

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 17 août 2018

Composition : M. SAUTEREL, président
M. Winzap et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Steinmann

* * * * *

Art. 319 let. a CPC ; art. 259a al. 1 let. b et 259d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **G.**_____, à Pully, défendeur, contre le jugement rendu le 10 novembre 2017 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **S.**_____, à Le Mont-Pélerin, demanderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 10 novembre 2017, dont la motivation a été communiquée aux parties le 18 mai 2018, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer net de l'appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Pully, que la demanderesse S. _____ louait au défendeur G. _____, était réduit de 20% pour la période allant du 17 juillet 2015 au 27 septembre 2016 (I), qu'en conséquence, le défendeur devait à la demanderesse la somme de 4'542 fr. 10 avec intérêt à 5% l'an dès le 24 décembre 2016, à titre de parts de loyer versées en trop compte tenu de cette réduction (II), que le loyer net de l'appartement mentionné sous chiffre I était réduit de 20% pour la période allant du 5 août au 29 septembre 2016 (III), qu'en conséquence, le défendeur devait à la demanderesse la somme de 611 fr. 90 avec intérêt à 5% l'an dès le 24 décembre 2016, à titre de parts de loyer versées en trop compte tenu de cette réduction (IV), que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VI).

En droit, les premiers juges ont notamment considéré que les coupures d'eau qui avaient eu lieu dans l'appartement loué par S. _____ - dont le bailleur, G. _____, avait connaissance - constituaient un défaut de la chose louée. Ils ont estimé que ce défaut justifiait une réduction de loyer de 20% entre la date à laquelle G. _____ était devenu propriétaire dudit appartement, soit le 17 juillet 2015, et sa réparation, intervenue par le remplacement de la robinetterie le 27 septembre 2016. Les premiers juges ont en outre considéré que la panne de la cuisinière de ce même appartement constituait également un défaut justifiant une réduction de loyer de 20%. Ils ont retenu que la locataire avait communiqué un avis des défauts écrit à ce propos le 4 août 2016 et que la gérance n'avait pu recevoir cet avis que le lendemain au plus tôt. Partant, la réduction de loyer devait être accordée dès le 5 août 2016 et ce, jusqu'à la réparation de la cuisinière intervenue le 29 septembre 2016. Compte tenu des réductions de loyer ainsi

prononcées, les premiers juges ont enfin astreint le bailleur à rembourser à la locataire les parts de loyer que celle-ci avait versées en trop.

B. Par acte du 21 juin 2018, G._____ a recouru contre le jugement susmentionné, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par S._____ dans sa demande du 7 mars 2017 soient rejetées (II), subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à la première autorité pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants (IV).

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Par contrat de bail du 15 avril 2015, S._____ a loué un appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Pully pour une durée déterminée du 15 avril 2015 au 31 mars 2016. Le loyer mensuel net s'élevait à 1'519 francs.

G._____ est devenu propriétaire de cet appartement le 17 juillet 2015.

Le 24 février 2016, S._____ et G._____, par son représentant la gérance Z._____, ont conclu un nouveau contrat de bail pour le même appartement, débutant le 1^{er} avril 2016 pour se terminer le 31 mars 2017 ; il se renouvelait ensuite de douze mois en douze mois sauf avis de résiliation reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net s'élevait à 1'665 francs.

2. Depuis le début du mois de juin 2015 au moins, des problèmes sont survenus en lien avec la baignoire de l'appartement loué par S._____, consistant en de fréquentes coupures d'eau lorsque celle-ci

prenait des douches.

Le 8 juin 2015, la gérance Z._____ a informé S._____ qu'elle avait donné l'ordre à l'entreprise [...], à la Tour-de-Peilz, d'exécuter les travaux suivants dans l'appartement :

« suppression de la robinetterie sur la baignoire. Découper propre la coque de sorte à pouvoir remettre une plaque de recouvrement. Sortir les alimentations pour refixer en apparent une batterie. Prévoir une barre de douche pour fixer le pommeau ».

