

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marino Montini, Espace de stationnement et défaut, Newsletter Bail.ch septembre 2013

Notion de défaut ; accès entravé sur la route menant à l'entrée de l'immeuble ; installation commune ou réservée, en l'espèce, à l'usage exclusif d'un tiers ?

Art. 256, 259a, 259d CO

Espace de stationnement et défaut

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt fixe dans quelle mesure le locataire peut escompter utiliser, au moins pour un bref arrêt (prise en charge de passagers ou chargement de marchandises), une route permettant l'accès en voiture et l'arrêt à proximité immédiate de l'entrée de l'immeuble, singulièrement dans quelle mesure l'absence de cette possibilité constitue un défaut à la chose louée.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Y. est locataire de deux appartements (situés au 1^{er} et 2^e étages), destinés à l'exploitation d'un jardin d'enfant. La surface du rez-de-chaussée abrite un magasin de peinture, qui bénéficie des quatre places de stationnement situées au sud du bâtiment. La façade ouest de celui-ci est longée par une petite route goudronnée qui conduit à un garage couvert, aujourd'hui utilisé comme dépôt. Cette route passe devant un escalier extérieur menant à l'entrée des locaux loués par Y. La configuration des lieux permet ainsi d'accéder en voiture à proximité immédiate de l'escalier en question.

Les baux conclus par Y. ne prévoient pas l'usage d'une place de stationnement, ni un accès motorisé immédiat à l'entrée des locaux. Cependant, durant de nombreuses années, la locataire et l'ancienne exploitante du magasin de peinture se sont notamment entendues pour que les parents venant amener et chercher leurs enfants à la garderie puissent stationner brièvement sur la route à l'ouest de l'immeuble. La gérance a eu connaissance de ces accords et en a admis le principe. Dès 2002, le commerce de peinture situé au rez-de-chaussée a été exploité par une autre société. Celle-ci s'est mise à obstruer régulièrement l'accès à la petite route, en y entreposant du matériel ou en y faisant stationner ses véhicules ou ceux de ses clients. Il n'est dès lors plus possible d'accéder en voiture au pied de l'escalier externe conduisant à l'entrée de la garderie ; l'accès non motorisé n'est en revanche pas entravé. Les parents clients de la garderie rencontrent ainsi d'importantes difficultés pour se garer à proximité immédiate de l'immeuble. Le quartier comprend toutefois plusieurs zones de stationnement, à quelques centaines de mètres. La locataire Y., qui y voit un défaut de la chose louée, a consigné ses loyers auprès d'un établissement bancaire, tout en réclamant une réduction de loyer. En dernière instance cantonale, l'existence d'un défaut a été reconnue et une réduction de loyer de 5% accordée. Les bailleurs recourent contre ce jugement au Tribunal fédéral.

B. Le droit

La notion de défaut doit être rattachée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée. Il y a défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu.

A ce propos, une utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite.

De nos jours, lorsque l'aménagement des lieux permet d'accéder en voiture et de s'arrêter à proximité immédiate de l'entrée d'un immeuble abritant des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux, les locataires peuvent de bonne foi en déduire que cet espace peut être utilisé pour un bref arrêt, afin de laisser monter ou descendre des passagers, respectivement charger ou décharger des marchandises. Il en ira *a fortiori* ainsi lorsque les locaux sont destinés à l'exploitation d'une garderie.

S'il admet que l'entrave ici rencontrée peut être en soi constitutive d'un défaut moyen justifiant une réduction de loyer de 5%, le Tribunal fédéral renvoie toutefois la cause à l'instance cantonale pour déterminer si, à la conclusion des contrats, la locataire pouvait légitimement partir du principe que la route d'accès était une installation commune, permettant aux locataires, et partant à ses propres clients, de venir en voiture jusqu'au pied de l'escalier d'entrée et s'arrêter brièvement, ou si elle devait inférer des circonstances que la route était réservée à l'usage exclusif d'un tiers.

III. Analyse

Notre Haute Cour revient tout d'abord sur la notion de défaut, qui n'a pas été définie par le législateur, en précisant qu'elle doit être rattachée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). Aussi, doit-on retenir un défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu¹.

Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut du reste constituer un accord tacite². A défaut d'usage convenu, l'usage habituel reste déterminant³.

Le Tribunal fédéral estime ensuite que la situation doit être appréciée selon la réalité actuelle : de nos jours en effet, lorsque l'aménagement des lieux permet d'accéder en voiture et de s'arrêter à proximité immédiate de l'entrée d'un immeuble abritant des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux, il convient de considérer que les locataires peuvent de bonne foi en déduire, sauf circonstances particulières, que cet espace peut être utilisé pour un bref arrêt, afin de laisser monter ou descendre des passagers, respectivement charger ou décharger des marchandises.

Pour retenir l'existence d'un défaut, il faut cependant encore vérifier qu'à la conclusion des contrats, la locataire pouvait légitimement partir du principe que la route d'accès était une installation commune, lui permettant, et partant à ses propres clients aussi, de venir en voiture jusqu'au pied de

¹ ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, art. 256 CO N 1 ; LACHAT, Le bail à loyer, p. 216.

² ATF 136 III 186 consid. 3.1.1 ; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, art. 256 CO N 25 ; avec des réserves, WEBER, art. 256 CO N 3 et HIGI, art. 256 CO N 20.

³ CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, art. 256 CO N 31 ; HIGI, art. 256 CO N 13.

l'escalier d'entrée et s'arrêter brièvement, ou, autrement dit, d'exclure que la route d'accès en question était réservée à l'usage exclusif d'un tiers.

Partant, l'on retiendra en substance de l'arrêt examiné l'enseignement suivant : le locataire est en droit, de nos jours, de considérer qu'il peut utiliser, au moins pour de brefs arrêts, les chemins permettant d'accéder en voiture à proximité de l'entrée de l'immeuble, à moins qu'il devait inférer des circonstances, lors de la conclusion du contrat de bail, que ces accès étaient réservés à l'usage exclusif d'un tiers. Aussi et cas échéant, le locataire peut se prévaloir d'un défaut à la chose louée, respectivement d'une réduction de loyer (pour l'entrave dans sa possibilité d'accéder à l'immeuble).