiaire, B._____ soutient que la déconsignation ne pouvait pas intervenir en faveur d'U._____ pour le montant de 2'482 fr. concernant une baisse de loyer en raison de la diminution du taux hypothécaire. La consignation de loyers sert uniquement à garantir la réparation de défauts (Aubert, op. cit., nn. 1 et 59 ad art. 259g CO) et non la restitution de loyers versés en trop à la suite d'une demande de baisse de loyer. La critique de l'appelante est fondée, puisque la consignation n'a pas pour fonction de garantir la restitution de loyers versés en trop ensuite d'une demande de baisse de loyer. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de reconnaître l'appelante débitrice de ce montant, dès lors que, pour les motifs déjà invoqués au

- 20 - considérant 6.3 ci-dessus la compensation est opérante également pour ce montant. La déconsignation sera dès lors ordonnée en faveur du locataire à concurrence de 17'463 fr. 15 (19'945 fr. 15 - 2'482 fr.) et en faveur de la bailleuse à concurrence de 102'225 fr. 95.

E. 8

En définitive, l'appel d'U._____ doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. La cause de ce denier étant dépourvue de chances de succès, sa requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 let. b CPC). L'appel de B._____ doit être partiellement admis. Le jugement entrepris doit être réformé en ce sens que le chiffre III de son dispositif est supprimé et que les loyers consignés seront déconsignés en faveur d'U._____ à hauteur de 17'463 fr. 15 et en faveur de B._____ à concurrence de 102'225 fr. 95. Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel d'U._____, arrêtés à 1'997 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de ce dernier, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à B._____, qui n'a pas été invitée à se déterminer. L'appelante B._____ a pris des conclusions en réforme à hauteur de 26'243 fr., elle obtient finalement partiellement gain de cause à concurrence de 8'780 francs. Dans ces circonstances, les frais judiciaires de deuxième instance afférents à son appel, arrêtés à 862 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis par deux tiers, soit par 575 fr., à sa charge, et par un tiers, soit par 287 fr., à la charge de l'intimé U._____ (art. 106 al. 2 CPC). Pour les mêmes motifs, B._____ a droit à des dépens réduits de deux tiers. La charge des dépens s'élevant à 2'400 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) et U._____ n'ayant pas consulté de représentant professionnel pour sa

- 21 - réponse, les dépens dus en faveur de B._____ seront arrêtés à 800 francs. U._____ versera donc à B._____ la somme de 1'087 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais et de dépens réduits de deuxième instance.