Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.97/2003 /ech

Séance du 28 octobre 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Walter, Klett, Nyffeler et Favre.
Greffière: Mme Godat Zimmermann

Parties
A._____,
demanderesse et recourante,

contre

B._____,
C._____,
défenderesses et intimées,
représentées par Me Jean-Daniel Théraulaz.

Objet
défaut de la chose louée; réduction de loyer

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 4 décembre 2002

Faits:
A.
B._____ et C._____ sont propriétaires d'un immeuble, à Pully. Depuis 1984, A._____ loue un appartement de cinq pièces dans ce bâtiment.

Par lettre du 22 juin 1994, la locataire a signalé à la gérance le mauvais état de la moquette posée dans l'entrée de l'immeuble. Elle a renouvelé ses plaintes dans des courriers du 13 juin 1995 et du 6 septembre 1996. Par lettre du 20 juillet 1998, A._____ a demandé le changement de la moquette de l'entrée et de l'escalier, qui était complètement usée, sale et trouée.

Fixé à l'origine à 1'340 fr. par mois, le loyer de l'appartement occupé par A._____ a subi des fluctuations. A la suite d'une demande de baisse de la locataire, le loyer mensuel net a été arrêté à 1'480 fr. dès le 1er avril 1998.
B.
Le 21 décembre 1998, A._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une demande de réduction du loyer, fondée sur une baisse du taux hypothécaire. A la suite de l'échec de la conciliation, la locataire a introduit action devant le Tribunal des baux, concluant notamment à ce que le loyer mensuel de l'appartement soit fixé à 1'437 fr. à partir du 1er avril 1999.

Durant l'année 1999, A._____ a continué de se plaindre auprès des bailleresses de l'état de la moquette de l'entrée. Elle a procédé à la consignation des loyers de novembre 1999 à juin 2000.

Le 4 novembre 1999, la locataire a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant notamment

au remplacement de la moquette, ainsi qu'à une réduction du loyer de 10% du 1er juin 1994 au 30 avril 1999, puis de 20% dès cette date, les loyers consignés lui étant dévolus à due concurrence.

La moquette a été remplacée à fin décembre 1999.

Faute de conciliation, le Tribunal des baux a été saisi. Par jugement du 12 février 2002, cette instance a notamment arrêté le loyer de l'appartement à 1'437 fr. par mois dès le 1er avril 1999, en se basant sur l'évolution du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation. En revanche, le Tribunal des baux n'a pas fait droit à la demande de la locataire en tant qu'elle entendait obtenir une réduction du loyer fondée sur les défauts de la chose louée.

A._____ a recouru contre ce jugement auprès de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud. Elle concluait principalement à ce qu'une réduction du loyer de 10% lui soit accordée du 1er juin 1994 au 27 décembre 1999 en raison des restrictions d'usage induites par le défaut de la moquette posée dans les parties communes de l'immeuble.

Par arrêt du 4 décembre 2002, dont les considérants ont été notifiés le 26 mars 2003, la cour cantonale a rejeté le recours.
C.
A._____ interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle y reprend ses conclusions en réduction du loyer formulées devant la Chambre des recours. Comme devant la cour cantonale, elle demande également que les loyers consignés soient libérés en sa faveur jusqu'à concurrence des baisses de loyer accordées.

B._____ et C._____ proposent le rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Sous réserve des exceptions prévues à l'art. 45 OJ, le recours en réforme n'est recevable dans les affaires pécuniaires que si, d'après les conclusions des parties, les droits contestés dans la dernière instance cantonale atteignent une valeur d'au moins 8'000 fr. (art. 46 OJ). Dans son acte de recours, la demanderesse indique une valeur litigieuse d'au moins 9'233 fr.; elle n'explique toutefois pas comment elle parvient à ce montant. Quant à l'arrêt attaqué, il ne constate pas si la valeur litigieuse pour un recours en réforme est atteinte, contrairement aux exigences de l'art. 51 al. 1 let. a OJ.

