

VS_GERICHTE C1 20 294 vom 29. August 2022

VS Kantonsgericht, 2022-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_20_294

FR: VS_GERICHTE C1 20 294 du 29 août 2022

IT: VS_GERICHTE C1 20 294 del 29 agosto 2022

Regeste

C1 20 294 JUGEMENT DU 29 AOÛT 2022 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I Jérôme Emonet, juge; Carole Grauffel, greffière ad hoc; en la cause X _____ SA, demanderesse et appelante, représentée par Maître Alain Dubuis, avocat à Lausanne, contre Y _____, défendeur et appelé, représenté par Maître Blaise Marmy, avocat, à Martigny. (Bail, défauts de la chose louée, consignation du loyer)

Erwägungen

E. 1

En 1972, A _____ a conclu un contrat de bail ayant pour objet un appartement de 3.5 pièces sis B _____. Le 5 février 2009, elle a conclu un nouveau contrat portant sur le même appartement avec la société C _____ SA, devenue par fusion X _____ AG. Elle y vivait avec son fils, Y _____. Celui-ci est resté dans l'appartement après le décès de sa mère survenu le 8 janvier 2015 et s'est régulièrement acquitté des loyers. D _____ SA a repris la gérance de l'immeuble depuis le 1er janvier 2013. Le loyer s'élevait à 1120 fr. à la période litigieuse.

E. 2

Dès 2017, Y _____ s'est prévalu de défauts affectant l'immeuble.

E. 2.1

Il prétend qu'au début du mois de décembre 2016, les radiateurs de l'appartement sont tombés en panne et qu'il en a immédiatement informé la régie par téléphone. Il précise qu'il est resté sans chauffage du début décembre 2016 jusqu'à la mi-janvier 2017 (all. 31 à 33 contestés). L'entreprise E _____ Sàrl a été mandatée par la régie le 10 janvier 2017 afin de réparer les radiateurs défectueux. Le bon pour travaux délivré par la régie indique : « La majorité des radiateurs dans l'appartement ne chauffent pas » (PJ 5; all. 12 contesté). La date de survenance du problème n'est pas clairement établie. Lorsqu'il a été interrogé, Y _____ a d'abord déclaré qu'il était resté sans chauffage pendant une semaine (R21 p. 109) avant de revenir sur sa déclaration et confirmer l'allégué selon lequel il était resté sans chauffage du début décembre 2016 à la mi-janvier 2017 (R34 p. 111). Il a précisé que l'entreprise avait dû intervenir deux fois, que cela avait pris du temps, que néanmoins deux radiateurs sur cinq fonctionnaient, à savoir celui de la chambre et celui de la cuisine; ne fonctionnaient pas ceux du salon, de la grande chambre et de la salle de bain. Il faisait très froid selon ses déclarations (R34 et 35 p. 111). Compte tenu du bon délivré le 10 janvier 2017 par la régie, il y a eu lieu d'admettre que le locataire a signalé le défaut et qu'il l'a très vraisemblablement fait quelques jours auparavant. On peine à imaginer que si le problème avait été annoncé déjà au début décembre, le locataire n'ait pas relancé la régie avant le 10 janvier 2017, ce qu'il n'a pas allégué avoir fait. Dans ces conditions, on peut admettre

qu'entre le signalement du défaut, le mandat confié à E _____ Sàrl et la réparation, le défaut a subsisté pendant au moins une quinzaine de jours et que ses effets, sur un appartement de

E. 2.2

Au début du mois de février 2017, le locataire a signalé à la régie un problème d'écoulement du lavabo et de la baignoire. Donnant suite à cette plainte, le

E. 2.3

Le premier juge a encore retenu que les communs de l'immeuble n'ont pas été correctement entretenus et se sont trouvés dans un état de saleté inacceptable jusqu'à la mi-novembre 2018 à tout le moins, alors même que la bailleresse était parfaitement informée de cette situation par les locataires de l'immeuble. Il s'est fondé sur des éléments du dossier SMA C1 18 44 versé en cause, à savoir le courrier collectif des locataires de l'immeuble du 13 février 2017 se plaignant de l'insuffisance des travaux de conciergerie en relevant ce qui suit : « Des papiers traînent par terre, des poils d'animaux également, le sol n'est pas du tout lavé, les abords de l'immeuble ne sont pas déneigés. Lorsque le concierge vient, il se contente de nettoyer le rez sans monter dans les étages ». Il s'est également fondé sur les photographies annexées à ce courrier. Ces moyens attestent d'un mauvais entretien de l'immeuble. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'engagement d'un concierge ne suffit pas à démontrer un bon entretien des parties communes. Le juge se rallie dès lors à l'avis du magistrat de première instance. 3.

