

Tribunal fédéral - 4A_130/2018
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 26 juillet 2018

Défaut ; loyer ; procédure

Réduction de loyer en cas
de défaut de la chose louée

Recevabilité du recours au
TF en cas de valeur
litigieuse insuffisante

Art. 259d CO ; 74 LTF

Selon l'art. 259d CO, si **l'usage de la chose louée est restreint par un défaut** survenant pendant la durée du bail, le locataire peut exiger une **réduction proportionnelle du loyer** ; d'après la jurisprudence, la chose devient défectueuse lorsqu'elle **cesse de présenter une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter** ; en principe, la **valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut** et le loyer est réduit dans la même proportion ; lorsqu'un tel calcul n'est pas possible, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance, le juge peut **apprécier la réduction en équité**, selon l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (consid. 4).

Lorsque, comme en l'espèce, la valeur litigieuse de la cause est inférieure à CHF 15'000.-, le **recours en matière civile au Tribunal fédéral** n'est ouvert que si l'affaire soulève une **question juridique de principe** ; tel n'est pas le cas en l'occurrence, la jurisprudence appliquée par la cour cantonale au regard de l'art. 259d CO n'étant pas sérieusement critiquée par la doctrine, à tel point qu'un nouvel examen apparaîtrait indispensable ; le recours en matière civile est donc irrecevable (consid. 5).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et Niquille.
Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X. SA,
représentée par Me Nicolas Saviaux,
défenderesse et recourante,

contre

Z.,
représentée par Me Nicole Wiebach,
demanderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; réduction du loyer

recours contre l'arrêt rendu le 26 janvier 2018 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud
(XZ14.010261-170867, 48).

Considérant en fait et en droit :

1.

Z. est locataire d'un appartement de trois pièces et demie qu'elle habite au septième étage d'un bâtiment sis dans la commune de Lausanne, à proximité de la station ferroviaire de Prilly-Malley. Du mois de décembre 2008 à celui d'août 2012, d'importants travaux ont été exécutés pour la construction de cette station et pour la création d'une quatrième voie ferrée entre les gares de Lausanne et de Renens. Le loyer mensuel net s'élevait alors à 1'101 francs. Ces travaux ont engendré des nuisances, lesquelles ont déterminé la locataire à réclamer une réduction du loyer. La bailleresse X. SA n'y a pas consenti.

2.

Le 26 février 2014, Z. a ouvert action contre X. SA devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Selon ses conclusions, le loyer de l'appartement devait être réduit de 50% du 1er janvier 2009 au 20 août 2012, et la défenderesse devait être condamnée à restituer 24'034 fr.85 avec intérêts au taux de 5% par an dès cette date-ci.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal s'est prononcé le 27 janvier 2016. Accueillant partiellement l'action, il a réduit le loyer de 20% du 1er janvier 2009 au 20 août 2012 et il a condamné la défenderesse à restituer 9'615 fr. avec intérêts dès le 28 mars 2014.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 26 janvier 2018 sur l'appel de la défenderesse. Elle a rejeté cet appel et confirmé le jugement.

3.

Agissant principalement par la voie du recours en matière civile et subsidiairement par celle du recours constitutionnel, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral de rejeter entièrement l'action.

La demanderesse n'a pas été invitée à répondre aux recours.

Par ordonnance du 11 avril 2018, la Présidente de la Ire Cour de droit civil a donné effet suspensif aux recours.

4.

L'art. 259d CO prévoit que si l'usage de la chose louée est restreint par un défaut survenant pendant la durée du bail, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer dans le laps compris entre le moment où le bailleur apprend l'existence de ce défaut et celui où le défaut est éliminé. Selon la jurisprudence, la chose devient défectueuse lorsqu'elle cesse de présenter une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle, en considération de l'usage convenu, le locataire pouvait légitimement compter (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347). La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1 p. 507). La Cour d'appel s'est référée à ces critères; elle a réduit le loyer sur la base de son appréciation de la situation et des caractéristiques de l'appartement en cause, et des nuisances résultant ordinairement de travaux tels que ceux exécutés à proximité de décembre 2008 à août 2012; elle a constaté de manière détaillée, outre les caractéristiques de l'appartement, la nature et l'ampleur de ces travaux.

5.

Dans les affaires pécuniaires civiles portant sur le droit du bail à loyer, le recours ordinaire au Tribunal fédéral n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève à 15'000 fr. au moins (art. 74 al. 1 let. a LTF); le recours est recevable sans égard à la valeur litigieuse lorsque la contestation soulève une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF).

5.1. En l'espèce, **la valeur litigieuse ne s'élève qu'à 9'615 fr.; le minimum légal n'est donc pas atteint.**

5.2. Une **question juridique de principe** est en cause lorsque dans l'intérêt général, en particulier dans l'intérêt de la sécurité juridique, une question controversée doit être résolue par la juridiction suprême afin de parvenir à une interprétation et à une application uniforme du droit fédéral (ATF 139 II 340 consid. 4 p. 343; voir aussi ATF 143 III 46 consid. 1 p. 47; 143 II 425 consid. 1.3.2 p. 428). Une question juridique de principe est aussi en cause lorsque la solution déjà adoptée par le Tribunal fédéral est fortement critiquée par la doctrine topique et qu'il s'impose donc de la soumettre à un nouvel examen (ATF 139 II 340, *ibid.*).