La demanderesse réclame une réduction du loyer de 10% pendant soixante-sept mois (juin 1994 - décembre 1999). L'arrêt attaqué ne contient rien au sujet du loyer payé durant cette période. Cependant, le juge de première instance, dont la décision n'a pas été remise en cause sur ce point, a réduit à 1'437 fr. le loyer mensuel dû par la locataire à partir du 1er avril 1999. Il ressort en outre du jugement de première instance, dont la cour cantonale a adopté implicitement l'état de fait, que le loyer avait déjà été réduit à 1'480 fr. dès le 1er avril 1998 en raison de la baisse du taux hypothécaire. Enfin, il est notoire que le taux hypothécaire de référence n'a cessé de diminuer entre 1994 et 1998; c'est dire que le loyer mensuel pendant la période considérée ne pouvait en aucun cas être plus bas que 1'437 fr. Or, si l'on calcule une réduction de 10% pendant soixante-sept mois sur la base de ce loyer, la valeur litigieuse s'élève à plus de 9'500 fr., de sorte que le seuil fixé à l'art. 46 OJ est atteint. Le recours est recevable ratione valoris.
2.
2.1 La cour cantonale a constaté que la moquette litigieuse avait été posée par des locataires, avec l'accord de la précédente propriétaire. Elle considère par ailleurs que, lors de la conclusion du bail, la demanderesse a repris les droits et obligations du locataire sortant, en rapport avec le tapis. Les juges précédents en concluent qu'il appartenait à la locataire d'entretenir la moquette et, une fois celle-ci usée, soit dès 1994, de faire poser un nouveau revêtement de sol ou de rétablir les lieux dans leur état initial.

La demanderesse fait valoir qu'elle n'habitait pas l'immeuble lors de la pose de la moquette de l'entrée. Elle estime ne pas être concernée par la question de la propriété de ce tapis, dont l'entretien incombait aux bailler-

esses.
2.2 A supposer que le locataire précédent ait eu une obligation d'entretenir la moquette, on ne voit pas sur quelle base la cour cantonale peut admettre une reprise de dette entre le preneur sortant et la demanderesse entrant dans les lieux. La conclusion d'un bail ne saurait manifestement entraîner un transfert automatique des droits et obligations de l'ancien au nouveau locataire. Cela étant, l'arrêt attaqué constate implicitement que la demanderesse n'était pas encore locataire dans l'immeuble lorsque la moquette a été posée et qu'elle n'a pas participé à son achat. La locataire n'est donc en rien concernée par les relations entre les acquéreurs du tapis et la bailleresse d'alors, respectivement les défenderesses.

Lors de la conclusion du bail en 1984, une moquette était posée dans le hall et les premiers escaliers de l'immeuble. La demanderesse pouvait dès lors s'attendre à ce que, conformément à l'art. 256 al. 1 CO, les bailleresses entretiennent la chose, y compris les parties communes, dans un état approprié à l'usage convenu. Cela supposait en particulier l'obligation de remplacer la moquette ou de la faire enlever le jour où elle était usée.

Il s'ensuit que la motivation principale de l'arrêt attaqué, mettant une obligation d'entretien à la charge de la demanderesse, est contraire au droit fédéral.
3.
A titre subsidiaire, la cour cantonale a jugé que la moquette de l'entrée était affectée d'«inconvénients esthétiques» ne justifiant pas une réduction du loyer.

La demanderesse se plaint d'une violation de l'art. 259d CO. A son sens, le défaut entachant la moquette depuis 1994 était de moyenne importance; il représentait en particulier un danger pour les locataires, restreignant l'usage de l'escalier. Une réduction du loyer de 10% à ce titre serait conforme au droit fédéral et à la jurisprudence.
3.1 Si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination du défaut (art. 259a al. 1 let. b et art. 259d CO).

Faute 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 (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, consid. 3a, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (Higi, Zürcher Kommentar, n. 27 et n. 29 ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 1869, p. 271/272). Le défaut peut être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (arrêt du 29 mai 1997 précité, consid. 3a et les références). Il peut également résulter de l'usure normale (Bernard Corboz, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 130). Par ailleurs, la chose louée comprend les installations communes, comme les escaliers et le hall d'entrée (arrêt du 29 mai 1997 précité, consid. 3a; SVIT-Kommentar, n. 30 ad Vorbemerkungen zu Art. 258-259i OR, p. 232).
3.2 Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer.

La notion de défaut est identique quel que soit le ou les moyens mis en oeuvre par le locataire. Il n'y a donc pas lieu de soumettre l'un des droits énumérés à l'art. 259a CO à des conditions d'exercice plus restrictives que les autres droits. En effet, les voies offertes au locataire en matière de défauts de la chose louée poursuivent le même but, soit rétablir l'équilibre contractuel entre les prestations respectives des parties (Higi, op. cit., n. 5 et n. 11 ad art. 259d CO). En outre, le locataire n'a pas à respecter une priorité entre les différents moyens à sa disposition et ceux-ci ne s'excluent pas (SVIT-Kommentar, n. 5 ad art. 259a CO, p. 282; Higi, op. cit., n. 13 ad art 259a CO; Eugen David, Rechte und Pflichten der Parteien bei Mängeln der Mietsache, in Das neue Mietrecht, Hangartner [éd.], St-Gall 1991, p. 69).

3.3 Pour qu'une réduction du loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins (Lachat, Commentaire romand [ci-après: op. cit. I], n. 1 ad art. 259d CO). Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (cf. art. 258 al. 3 let. a, art. 259b let. b et art. 259d CO; Lachat, op. cit. I, n. 7 ad art. 258 CO; David, op. cit., p. 55).

D'après certains auteurs, un défaut purement esthétique, comme des taches sur un tapis, n'affecterait pas l'usage de la chose et ne justifierait donc pas une réduction du loyer (SVIT-Kommentar, n. 7 ad art. 259d CO, p. 306; Lachat, Le bail à loyer [ci-après: op. cit. II], p. 168; Martin Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, n. 303, p. 175). Cette affirmation mérite d'être nuancée. Comme déjà relevé, un défaut peut être de nature esthétique. Et il n'est pas d'emblée exclu qu'un tel défaut entrave ou restreigne l'usage de la chose louée. Dans l'arrêt du 29 mai 1997 précité, le Tribunal fédéral a ainsi admis qu'une moquette très sale dans un hall d'entrée constituait un défaut de la chose louée donnant droit à une réduction du loyer (cf. point A de l'état de fait, consid. 3b et consid. 4b et c in fine).
Depuis la révision entrée en vigueur en 1990, l'ouverture du droit à une réduction du loyer ne suppose plus un «usage notablement amoindri» (cf. art. 255 aCO). Il ne saurait dès lors être question de fixer un taux minimal de réduction du loyer. La nouvelle version de la loi ne signifie toutefois pas que n'importe quelle imperfection puisse être qualifiée de défaut rompant l'équilibre du contrat et donner lieu à l'application de l'art. 259d CO. A cet égard, un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figure: soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise.
3.4 Selon les constatations cantonales, la moquette de l'entrée de l'immeuble était tachée et usée; elle était arrachée sur une marche d'escalier et se déchirait sur trois marches consécutives.

Il ne s'agit pas là de menus défauts à la charge de la locataire au sens de l'art. 259 CO. De simples travaux de nettoyage et de réparation du tapis ne suffisaient manifestement pas pour rendre les lieux présentables.

Par ailleurs, contrairement à l'avis des juges précédents, la moquette litigieuse n'était pas affectée d'«inconvénients esthétiques» sans portée juridique. Certes, le défaut, affectant une portion restreinte d'un lieu de passage, était mineur. Mais il existait déjà en 1994; selon l'état de fait retenu par la Chambre des recours, le tapis était alors sale et usé au point qu'il devait être remplacé ou ôté et la gérance, dont le comportement est imputable aux bailleresses, le savait. Or, cette situation a duré en tout cas pendant soixante-six mois, soit de la première réclamation du 22 juin 1994 adressée à la gérance jusqu'au remplacement du tapis à fin décembre 1999. L'absence de remise en état pendant une période aussi longue est un élément qui permet d'exclure le simple défaut esthétique sans effet sur la jouissance de la chose.

Force est ainsi de reconnaître que l'état déplorable de la moquette de l'entrée de l'immeuble restreignait l'usage de la chose louée dans la mesure où il s'est prolongé pendant cinq ans et demi. Ce défaut doit être qualifié d'importance moyenne, fondant ainsi une prétention en réduction du loyer au sens de l'art. 259d CO.

Sur le vu de ce qui précède, l'arrêt attaqué consacre une violation du droit fédéral et doit être annulé.
3.5 Conformément à l'art. 259d CO, la réduction du loyer est proportionnelle au défaut. 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, notamment lorsque, comme en l'espèce, le défaut est de moyenne importance. 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 précité du 29 mai 1997, consid. 4a).

En ce qui concerne les défauts esthétiques, un loyer a été réduit de 5% en raison de mortier recouvrant des dalles du sol de la salle de bains (exemple cité in Züst, op. cit., p. 197); une réduction de 10% a été accordée parce que les plafonds de plusieurs pièces étaient tachés et que les papiers peints se décollaient (exemple cité in Corboz, op. cit., p. 146); des taches d'eau et une tapisserie détachée ont donné lieu à une réduction de 8%

(exemple cité in Lachat, op. cit. II, p. 170). Dans l'arrêt précité du 29 mai 1997, le Tribunal fédéral a confirmé une réduction de loyer de 15% en raison d'un environnement et d'accès «dégoûtants»; la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étaient excessivement sales, des immondices jonchant en particulier la cour intérieure (consid. 3b) et les murs étant également souillés (consid. 4c).
3.6 En l'occurrence, le défaut est de moyenne importance, mais restreint peu l'usage de la chose louée puisqu'il n'affecte qu'un lieu de passage, et non l'endroit où vit la locataire. Par ailleurs, le cas est beaucoup moins grave que celui examiné dans l'arrêt précité du 29 mai 1997, qui concernait trois lieux distincts atteignant un degré de saleté très élevé. Dans ces conditions, une réduction du loyer de 2% apparaît équitable.

La date de réception de la lettre de la locataire du 22 juin 1994 n'est pas déterminée. On ignore dès lors quand exactement les bailleresses ont eu connaissance du défaut au sens de l'art. 259d CO. Pour sa part, la demanderesse réclame une réduction du loyer jusqu'au 27 décembre 1999. Par mesure de simplification, il se justifie en l'espèce de fixer la durée de la réduction du 1er juillet 1994 au 31 décembre 1999.
4.
Dans ses conclusions, la demanderesse entend obtenir en sa faveur la libération des loyers consignés jusqu'à concurrence des baisses de loyer accordées.

Selon les faits du jugement de première instance repris implicitement dans l'arrêt attaqué, le premier montant consigné concerne le loyer de novembre 1999, la consignation s'étant poursuivie jusqu'au 30 juin 2000. Cela étant, la cour de céans n'est en mesure de se prononcer que sur la déconsignation de la part de loyer non due en raison de la réduction pour défaut de la chose louée.

La demanderesse a droit à un loyer réduit pour défaut de la chose louée jusqu'à fin décembre 1999. Pour novembre et décembre 1999, la réduction de loyer en rapport s'élève à 57 fr.50 (1'437 fr. [loyer fixé dans le jugement de première instance]x 2% x 2), montant dont la demanderesse obtiendra la libération en sa faveur.
5.
La locataire réclamait une réduction du loyer de 10%. La baisse ayant été fixée à 2%, la demanderesse n'obtient gain de cause que pour un cinquième de sa prétention. Conformément à l'art. 156 al. 3 OJ, les frais judiciaires seront répartis entre les parties, à raison de 4/5 pour la demanderesse et 1/5 pour les défenderesses.

En ce qui concerne les dépens, l'art. 159 al. 3 OJ prescrit une répartition proportionnelle lorsque l'arrêt ne donne pas exclusivement gain de cause à une partie. Si les deux parties sont représentées par un avocat, les indemnités dues respectivement par recourant et intimé sont compensées. Ainsi, par exemple, la partie qui obtient gain de cause pour 1/5 de sa prétention versera à l'autre des dépens réduits correspondant à 3/5 de l'indemnité de base (4/5 - 1/5).

Il convient de procéder de la sorte également dans les cas où, comme en l'espèce, la partie qui succombe le plus largement n'agit pas par l'intermédiaire d'un avocat et ne dispose donc pas d'une prétention à opposer en compensation (cf. art. 159 al. 2 OJ; art. 1 al. 2 et art. 2 du tarif pour les dépens alloués à la partie adverse dans les causes portées devant le Tribunal fédéral [RS 173.119.1]). En effet, l'équité commande de ne pas désavantager cette partie-là au motif qu'elle a choisi de ne pas se faire représenter en procédure.

En l'espèce, la demanderesse versera donc aux défenderesses une indemnité de dépens réduits de 1'500 fr., représentant les 3/5 de l'indemnité de base de 2'500 fr.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est partiellement admis et l'arrêt attaqué est annulé.

Le loyer mensuel net dû par la demanderesse aux défenderesses est réduit de 2% du 1er juillet 1994 au 31 décembre 1999.

Les loyers consignés à la Banque Cantonale Vaudoise sur le compte S ... sont libérés en faveur de la de-

manderesse à concurrence de 57 fr.50.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis pour 4/5 à la charge de la demanderesse et pour 1/5 solidairement à la charge des défenderesses.
3.
La demanderesse versera aux défenderesses, créancières solidaires, une indemnité de 1'500 fr. à titre de dépens réduits.
4.
La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

5.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.
Lausanne, le 28 octobre 2003
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière: