

VD_GERICHTE XZ17.010383 vom 17. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ17.010383

FR: VD_GERICHTE XZ17.010383 du 17 août 2018

IT: VD_GERICHTE XZ17.010383 del 17 agosto 2018

Erwägungen

E. 27

septembre 2016. Les premiers juges ont en outre considéré que la panne de la cuisinière de ce même appartement constituait également un défaut justifiant une réduction de loyer de 20%. Ils ont retenu que la locataire avait communiqué un avis des défauts écrit à ce propos le 4 août 2016 et que la gérance n'avait pu recevoir cet avis que le lendemain au plus tôt. Partant, la réduction de loyer devait être accordée dès le 5 août 2016 et ce, jusqu'à la réparation de la cuisinière intervenue le

E. 29

septembre 2016. Compte tenu des réductions de loyer ainsi

- 3 - prononcées, les premiers juges ont enfin astreint le bailleur à rembourser à la locataire les parts de loyer que celle-ci avait versées en trop. B. Par acte du 21 juin 2018, G._____ a recouru contre le jugement susmentionné, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par S._____ dans sa demande du 7 mars 2017 soient rejetées (II), subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à la première autorité pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants (IV). C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit : 1. Par contrat de bail du 15 avril 2015, S._____ a loué un appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Pully pour une durée déterminée du 15 avril 2015 au 31 mars 2016. Le loyer mensuel net s'élevait à 1'519 francs. G._____ est devenu propriétaire de cet appartement le 17 juillet 2015. Le 24 février 2016, S._____ et G._____, par son représentant la gérance Z._____, ont conclu un nouveau contrat de bail pour le même appartement, débutant le 1er avril 2016 pour se terminer le

E. 31

mars 2017 ; il se renouvelait ensuite de douze mois en douze mois sauf avis de résiliation reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net s'élevait à 1'665 francs. 2. Depuis le début du mois de juin 2015 au moins, des problèmes sont survenus en lien avec la baignoire de l'appartement loué par S._____, consistant en de fréquentes coupures d'eau lorsque celle-ci

- 4 - prenait des douches. Le 8 juin 2015, la gérance Z._____ a informé S._____ qu'elle avait donné l'ordre à l'entreprise [...], à la Tour-de-Peilz, d'exécuter les travaux suivants dans l'appartement : « suppression de la robinetterie sur la baignoire. Découper propre la coque de sorte à pouvoir remettre une plaque de recouvrement. Sortir les alimentations pour refixer en apparent une batterie. Prévoir une barre de douche pour fixer le pommeau ». G._____ a ultérieurement souhaité faire établir trois devis, lesquels ont nécessité à chaque fois une visite, dont plusieurs ont été déplacées au dernier moment ce qui

a contraint S. _____ à se libérer plus fréquemment encore. Il a en outre souhaité voir lui-même la baignoire à plusieurs reprises, S. _____ ayant même accepté de le recevoir à cette fin un dimanche soir après 22 heures. L'entreprise [...] n'est en conséquence jamais intervenue pour procéder aux travaux de réparation de la baignoire. Lesdits travaux ont finalement été effectués le 27 septembre 2016 par l'entreprise [...], à

Romanel-sur-Lausanne. 3. Au début du mois d'août 2016, la cuisinière de l'appartement loué par S. _____ est tombée en panne. Le 18 août 2016, l'entreprise N. _____, à Pully, a adressé à la gérance Z. _____ un devis portant sur le remplacement de ladite cuisinière. Le 27 août 2016, G. _____ a informé S. _____ qu'il allait « refuser l'offre de la gérance, ayant trouvé les mêmes produits au tiers du prix proposé ». Il lui a en outre indiqué que son père se chargerait de la mise en place mais qu'avant cela, celui-ci devait « passer voir l'installation », de sorte qu'il la pria de convenir d'un rendez-vous à cette fin.

- 5 - Le 31 août 2016, G. _____ a indiqué à S. _____ qu'après discussion avec son père, il pensait que la panne de la cuisinière pouvait être d'ordre électrique. Il lui a expliqué que son père avait dès lors besoin de démonter les appareils pour rechercher et éventuellement exclure une telle panne avant qu'il ne soit procédé à la commande d'autres appareils. Après que S. _____ se fût opposée à une nouvelle visite du père de G. _____, ce dernier l'a informée, par courriel du 5 septembre 2016, qu'après réflexion et information supplémentaire auprès de spécialistes de l'électroménager, il avait décidé de procéder sans tarder au remplacement de la cuisinière et du plan de cuisson vitrocéramique mais qu'il souhaitait d'abord obtenir un deuxième devis concernant ces travaux. Par un second email du même jour, G. _____ a indiqué à S. _____ qu'il avait trouvé une solution encore plus rapide, en ce sens qu'il pouvait commander lui-même les appareils et les faire installer par son père et un ouvrier le samedi 10 septembre 2016, pour autant qu'elle fût disponible le jour en question ou qu'elle puisse lui laisser les clés pour accéder à l'appartement ; il précisait qu'à défaut, la prochaine possibilité serait le samedi 24 septembre 2016 quand l'ouvrier serait à nouveau disponible. Le 7 septembre 2016, S. _____ a répondu qu'elle n'arrivait malheureusement pas à se libérer pour le samedi 10 septembre et qu'elle réservait donc le samedi 24 septembre pour permettre l'exécution des travaux. Le remplacement de la cuisinière a finalement eu lieu le 29 septembre 2016. 4. Par courrier du 12 septembre 2016 de sa protection juridique, S. _____ a écrit à la gérance Z. _____ qu'au moins depuis juin 2015, la baignoire et la robinetterie de son appartement étaient défectueuses et que depuis le 4 août 2016 la cuisinière ne marchait plus. Elle requérait en conséquence une réduction de son loyer jusqu'à réparation des défauts. N'ayant reçu aucune réponse à ce courrier, elle a relancé la gérance précitée, par lettre de sa protection juridique du 6 octobre 2016.

- 6 - Par courrier du 12 octobre 2016, G. _____, par l'intermédiaire de sa protection juridique, a opposé une fin de non-recevoir aux prétentions de la locataire, en relevant, en substance, que les travaux de réparation de la baignoire avaient été dûment exécutés le 27 septembre 2016 et que le problème lié à la cuisinière était également réglé depuis le 29 septembre 2016. 5. a) S. _____ a saisi le Tribunal des baux d'une demande le 7 mars 2017, au pied de laquelle elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'une réduction de son loyer net de 25% lui soit accordée dès le 28 mai 2015, jusqu'au 27 septembre 2016 (1), à ce que G. _____ soit condamné à lui verser un montant de 6'660 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 28 mai 2015 (2), à ce qu'une réduction de loyer de 25% lui soit accordée dès le 4 août 2016, jusqu'au 29 septembre 2016 (3) et à ce que G. _____ soit condamné à lui

verser un montant de 790 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 4 août 2016 (4). Dans ses déterminations du 8 mai 2017, G._____ a conclu au rejet des conclusions de la demande, sous suite de dépens. b) Le 23 juin 2017, une audience de jugement a eu lieu en présence des parties, assistées de leur conseil respectif. A cette occasion, T._____, V._____, M._____, D._____ et C._____ ont été entendus en qualité de témoins. T._____, compagne de S._____, qui ne vivait cependant pas encore avec elle lorsque celle-ci occupait l'appartement en cause, a indiqué qu'elle y passait la nuit deux à trois fois par mois et qu'elle prenait une douche à ces occasions. Elle a confirmé avoir subi à plusieurs reprises des coupures d'eau pendant ses douches, parfois alors qu'elle avait plein de shampoing sur la tête. Elle a également indiqué qu'elle devait alors appeler S._____ qui se rendait dans la buanderie, dévissait avec un tournevis un panneau dans le mur et décoincant les tuyaux qui s'y trouvaient et qui s'étaient emmêlés. Elle a ajouté qu'elle avait pu constater que c'était en fait le tuyau de la pomme de douche qui se

- 7 - bloquait dans les autres tuyaux, coupant ainsi l'alimentation d'eau dans celui-ci, et que le pommeau de douche ne pouvait alors même plus être levé. Selon ce témoin, la fréquence de ces arrêts était d'environ une douche sur trois. T._____ a en outre confirmé que le remplacement de la robinetterie avait résolu le problème. Elle a encore indiqué que S._____ avait constaté la défectuosité de la robinetterie tout au début de son emménagement, soit en avril ou mai 2015, qu'elle en avait tout de suite informé la régie et qu'elle avait dû supporter énormément de visites de tiers ou de G._____, lesquelles n'avaient pas eu lieu à des heures de bureaux, mais souvent le soir ou le samedi, voire même le dimanche. M._____, installateur sanitaire, a notamment déclaré que G._____ l'avait mandaté pour établir un devis relatif au remplacement de la robinetterie de la baignoire de l'appartement en cause. Il a indiqué qu'à son souvenir, la locataire ne lui avait pas parlé de coupures d'eau, qu'il avait fait un devis oral par téléphone à G._____ à une date dont il ne se souvenait pas et que ce devis était resté sans suite. Il a en outre précisé, s'agissant des travaux à effectuer, que « c'était compliqué parce qu'on ne pouvait pas changer que la robinetterie » et qu'il fallait « tout démonter et remplacer une partie de la tuyauterie ». Il a confirmé avoir visité la salle de bains et également avoir inspecté une trappe dans la buanderie, qui se trouvait de l'autre côté du mur de la salle de bains. V._____, ancienne voisine de S._____, a notamment déclaré être venue constater à la demande de cette dernière, selon son souvenir en été 2015, que l'eau de la douche ne coulait plus normalement, précisant qu'« il n'y avait qu'un petit filet d'eau ». Elle a en outre indiqué que S._____ lui avait dit que cela arrivait fréquemment et lui avait expliqué comment elle devait procéder pour remettre l'eau. D._____, une autre ancienne voisine de S._____, a notamment déclaré que cette dernière était venue prendre une douche chez elle à une occasion, car elle n'avait plus d'eau. Elle a ajouté que S._____ avait à plusieurs reprises par la suite parlé de ses problèmes d'eau, précisant qu'elle n'osait pas ou ne pouvait pas prendre de douche.

- 8 - Elle a en outre indiqué qu'elle avait un jour constaté une inondation dans la buanderie, de l'eau sortant du regard dans le mur, et qu'un tuyau, en très mauvais état, y était percé ; elle a ajouté que S._____ lui avait alors dit qu'il s'agissait de son tuyau de douche vu qu'elle n'avait plus d'eau. C._____, aide de cuisine et connaissance de G._____, a indiqué qu'après que ce dernier lui eût parlé du fait qu'il voulait changer la robinetterie d'une baignoire dans un appartement dont il était propriétaire, il s'était rendu sur place à une date dont il ne se souvenait pas et qu'il avait constaté que la robinetterie fonctionnait

correctement, mais qu'il « fallait faire des travaux plus importants que juste changer la robinetterie » ; il a précisé avoir alors indiqué à G. _____ qu'il s'agissait de travaux trop compliqués pour qu'il les fasse lui-même. c) Le 10 novembre 2017, l'audience de jugement a été reprise en présence des parties et de leurs conseils. A cette occasion, B. _____, concierge de l'immeuble dans lequel se trouvait l'appartement en cause, a été entendue en qualité de témoin. Celle-ci a notamment déclaré qu'une inondation avait eu lieu dans la chambre à lessive, qui se trouvait à côté de l'appartement qu'occupait S. _____, à son souvenir en juillet 2015. Elle a précisé qu'il y avait un placard avec des tuyaux dans la chambre à lessive, que de l'eau et du sable en étaient sortis et qu'elle avait nettoyé le sol et appelé la gérance qui avait envoyé un sanitaire. Elle a en outre confirmé que S. _____ l'avait appelée pour l'informer qu'elle avait des problèmes de coupure d'eau, ajoutant qu'elle ne se souvenait plus quand c'était, qu'elle-même était alors au travail et que c'était son époux qui lui avait répondu. En droit :

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