La défenderesse soutient que la présente contestation soulève six questions juridiques de principe. Elle avance premièrement qu'une réduction du loyer ne peut se justifier, au regard de l'art. 259d CO, qu'en présence de nuisances suffisamment graves pour engager la responsabilité du propriétaire voisin selon les art. 679 ou 684 CC. Elle avance deuxièmement qu'une réduction du loyer ne peut se justifier qu'en présence de nuisances précisément mesurées et exprimées en chiffres, excédant les valeurs limites fixées par la législation sur la protection de l'environnement. Elle avance troisièmement que lorsque la réalisation d'un ouvrage a été autorisée par les autorités administratives compétentes, les travaux doivent être présumés n'engendrer aucune nuisance propre à justifier une réduction du loyer. Elle avance quatrièmement qu'une réduction du loyer doit être exclue lorsque la réalisation de l'ouvrage répond à un intérêt public. Elle avance cinquièmement qu'une réduction du loyer, le cas échéant, ne peut résulter que d'un calcul proportionnel (« tout est affaire de mathématique »), à l'exclusion d'une appréciation en équité. Elle avance sixièmement que tout locataire en Suisse peut et doit s'attendre à d'éventuels travaux dans le voisinage de son logement, et que pour ce motif, les nuisances ne sont pas constitutives d'un défaut de la chose louée.

Le Tribunal fédéral a mis en évidence une différence (arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 2.2 i.f.) **et, surtout, des similitudes** (arrêt 5C.117/2005 du 16 août 2005, consid. 2, SJ 2006 I 237) **entre les protections respectivement conférées au locataire par l'art. 259d CO et au propriétaire voisin par les art. 679 ou 684 CC.** La différence tient à ce qu'il existe un lien contractuel entre le bailleur et le locataire, alors qu'il n'en existe d'ordinaire pas entre propriétaires voisins. La défenderesse mentionne des divergences doctrinales à ce sujet, certains auteurs étant favorables, les autres défavorables à une différenciation. La défenderesse mentionne aussi plusieurs contributions appelant à ce que les art. 679 ou 684 CC soient appliqués en tenant compte des valeurs limites fixées par le droit de la protection de l'environnement, autant que possible et conformément au principe de l'unité de l'ordre juridique. Il n'en ressort cependant pas, d'après les passages cités dans le mémoire de recours, que la jurisprudence appliquée en l'espèce par la Cour d'appel, relative à l'art. 257d CO, soit sérieusement critiquée ou contredite en doctrine, à tel point qu'un nouvel examen apparaisse indispensable dans la présente contestation. Le Tribunal fédéral s'est par ailleurs aussi prononcé, au regard de cette disposition-ci, sur portée de nuisances provenant d'un chantier d'intérêt public et, aussi, sur l'effet juridique de la prévisibilité des nuisances (arrêt ci-mentionné 4C.377/2004, consid. 2), et il semble n'exister aucune controverse sur ces points. Enfin, les autres propositions avancées par la défenderesse ne sont que l'expression de sa propre opinion.

5.3. Dans quelques causes où le Tribunal fédéral a admis qu'il était confronté à une question juridique de principe, ce tribunal a relevé que la valeur litigieuse minimale ne serait vraisemblablement jamais, ou seulement très rarement atteinte dans de futures contestations soulevant la même question (ATF 139 III 182 consid. 1.1 p. 185; 137 III 580 consid. 1.1 p. 583 i.f.; 134 III 267 consid. 1.2.3 p. 271). **La défenderesse se réfère inutilement à ces précédents car le Tribunal fédéral ne s'y est pas écarté des critères essentiels déterminant l'identification d'une question juridique de principe, consacrés par la jurisprudence déjà mentionnée.** En l'espèce et du point de

vue de l'intérêt général, il n'y a pas lieu de déroger au régime ordinaire de la valeur litigieuse minimum, de sorte que le recours en matière civile est irrecevable.

6.

Le recours constitutionnel est en principe recevable selon l'art. 113 LTF. Il n'est disponible que pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Le Tribunal fédéral ne se saisit que des griefs soulevés et motivés de façon détaillée par la partie recourante (art. 106 al. 2 et 117 LTF; ATF 141 I 36 consid. 1.3 p. 41; 138 I 171 consid. 1.4 p. 176; 134 I 83 consid. 3.2 p. 88). En tant que cette partie invoque la protection contre l'arbitraire conférée par l'art. 9 Cst., elle n'est pas autorisée à simplement contredire la décision attaquée par l'exposé de ses propres allégations et opinions. Elle doit plutôt indiquer de façon précise en quoi la décision est entachée d'un vice grave et indiscutable; à défaut, le grief d'arbitraire est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254; 133 III 393 consid. 6 p. 397; voir aussi ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266).

La défenderesse dénonce un jugement d'appel censément arbitraire et insuffisamment motivé. Elle ne présente aucune argumentation satisfaisant aux exigences particulières à ce grief-là; elle se borne plutôt à répéter quelques-unes de ses propositions relatives à l'application de l'art. 257d CO. L'arrêt de la Cour d'appel permet de comprendre comment cette autorité a appliqué l'art. 257d CO, ce qui suffit au regard de la garantie du droit d'être entendu conférée par l'art. 29 al. 2 Cst. (cf. ATF 143 III 65 consid. 5.2 p. 70; 142 II 54 consid. 4.2 p. 157). Il s'ensuit que le recours constitutionnel est lui aussi irrecevable, faute d'une motivation adéquate.

7.

A titre de partie qui succombe, la défenderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les recours sont irrecevables.

2.

La défenderesse acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 26 juillet 2018

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin