Urteilskopf

135 III 345

51. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause X. contre H.Y. et F.Y (recours en matière civile) 4A_43/2009 du 1er avril 2009

Regeste (de):
Art. 259a Abs. 1 lit. b und Art. 259d OR; Mietvertrag; Mangel der Mietsache, Herabsetzung des Mietzinses.

Begriff des Mangels der Mietsache (E. 3.2).

Nicht jede im Verlauf des Mietverhältnisses auftretende Verminderung des Komforts stellt einen Mangel dar (E. 3.3).

Regeste (fr):
Art. 259a al. 1 let. b et art. 259d CO; contrat de bail; défaut de la chose louée, réduction de loyer.

Notion de défaut de la chose louée (consid. 3.2).

Toute diminution du confort survenant en cours de bail ne constitue pas un défaut (consid. 3.3).

Regesto (it):
Art. 259a cpv. 1 lett. b e art. 259d CO; contratto di locazione; difetto della cosa locata, riduzione della pigione.

Nozione di difetto della cosa locata (consid. 3.2).

Non ogni diminuzione del comfort che si verifica nel corso della locazione costituisce un difetto (consid. 3.3).

Sachverhalt ab Seite 346

A. Par contrat du 14 janvier 1997, X. a cédé à H.Y. et F.Y. l'usage d'un appartement de 5 pièces et demie dans l'immeuble dont elle est propriétaire à Z. pour un loyer qui a été fixé en dernier lieu, dès le 1er avril 2001, à 2'047 fr. par mois, auxquels s'ajoutent 180 fr. de charges. A la fin 2002 et durant les premiers mois de l'année 2003, le bâtiment qui se trouvait à l'est de celui où se situe l'appartement loué a été démoli et remplacé par une nouvelle construction. Cette dernière, plus volumineuse et rehaussée d'un étage par rapport à l'ancienne, n'a diminué que très partiellement la vue à l'extrême gauche du balcon des locataires. Des fenêtres et des balcons du nouveau bâtiment voisin sont dorénavant situés à quelques mètres de la fenêtre d'une chambre de l'appartement loué, alors que l'immeuble détruit ne comportait ni fenêtre, ni balcon à cet endroit, ce qui a entraîné une certaine perte d'intimité dans la chambre des locataires. Se plaignant de cette nouvelle construction, les locataires ont demandé une diminution du loyer, que la bailleresse a refusée. (...)

B. Le 19 mai 2003, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en réduction du loyer. (...), la Commission de conciliation a délivré, en date du 9 novembre 2006,

un procès-verbal constatant l'échec de la tentative de conciliation. Le juge a été saisi dans les trente jours. Par jugement du 23 août 2007, le Tribunal des baux du canton de Vaud (...) a considéré que les locataires n'avaient pas établi que le chantier de construction leur aurait causé des nuisances particulières et que la perte de vue résultant du nouveau bâtiment était trop minime pour justifier une réduction du loyer. En revanche, il a admis qu'il y avait une certaine perte d'intimité, en raison de la proximité des fenêtres et balcons du nouveau bâtiment, ce qui constituait "une petite entrave à l'usage de la chose louée" justifiant une réduction du loyer de 2 %. (...) Saisi d'un recours de la bailleresse formé contre ce jugement, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois l'a rejeté, avec suite de frais, par arrêt du 30 octobre 2008.

C. La bailleresse a déposé un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 30 octobre 2008. (...) soutenant que le bâtiment voisin ne donnait pas lieu à un défaut de la chose louée (...), la recourante conclut à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement

à son rejet et au maintien du loyer à 2'047 fr., plus subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité inférieure. (...) Les locataires, qui ne sont pas représentés par un avocat, n'ont pas déposé d'observations. (extrait)

Erwägungen

Extrait des considérants:

3.

3.1 La recourante soutient que la construction de l'immeuble voisin, en remplacement de celui qui existait précédemment, ne constitue pas un défaut.

3.2 Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.1; 4C.81/1997 du 26 janvier 1998 consid. 3a; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, nouvelle éd. 2008, p. 216 et 218 s.; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, p. 304 n. 2061). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (RAYMOND BISANG ET AL., Das schweizerische Mietrecht, Commentaire, 3e éd. 2008, n°16 des remarques préliminaires aux art. 258-259i CO; LACHAT, op. cit., p. 224). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5 %, mais la jurisprudence admet de descendre à 2 % s'il s'agit d'une atteinte permanente (arrêt 4C.97/2003 déjà cité consid. 3.3 et 3.6).

3.3 Pour dire si la chose louée est défectueuse, il faut déterminer si l'état actuel de l'appartement contrevient

au contrat conclu le

BGE 135 III 345 S. 348

14 janvier 1997. Les locataires ne peuvent invoquer aucune affirmation ou promesse dans le contrat qui les protégerait contre le risque de la nouvelle construction qui a été réalisée. Il faut donc rechercher, par voie d'interprétation, ce que les locataires étaient en droit d'attendre, compte tenu des usages locatifs, de la destination de la chose louée, de son emplacement et du montant du loyer. La cour cantonale a déjà constaté que le chantier n'avait pas causé de perturbations particulières et que la perte de vue était minime et ne justifiait pas de réduction de loyer. En l'absence de recours des locataires, il n'y a pas à revenir sur ces questions. En revanche, une réduction de 2 % a été admise pour le motif qu'il y a des fenêtres et des balcons en face de l'une des chambres louées, là où précédemment il n'y en avait point. A lire les jugements rendus, il semble que toute diminution du confort survenant en cours de bail constitue un défaut de la chose louée. Cette conception ne peut pas être suivie, parce qu'elle ne correspond pas à la notion fédérale de défaut qui suppose une contrariété par rapport à ce qui était convenu. Par exemple, si l'appartement au-dessus n'est pas loué au moment de la conclusion du contrat, le locataire - en l'absence de promesse spéciale - ne pourra pas demander une réduction du loyer lorsqu'il sera occupé, en faisant valoir qu'il en résulte pour lui quelques bruits et ainsi une diminution de son confort. En effet, il doit s'attendre, dans un immeuble locatif, à ce que les appartements soient loués et, en l'absence de toute promesse spéciale, il ne saurait exiger qu'un appartement reste vide ou ne soit occupé que par un locataire particulièrement peu bruyant. De la même manière, un locataire ne peut pas exiger, en ce qui concerne la vue qu'il a de ses fenêtres, que les arbres ne grandissent pas, que le trafic routier n'augmente pas et que les constructions aux alentours ne soient pas densifiées. Ce sont là des évolutions prévisibles et le bailleur ne garantit pas, sauf promesse spéciale, l'immutabilité des circonstances environnantes. Ces évolutions extérieures, sauf cas extrêmes, n'entravent pas l'utilisation normale d'un logement, c'est-à-dire un usage conforme à la destination convenue. Qu'un bâtiment locatif soit démoli pour être remplacé par un autre (érigé conformément aux règles applicables), qui n'est pas absolument identique au précédent, est d'une parfaite banalité. Il n'y a aucune raison de penser que la bailleresse aurait garanti aux

BGE 135 III 345 S. 349

locataires que cela ne se produirait pas ou que les locataires auraient pu se croire en droit de l'exiger. On ne peut pas penser non plus que cet événement ait été en dehors des prévisions des parties. Il est vrai que ce nouveau bâtiment a pour conséquence que les locataires voient maintenant, d'une de leurs chambres, des fenêtres et des balcons. Cette situation est cependant tout à fait commune et d'innombrables locataires sont dans la même situation, sans considérer pour autant que leur logement est défectueux. On ne peut pas considérer que l'usage d'un logement est entravé du seul fait que l'on voit des fenêtres et des balcons dans un bâtiment voisin. Les locataires peuvent efficacement protéger leur intimité en utilisant des volets ou des stores et des rideaux. La jurisprudence a d'ailleurs considéré que l'absence de stores pouvait constituer un défaut (arrêt 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.3), en songeant, il est vrai, à l'effet de la lumière. En l'espèce, il n'a pas été constaté, en fait, que le logement serait dépourvu de volets ou de stores. Quant aux rideaux, il s'agit d'un équipement que les locataires doivent placer à leurs frais, selon les usages, lorsque l'habitation est louée non meublée. Dès lors que l'on ne peut pas discerner un défaut de la chose louée, la première réduction de loyer, prononcée en application de l'art. 259d CO, viole le droit fédéral et l'arrêt attaqué doit être réformé sur ce point.