E. 3

pièces ½, ont été atténués par le fonctionnement de deux radiateurs sur cinq.

- 3 -

E. 3.1

Par courrier du 7 mai 2019, le locataire a une nouvelle fois mis en demeure le propriétaire de réparer les défauts (problème d'écoulement dans la salle-de-bain), sous peine de consignation du loyer (PJ 22). Estimant que la bailleresse n'avait pas donné suite à sa mise en demeure, il a consigné les loyers et acomptes de charges pour les mois de juin à octobre 2019 auprès de la Banque cantonale du Valais à I _____, sur le compte n° xxx1 (PJ 12 et 23). Le 19 juin 2019, il a saisi la Commission de conciliation en matière de bail à loyer. Cette autorité a rendu une proposition de jugement qui a été notifiée aux parties le 18 septembre 2019. La bailleresse y a fait opposition le 30 septembre suivant et une autorisation de procéder lui a été délivrée le 2 octobre 2019, réceptionnée par son conseil le 7 octobre 2019 (PJ 12).

- 5 -

E. 3.2

Par demande du 6 novembre 2019, C _____ AG, devenue X _____ AG, a ouvert action contre Y _____ concluant principalement à l'irrecevabilité de la requête en conciliation, subsidiairement au constat de la non-validité de la consignation. Par réponse du 19 décembre 2019, le défendeur a conclu à la validité de la consignation et à la réduction du loyer de 30% du 1er décembre 2016 au 30 novembre 2017, soit 4032 fr. (1120 fr. X 30% X 12) et de 50%, soit 14'560 fr. (1120 fr. X 50% X 26) du 1er décembre 2017 au 31 janvier 2020.

E. 3.3

Statuant le 29 octobre 2020, le juge de district a rendu le jugement suivant : 1. Le loyer est réduit de 25 %, soit 280 fr. par mois, pour la période du 1er décembre 2016 au 15 février 2017. 2. Le loyer est réduit de 5 %, soit 56 fr. par mois, pour la période du 1er décembre 2016 au 15 novembre 2018. 3. Le loyer est réduit de 25 %, soit 280 fr. par mois, du 1er février 2017 au 31 janvier 2020. 4. Il est constaté que la consignation des loyers par Y _____ dès le mois de mai 2020 (pour le loyer de juin 2020) et jusqu'au de septembre 2020 (pour le loyer d'octobre 2020) sur le compte n° xxx1, IBAN xxx2 auprès de la Banque Cantonale du Valais a été valablement effectuée. 5. Ordre est donné à la Banque Cantonale du Valais de libérer entièrement le compte de consignation n° xxx1, IBAN xxx2, en faveur de Y _____.

E. 3.4

X _____ AG a formé appel de ce jugement le 30 novembre 2022 concluant à ce qu'aucune réduction de loyer ne soit accordée, à la libération des loyers consignés en sa faveur et à ce qu'aucun montant ne soit dû au locataire. Le locataire a conclu au rejet de l'appel.

SUR QUOI LE JUGE I. Préliminairement

4. 4.1 Les décisions finales de première instance de nature patrimoniale peuvent faire

- 6 - l'objet d'un appel au Tribunal cantonal, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC; art. 5 al. 1 let. b LACPC). Le présent appel est dirigé contre une décision finale prise dans une cause dont la valeur litigieuse est de 18'592 fr. sur le vu des dernières conclusions formulées en première instance par les parties (art. 91 al. 1 et 94 al. 1 CPC). Ainsi, la voie de l'appel est ouverte. Remis à la poste le 30 novembre 2020, le mémoire d'appel a été déposé dans le délai légal de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), qui a couru dès la réception par le conseil de l'appelant - le 30 octobre 2020 - et a été reporté au 30 novembre, le 29 novembre étant un dimanche (art. 142 al. 3 CPC). Sous l'angle de la compétence matérielle, dès lors que la procédure simplifiée trouvait application en première instance, eu égard à la valeur litigieuse qui ne dépassait pas 30'000 fr. (cf. art. 243 al. 1 CPC), la présente cause peut ressortir en appel à un juge unique (art. 5 al. 2 let. c LACPC). 4.2 4.2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

L'instance de recours dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A_819/2015 du 24 novembre 2016 consid. 3). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le premier magistrat (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si ce dernier pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le premier tribunal. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, t. II, 2e éd., 2010, nos 2267, 2396 et 2416; ATF 144 III 462 consid. 3.2.2). Cela ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme une autorité de premier degré, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). 4.2.2 Le présent appel satisfait à ces réquisits formels, en tant qu'il reproche à la juge intimée d'avoir admis la recevabilité de la requête de

conciliation, l'existence de défauts et leur incidence sur le loyer.

- 7 - 5. L'appelante soutient tout d'abord que le rapport de bail la lie aux héritiers de feu A _____ dont les membres sont devenus colocataires à la suite du décès de celle-ci. A ce titre, ceux-ci devaient agir en qualité de consorts nécessaires, l'appelé n'étant pas légitimé à agir seul pour faire valoir la prétention déduite en justice. Le premier juge a retenu que la succession de la mère de l'appelé avait été liquidée et que celui-ci avait repris seul le contrat de bail en cause. Il pouvait dès lors faire valoir les droits qui en découlent. 5.1 En droit suisse, la faculté de conduire le procès comme partie (« Prozessführungsrecht » ou « Prozessführungsbefugnis »), en tant que demandeur ou défendeur, appartient à celui qui a la qualité pour agir, respectivement la qualité pour défendre (FABIENNE HOHL, Procédure civile, t. I, Introduction et théorie générale, 2e éd. 2016, n. 798 s., p. 141). Ces qualités appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse, lesquelles se déterminent selon le droit au fond et dont le défaut conduit non pas à l'irrecevabilité de l'action, mais à son rejet. 5.2 Les héritiers de A _____ sont l'appelé et les deux enfants de son frère prédécédé, à savoir J _____ et K _____. Par disposition testamentaire, Y _____ a été institué exécuteur testamentaire. Au décès de A _____, les parties n'ont pas établi un nouveau contrat de bail. Celui-ci a néanmoins été repris par Y _____ qui a toujours occupé les locaux et s'est acquitté des loyers après le décès de sa mère. De l'avis de L _____, ancien administrateur de C _____ AG, ses services devaient certainement le savoir (R3 p. 106), même si les courriers ont toujours été adressés à l'ancienne locataire. Y _____ a déclaré que la succession de sa mère avait été liquidée dans les deux à trois mois qui avaient suivi le décès et que les deux autres héritiers, ses neveux, lui avaient laissé les droits découlant du bail (R 19 et 20 p. 109). Un document intitulé « procuration », daté du 6 août 2019 et signé par J _____ et K _____ confirme que « suite au partage de la succession de notre grand-mère, nous avons convenu qu'il [Y _____] reprenne seul le contrat susmentionné... ». Certes, en raison de cette déclaration, il était inutile aux deux cohéritiers de conférer dans le même document à leur oncle le pouvoir de faire valoir les droits découlant du contrat. Compte tenu des explications données par l'appelé lors de son interrogatoire, l'on ne saurait accorder une grande portée à cette contradiction énoncée dans un document établi par des non juristes. Avec le premier juge, il y a ainsi lieu d'admettre que l'appelé a repris, dans la succession de sa mère, les droits découlant du contrat de bail et qu'il a dès lors la qualité pour agir contre le bailleur.

- 8 - Cette conclusion s'impose d'autant plus que l'appelé a été désigné exécuteur testamentaire et que, si l'on avait dû considérer que la succession n'avait pas été liquidée, il aurait fallu lui reconnaître la qualité de partie et le pouvoir d'agir en son nom propre en rapport avec les biens de la succession s'agissant d'une affaire non successorale (STEINAUER, Le droit des successions, Berne 2015, 2e éd., n. 1184c; ATF 129 V 113; 116 II 131). 6.

E. 6

X _____ AG versera à Y _____ la somme de 2856 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er février 2020.

E. 6.1

Lorsque la chose louée est entachée d'un défaut non imputable au locataire, auquel il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et que ledit défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la

chose a été louée, le locataire peut exiger 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. 259a al. 1 et art. 259d CO). En l'absence de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut 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). La loi classe les défauts selon leur gravité en distinguant le défaut grave, le défaut de moyenne importance et le menu défaut. Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 et 259b let. b CO). L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Pour qu'il atteigne le degré de gravité moyenne, le défaut doit engendrer une diminution de la qualité de la chose louée, quantifiable en argent. Lorsqu'un défaut mineur se prolonge sur une certaine durée sans que le bailleur n'y remédie, il faut admettre une atteinte à la chose louée (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 273). Cet auteur donne comme exemples de défauts de moyenne importance : l'entrée de l'immeuble et la cour intérieure sales et le chauffage insuffisant. On peut ranger dans cette catégorie les problèmes d'écoulement d'eau de la baignoire et du lavabo. La réduction du loyer à laquelle le locataire peut prétendre doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut; elle vise à rétablir l'équilibre entre les prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1). En principe, il

- 9 - 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, notamment lorsque les défauts sont de moyenne importance ou qu'ils sont nombreux et affectent l'usage de l'objet loué pendant des périodes différentes, qui se chevauchent néanmoins en partie. 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 (arrêt 4A_565/2009 du 21 janvier 2010, consid. 3.2).

E. 6.2

En l'espèce, le locataire n'a pas été totalement privé de chauffage puisque deux radiateurs sur cinq étaient en fonction. L'inconvénient subi n'était certes pas minime dans la période de l'année concernée. Il ne justifie toutefois pas d'aller au-delà d'une réduction de 20% admise dans la pratique lors de chauffage défectueux (arrêt 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2). Cette réduction doit être appliquée pour la période durant laquelle il a été retenu que le défaut a manifesté ses effets, soit une quinzaine de jours, ce qui représente un montant de 112 fr. (1120 fr. : 2 X 20%).

E. 6.3

S'agissant de la propreté des locaux, le juge se rallie à l'avis de l'autorité de première instance qui a retenu le taux de 5% appliqué dans la pratique pour un tel défaut (arrêt 4A_581/2016 du 25 avril 2017 consid. 5). Il en résulte, pour la période concernée (de décembre 2016 à mi-novembre 2018, soit 23.5 mois) une réduction de 1316 fr. (23.5 X

1120 fr. X 5%).

E. 6.4

Les problèmes d'écoulements défectueux dans la salle de bain ont duré 36 mois (du 1er février 2017 au 31 janvier 2020). S'agissant d'une perte de jouissance ou de commodité, catégorie à laquelle il faut rattacher le défaut, la pratique (cf. AUBERT, Commentaire pratique du droit du bail à loyer et à ferme, Neuchâtel 2017, n. 67 ad art. 259d CO) admet par exemple une réduction de 15% pour la privation d'ascenseur, de 20% pour la suppression temporaire de la cave et du grenier, de 15% pour la privation d'eau chaude à l'heure où elle est le plus utile, de 25% en cas de panne fréquente de chauffage et d'eau chaude. En l'espèce, dès lors que le défaut concerne l'installation sanitaire principale mais que la douche n'était pas totalement inutilisable et que le défaut s'est vraisemblablement manifesté avec des degrés d'intensité variable, il est justifié d'appliquer un taux de réduction moyen de 15%. Il en résulte une réduction de 6048 fr. (1120 fr. X 15% X 36) pour la période concernée.

E. 6.5

Les réductions totales s'élèvent ainsi à 7476 fr. (112 fr. + 1316 fr. + 6048 fr.).

- 10 -

E. 7

et 8. [Frais et dépens].

E. 7.1

L'appelante n'a pas expressément remis en cause les conditions d'application de l'art. 259g al. 1 CO que le premier juge a considérées comme réunies au consid. 6 du jugement querellé.

E. 7.2

Le locataire a consigné 5600 fr. correspondant à cinq mois de loyer (juin à octobre 2019). Il a opposé en compensation les loyers des mois de novembre et décembre 2018 ainsi que janvier 2019 (en tout 3360 fr.) qu'il n'a pas payés. La réduction globale de loyer qui lui a été accordée s'élève à 7476 francs. Le bailleur doit par conséquent lui restituer la différence de 4116 fr. (7476 fr. – 3360 fr.). Ce montant sera prélevé sur le montant consigné, le solde de ce montant étant restitué à l'appelante.

E. 8

La réduction allouée (7476 fr.) est inférieure à celle retenue par le premier juge (11'816 fr.). L'appel est par conséquent partiellement admis ce qui conduit à une nouvelle répartition des frais de première instance.

E. 8.1

Le locataire obtient en définitive les 2/5èmes de la réduction initialement sollicitée. Son action était cependant justifiée dans son principe. En outre, l'incidence des défauts n'est pas facilement chiffrable et implique le recours à des facteurs d'appréciation. Dans ces conditions, les frais de première instance, non contestés et confirmés à hauteur de 2000 fr., seront supportés par égale part entre les parties (1000 fr. chacune correspondant à leur avance respective), lesquelles gardent la charge de leurs dépens.

E. 8.2.1

L'appelante contestait en appel la réduction de 11'816 fr. appliquée par le premier juge. Elle obtient gain de cause à raison de près de 40%. L'appel était fondé dans son principe. Dans ces conditions, le sort des frais et dépens fixé en première instance peut être également appliqué en appel.

E. 8.2.2

Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause, les frais, limités à l'émolument, lequel peut osciller pour la valeur litigieuse en cause entre 900 fr. et 3600 fr. (art. 32 al. 1 LTar) et être réduit de 60% (art. 19 LTar), sont fixés à 1000 francs. Ils sont prélevés sur l'avance de l'appelante à qui l'appelé remboursera 500 francs.

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