G._____ a ultérieurement souhaité faire établir trois devis, lesquels ont nécessité à chaque fois une visite, dont plusieurs ont été déplacées au dernier moment ce qui a contraint S._____ à se libérer plus fréquemment encore. Il a en outre souhaité voir lui-même la baignoire à plusieurs reprises, S._____ ayant même accepté de le recevoir à cette fin un dimanche soir après 22 heures. L'entreprise [...] n'est en conséquence jamais intervenue pour procéder aux travaux de réparation de la baignoire.

Lesdits travaux ont finalement été effectués le 27 septembre 2016 par l'entreprise [...], à Romanel-sur-Lausanne.

3. Au début du mois d'août 2016, la cuisinière de l'appartement loué par S._____ est tombée en panne.

Le 18 août 2016, l'entreprise N._____, à Pully, a adressé à la gérance Z._____ un devis portant sur le remplacement de ladite cuisinière.

Le 27 août 2016, G._____ a informé S._____ qu'il allait « refuser l'offre de la gérance, ayant trouvé les mêmes produits au tiers du prix proposé ». Il lui a en outre indiqué que son père se chargerait de la mise en place mais qu'avant cela, celui-ci devait « passer voir l'installation », de sorte qu'il la priait de convenir d'un rendez-vous à cette fin.

Le 31 août 2016, G._____ a indiqué à S._____ qu'après discussion avec son père, il pensait que la panne de la cuisinière pouvait être d'ordre électrique. Il lui a expliqué que son père avait dès lors besoin de démonter les appareils pour rechercher et éventuellement exclure une telle panne avant qu'il ne soit procédé à la commande d'autres appareils.

Après que S._____ se fût opposée à une nouvelle visite du père de G._____, ce dernier l'a informée, par courriel du 5 septembre 2016, qu'après réflexion et information supplémentaire auprès de spécialistes de l'électroménager, il avait décidé de procéder sans tarder au remplacement de la cuisinière et du plan de cuisson vitrocéramique mais qu'il souhaitait d'abord obtenir un deuxième devis concernant ces travaux. Par un second email du même jour, G._____ a indiqué à S._____ qu'il avait trouvé une solution encore plus rapide, en ce sens qu'il pouvait commander lui-même les appareils et les faire installer par son père et un ouvrier le samedi 10 septembre 2016, pour autant qu'elle fût disponible le jour en question ou qu'elle puisse lui laisser les clés pour accéder à l'appartement ; il précisait qu'à défaut, la prochaine possibilité serait le samedi 24 septembre 2016 quand l'ouvrier serait à nouveau disponible. Le 7 septembre 2016, S._____ a répondu qu'elle n'arrivait malheureusement pas à se libérer pour le samedi 10 septembre et qu'elle réservait donc le samedi 24 septembre pour permettre l'exécution des travaux.

Le remplacement de la cuisinière a finalement eu lieu le 29 septembre 2016.

4. Par courrier du 12 septembre 2016 de sa protection juridique, S._____ a écrit à la gérance Z._____ qu'au moins depuis juin 2015, la baignoire et la robinetterie de son appartement étaient défectueuses et que depuis le 4 août 2016 la cuisinière ne marchait plus. Elle requérait en conséquence une réduction de son loyer jusqu'à réparation des défauts. N'ayant reçu aucune réponse à ce courrier, elle a relancé la gérance précitée, par lettre de sa protection juridique du 6 octobre 2016.

Par courrier du 12 octobre 2016, G._____, par l'intermédiaire de sa protection juridique, a opposé une fin de non-recevoir aux prétentions de la locataire, en relevant, en substance, que les travaux de réparation de la baignoire avaient été dûment exécutés le 27 septembre 2016 et que le problème lié à la cuisinière était également réglé depuis le 29 septembre 2016.

5. a) S._____ a saisi le Tribunal des baux d'une demande le 7 mars 2017, au pied de laquelle elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'une réduction de son loyer net de 25% lui soit accordée dès le 28 mai 2015, jusqu'au 27 septembre 2016 (1), à ce que G._____ soit condamné à lui verser un montant de 6'660 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 28 mai 2015 (2), à ce qu'une réduction de loyer de 25% lui soit accordée dès le 4 août 2016, jusqu'au 29 septembre 2016 (3) et à ce que G._____ soit condamné à lui verser un montant de 790 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 4 août 2016 (4).

Dans ses déterminations du 8 mai 2017, G._____ a conclu au rejet des conclusions de la demande, sous suite de dépens.

b) Le 23 juin 2017, une audience de jugement a eu lieu en présence des parties, assistées de leur conseil respectif. A cette occasion, T._____, V._____, M._____, D._____ et C._____ ont été entendus en qualité de témoins.

T._____, compagne de S._____, qui ne vivait cependant pas encore avec elle lorsque celle-ci occupait l'appartement en cause, a indiqué qu'elle y passait la nuit deux à trois fois par mois et qu'elle prenait une douche à ces occasions. Elle a confirmé avoir subi à plusieurs reprises des coupures d'eau pendant ses douches, parfois alors qu'elle avait plein de shampoing sur la tête. Elle a également indiqué qu'elle devait alors appeler S._____ qui se rendait dans la buanderie, dévissait avec un tournevis un panneau dans le mur et décoincait les tuyaux qui s'y trouvaient et qui s'étaient emmêlés. Elle a ajouté qu'elle avait pu constater que c'était en fait le tuyau de la pomme de douche qui se

bloquait dans les autres tuyaux, coupant ainsi l'alimentation d'eau dans celui-ci, et que le pommeau de douche ne pouvait alors même plus être levé. Selon ce témoin, la fréquence de ces arrêts était d'environ une douche sur trois. T. _____ a en outre confirmé que le remplacement de la robinetterie avait résolu le problème. Elle a encore indiqué que S. _____ avait constaté la défectuosité de la robinetterie tout au début de son emménagement, soit en avril ou mai 2015, qu'elle en avait tout de suite informé la régie et qu'elle avait dû supporter énormément de visites de tiers ou de G. _____, lesquelles n'avaient pas eu lieu à des heures de bureaux, mais souvent le soir ou le samedi, voire même le dimanche.

M. _____, installateur sanitaire, a notamment déclaré que G. _____ l'avait mandaté pour établir un devis relatif au remplacement de la robinetterie de la baignoire de l'appartement en cause. Il a indiqué qu'à son souvenir, la locataire ne lui avait pas parlé de coupures d'eau, qu'il avait fait un devis oral par téléphone à G. _____ à une date dont il ne se souvenait pas et que ce devis était resté sans suite. Il a en outre précisé, s'agissant des travaux à effectuer, que « c'était compliqué parce qu'on ne pouvait pas changer que la robinetterie » et qu'il fallait « tout démonter et remplacer une partie de la tuyauterie ». Il a confirmé avoir visité la salle de bains et également avoir inspecté une trappe dans la buanderie, qui se trouvait de l'autre côté du mur de la salle de bains.

V. _____, ancienne voisine de S. _____, a notamment déclaré être venue constater à la demande de cette dernière, selon son souvenir en été 2015, que l'eau de la douche ne coulait plus normalement, précisant qu'« il n'y avait qu'un petit filet d'eau ». Elle a en outre indiqué que S. _____ lui avait dit que cela arrivait fréquemment et lui avait expliqué comment elle devait procéder pour remettre l'eau.

D. _____, une autre ancienne voisine de S. _____, a notamment déclaré que cette dernière était venue prendre une douche chez elle à une occasion, car elle n'avait plus d'eau. Elle a ajouté que S. _____ avait à plusieurs reprises par la suite parlé de ses problèmes d'eau, précisant qu'elle n'osait pas ou ne pouvait pas prendre de douche.

Elle a en outre indiqué qu'elle avait un jour constaté une inondation dans la buanderie, de l'eau sortant du regard dans le mur, et qu'un tuyau, en très mauvais état, y était percé ; elle a ajouté que S._____ lui avait alors dit qu'il s'agissait de son tuyau de douche vu qu'elle n'avait plus d'eau.

C._____, aide de cuisine et connaissance de G._____, a indiqué qu'après que ce dernier lui eût parlé du fait qu'il voulait changer la robinetterie d'une baignoire dans un appartement dont il était propriétaire, il s'était rendu sur place à une date dont il ne se souvenait pas et qu'il avait constaté que la robinetterie fonctionnait correctement, mais qu'il « fallait faire des travaux plus importants que juste changer la robinetterie » ; il a précisé avoir alors indiqué à G._____ qu'il s'agissait de travaux trop compliqués pour qu'il les fasse lui-même.

c) Le 10 novembre 2017, l'audience de jugement a été reprise en présence des parties et de leurs conseils. A cette occasion, B._____, concierge de l'immeuble dans lequel se trouvait l'appartement en cause, a été entendue en qualité de témoin.

Celle-ci a notamment déclaré qu'une inondation avait eu lieu dans la chambre à lessive, qui se trouvait à côté de l'appartement qu'occupait S._____, à son souvenir en juillet 2015. Elle a précisé qu'il y avait un placard avec des tuyaux dans la chambre à lessive, que de l'eau et du sable en étaient sortis et qu'elle avait nettoyé le sol et appelé la gérance qui avait envoyé un sanitaire. Elle a en outre confirmé que S._____ l'avait appelée pour l'informer qu'elle avait des problèmes de coupure d'eau, ajoutant qu'elle ne se souvenait plus quand c'était, qu'elle-même était alors au travail et que c'était son époux qui lui avait répondu.

En droit :

1.

1.1 Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC), notamment lorsque, dans une cause patrimoniale, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Le délai de recours est en principe de trente jours à compter de la notification de la décision ou de la notification postérieure de la motivation
(art. 321 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., le recours, dûment motivé, est recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., Bâle 2013, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, p. 452, n. 2508). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2^e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

3.

3.1 Le recourant, propriétaire et bailleur, se plaint d'une violation des

art. 257g, 259a, 259b, 259d, 261 al. 1 CO et 8 CC. Il se plaint aussi d'une constatation manifestement inexacte des faits.

3.2 Selon l'art. 257g al. 1 CO, le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

L'art. 259a al. 1 CO stipule que lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur notamment une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée et que le bailleur en ait eu connaissance, la réduction proportionnelle du loyer étant due à partir de ce moment et jusqu'à l'élimination du défaut (art. 259d CO). Il n'est pas nécessaire que la communication soit le fait du locataire lui-même. Le bailleur peut ainsi prendre connaissance du défaut en le constatant par lui-même ou en étant informé par des auxiliaires (concierge, gérant), voire par des tiers (maîtres d'état, autorités) (Aubert, in Bohnet et al., Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., Bâle 2017, n. 11 ad art. 259d CO).

Le fardeau de la preuve du défaut et de sa connaissance par le bailleur incombe au locataire, conformément à l'art. 8 CC (Aubert, op. cit., n. 55 ad art. 258 CO et n. 12 ad art. 259d CO). Aux termes de cette disposition, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette règle, qui s'applique à toute prétention fondée sur le droit fédéral (ATF 125 III 78 consid. 3b), répartit le fardeau de la preuve (ATF 122 III 219 consid. 3c) et détermine qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 126 III 189 consid. 2b). Elle ne dicte cependant pas comment le juge doit former sa conviction. Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc qu'une allégation de fait a été établie ou réfutée, la répartition du fardeau de la preuve devient sans objet. L'art. 8 CC ne saurait être invoqué pour faire corriger l'appréciation des preuves qui

ressortit au juge du fait (ATF 127 I 248 consid. 3a ; ATF 128 II 271 consid. 2b, JdT 2003 I 606). Pour le surplus, le juge établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC).

Le transfert du bail au sens de l'art. 261 al. 1 CO a pour effet que l'acquéreur devient de par la loi partie au contrat de bail à la place du bailleur, dont il reprend pour l'avenir tous les droits et toutes les obligations découlant du bail. L'entrée de l'acquéreur dans le rapport de bail n'a cependant pas d'effet rétroactif et le locataire ne peut pas faire valoir contre le reprenneur de la chose louée toutes les prétentions qu'il avait contre l'ancien bailleur (TF 4A_542/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1). Il en va ainsi d'une prétention en réduction de loyer ou en dommages-intérêts du locataire fondée sur un défaut de la chose louée et portant sur une période antérieure au transfert de propriété (Nicolas Saviaux, Le sort du bail en cas de changement du propriétaire, *in* CdB 3/03 78 n. 61).

4.

4.1

4.1.1 Pour le recourant, sur la base des éléments factuels à disposition, le tribunal de première instance ne pouvait pas retenir qu'un avis des défauts avait été valablement donné par l'intimée locataire en ce qui concerne les problèmes de coupures d'eau. Il se prévaut à cet égard du fait que le témoin B._____ a déclaré que c'était son mari et non pas elle qui avait été informé par l'intimée de ces problèmes et que ce témoin n'a pas su indiquer quand cette information avait été donnée. Il estime en outre que le bon de travail du 8 juin 2015 ne saurait constituer un avis des défauts valable, dès lors que les travaux qui y figuraient concerneraient le changement de la robinetterie et non pas le problème lié aux coupures d'eau et que ce bon a été émis avant même qu'il ne devienne propriétaire de l'appartement. Il considère enfin que même s'il devait être retenu qu'un avis des défauts avait valablement été donné s'agissant des

coupures d'eau, l'intimée n'aurait pas prouvé l'existence de celles-ci, conformément à l'art. 8 CC.

4.1.2 En l'espèce, quoi qu'en dise le recourant, on ne saurait considérer qu'aucun avis des défauts n'aurait été valablement donné, respectivement que l'intimée n'aurait pas établi les défauts qu'elle invoque à satisfaction.

Le témoin T._____ a notamment déclaré que lorsque l'eau s'arrêtait, l'intimée devait sortir de l'appartement pour aller dans la buanderie qui est voisine de la salle de bains, dévisser un panneau avec un tournevis et décoincer les tuyaux qui s'étaient emmêlés. Après avoir décrit les épisodes de coupure d'eau et la manière d'y remédier, ce témoin a clairement indiqué que le remplacement de la robinetterie avait résolu le problème. Le témoin M._____, installateur sanitaire, a en outre confirmé avoir fait un devis à l'attention du recourant pour le remplacement de la robinetterie – lequel remplacement impliquait de tout démonter et changer une partie de la tuyauterie –, à une date dont il n'a pas été en mesure de se souvenir ; un autre témoin, C._____, a déclaré avoir été contacté par le recourant, lequel lui avait fait savoir qu'il voulait changer la robinetterie d'une baignoire d'un appartement dont il était propriétaire, et que les travaux à effectuer étaient importants puisqu'il ne s'agissait pas de juste changer la robinetterie.

Ces éléments sont à même de démontrer que le recourant était au courant des problèmes décrits ci-dessus par le témoin T._____, problèmes dont l'existence a été corroborée par les témoignages de V._____ et D._____. Le fait que B._____ ait indiqué que c'était son mari – qui n'était pas le concierge – et non pas elle qui avait été informé par l'intimée que celle-ci avait des problèmes de coupures d'eau ne change rien au constat qui précède.

S'agissant du moment de la connaissance du défaut allégué, on peut se référer à la date du bon de travail de la régie du 8 juin 2015. En effet, celle-ci a établi à cette date un bon pour l'exécution des travaux

suivants : « suppression de la robinetterie sur la baignoire. Découper propre la coque de sorte à pouvoir remettre une plaque de recouvrement. Sortir les alimentations pour refixer en apparent une batterie. Prévoir une barre de douche pour fixer le pommeau ». Or comme cela a été relevé à juste titre par les premiers juges, la connaissance du défaut par la régie, en tant qu'auxiliaire du propriétaire, lie celui-ci. Il ne fait en outre nul doute que les travaux concernés par le bon de travail de juin 2015 se rapportaient aux défauts décrits par les témoins entendus en cours de procédure, au regard du contenu corroboratif de ces éléments probatoires. Ainsi, l'information du défaut avait déjà circulé en juin 2015. Certes, le recourant n'était pas encore propriétaire de l'appartement en cause à cette période. Il l'est toutefois devenu peu de temps après. En outre, il a gardé la même régie que le précédent propriétaire ; partant, il y a lieu d'admettre qu'il a eu connaissance dudit bon de travail et des travaux à entreprendre dans l'appartement de l'intimée, au plus tard au moment où il a repris le bail.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont admis que le recourant était au courant des défauts invoqués et dûment établis par l'intimée et ce avant même le début de la procédure. Cela étant, on ne peut faire remonter les prétentions en réduction du loyer de la locataire à une date antérieure au 17 juillet 2015, puisque le recourant est devenu propriétaire de l'objet litigieux à cette dernière date et que l'entrée de l'acquéreur dans le rapport de bail n'a pas d'effet rétroactif. Sur ce point, le jugement est exempt de tout reproche et doit ici être entièrement confirmé, le grief soulevé par l'appelant étant inconsistant.

4.2

4.2.1 A titre superfétatoire, le recourant conteste le pourcentage de la réduction accordée en lien avec les problèmes de coupure d'eau, à savoir 20%.

4.2.2 La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à

rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 ; ATF 130 III 504 consid. 4.1 p. 507 ; ATF 126 III 388 consid. 11c). 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 comparée 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 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 (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 ; ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a), en particulier lorsque les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent pas être fournies au jour le jour (TF 4C. 219/2005 précité consid. 2.4).

Il ressort de la jurisprudence que les réductions de loyer suivantes ont notamment été accordées (Aubert, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO et les références jurisprudentielles citées) :

- 5% pour une privation intermittente d'eau chaude ;
- 15% pour l'absence d'eau chaude aux heures où elle est le plus utile, une fourniture d'eau chaude parcimonieuse ou livrée avec plusieurs minutes d'écoulement, ou encore une eau dont la température peut subitement varier, la longue durée de trois ans de ces inconvénients ayant été prise en compte ;
- 25% en cas de pannes fréquentes affectant le système de chauffage et d'eau chaude pendant les mois d'hiver, 12,5% pendant les mois d'été (lorsque seule l'eau chaude était par conséquent déficiente).

4.2.3 En l'espèce, le pourcentage de 20% retenu par les premiers juges est dûment motivé. Ceux-ci ont indiqué que la gravité des

nuisances subies pouvait être rapprochée des cas jurisprudentiels dans lesquels une réduction de 15%, respectivement de 12,5%, avait été octroyée, après avoir cité la jurisprudence y relative, laquelle est reproduite ci-dessus. Ils ont ensuite ajouté qu'outre les désagréments liés au défaut lui-même, l'intimée avait dû subir un nombre excessif de visites pour la réparation de ce défaut, alors qu'une ou deux visites auraient été nécessaires. Ils ont relevé à cet égard que le recourant avait souhaité faire établir trois devis, nécessitant à chaque fois une visite, dont plusieurs avaient été déplacées au dernier moment, ce qui avait contraint l'intimée à se libérer plus fréquemment encore. Ils ont de plus observé que le recourant avait souhaité lui-même voir la baignoire à plusieurs reprises, l'intimée ayant même accepté de le recevoir à cette fin un dimanche soir après 22 heures, et que l'intervention finalement prévue avait été annulée le matin même et reportée de plusieurs jours. Les premiers juges en ont conclu que la réparation du défaut avait manifestement tardé à cause de la mauvaise gestion du problème par le recourant, celui-ci s'étant substitué à la gérance et n'ayant pas mandaté une entreprise avant plusieurs mois, en vue de faire des économies. Ils ont également relevé que le recourant avait été jusqu'à demander à un aide cuisinier, le témoin C._____, de réparer le défaut, que celui-ci avait évidemment été incapable d'y procéder et que cette énième visite avait occasionné des nuisances supplémentaires et inutiles à l'intimée, qui avait dû une nouvelle fois se libérer pour accueillir cette personne. De l'avis des premiers juges, le recourant avait dès lors manifestement fait preuve de lenteur et de négligence dans la résolution du défaut, engendrant un nombre important de désagréments à l'intimée, en sus de ceux découlant du défaut lui-même.

Cela étant, le recourant n'apporte aucun élément de poids dans sa démonstration qui permettrait de battre en brèche le raisonnement qui précède. Il se contente en effet d'affirmer, référence faite à la pièce n° 5 du bordereau de pièces déposé par l'intimée le 7 mars 2017, que seules quatre visites auraient eu lieu les 12 novembre 2015, 19 avril 2016, 25 avril 2016 et 1^{er} juin 2016, que les visites qu'il a effectuées auraient été liées uniquement à la problématique de la

conclusion du nouveau contrat de bail, que plusieurs visites n'auraient pas été annulées au dernier moment mais auraient été déplacées en raison des indisponibilités de l'intimée et que seuls deux devis auraient été établis. Quoi qu'en dise le recourant, la pièce n° 5 ne dément pas le constat des premiers juges lié aux désagréments subis, mais vient bien plus le consolider. Il ne permet en tout cas pas d'affirmer que seules quatre visites auraient eu lieu et deux devis établis. Par ailleurs, à supposer qu'elle permettrait de démontrer que les rendez-vous ont été déplacés du fait de l'indisponibilité de l'intimée, cela n'enlève rien au fait qu'ils ont causé des désagréments à celle-ci, étant rappelé que la locataire devait à chaque fois trouver des solutions de disponibilités.

Le pourcentage retenu par les premiers juges peut être ici confirmé au regard de l'ensemble des circonstances, notamment des nombreux désagréments causés à l'intimée, le recourant ne parvenant pas à établir que ceux-ci n'auraient pas eu lieu. Du reste, sur ce point, les juges bénéficient d'un large pouvoir d'appréciation, qu'il convient ici de confirmer, la juridiction supérieure ne substituant sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure qu'avec retenue. Il s'ensuit que le grief du recourant est infondé.

5.

5.1 Le recourant conteste aussi l'avis des défauts et la quotité de la réduction de 20% accordée par les premiers juges à la locataire consécutivement à la panne de la cuisinière pour la période allant du 5 août 2016 au 29 septembre 2016.

5.2

5.2.1 Selon le recourant, l'intimée n'aurait pas démontré avoir informé la gérance par écrit de la panne de la cuisinière en date du 4 août 2016.

Les premiers juges ont retenu que l'avis des défauts avait été effectué par écrit le 4 août 2016 auprès de la gérance et que cet avis des défauts était opposable au propriétaire, la gérance étant son auxiliaire.

5.2.2 La date de l'avis des défauts relève des faits. En procédure de recours, selon l'art. 320 let. b CPC, seule une constatation manifestement inexacte des faits peut être dénoncée, ce qui équivaut à l'arbitraire dans la constatation des faits. Une constatation de fait est arbitraire lorsqu'elle est évidemment fautive, contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, ou encore lorsqu'elle repose sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant (ATF 129 I 8 consid. 2.1). En outre, l'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 141 III 564 consid. 4.1 ; ATF 137 I 1 consid. 2.4).

5.2.3 En l'espèce, en accord avec ce que dénonce le recourant, aucun avis des défauts écrit ne ressort des pièces au dossier. A bien lire la motivation du jugement, les magistrats sont partis du principe qu'entre le devis relatif à la réparation de la cuisinière, daté du 18 août 2016, et l'avis des défauts écrit, quinze jours pouvaient être estimés, ce qui a justifié de fixer la date de l'avis au 4 août 2016.

Cela étant, dans la mesure où l'entreprise N. _____ a établi en date du 18 août 2016 une offre de remplacement s'agissant de la cuisinière, il est patent que la gérance, à défaut du propriétaire qui ne l'a pas été au courant d'un tel avis avant le 24 août 2016, avait connaissance du défaut lié à la cuisinière. Qu'un tel avis ait été fait par écrit - comme retenu manifestement à tort par les premiers juges - ou par oral est sans pertinence, puisque l'on ne peut que retenir au vu de ce qui précède qu'un avis des défauts a bien eu lieu préalablement au 18 août 2016, date de l'offre de remplacement par un tiers. Ainsi, le fait que les

magistrats aient retenu que l'avis était un avis écrit n'est pas susceptible d'être arbitraire dans le résultat. S'agissant de la date arrêtée au 4 août 2016, à supposer qu'elle soit erronée, elle ne saurait pour autant être arbitraire. En effet, au regard du complexe de fait, de la période de l'année visée et de l'expérience de la vie, les magistrats de première instance pouvaient arrêter sans arbitraire à une quinzaine de jours le temps écoulé entre l'annonce du défaut par la locataire et l'établissement du devis de réparation par une entreprise mandatée (« Le temps que la gérance prenne note de l'annonce de la demanderesse, établisse un bon de travail, puis que l'entreprise contacte la demanderesse pour convenir d'une date de visite et procède à dite visite peut être estimé à quinze jours » ; cf. jugement entrepris, p. 9). La démonstration du contraire n'est en tout cas pas faite par le recourant.

Le grief apparaît ainsi infondé sous l'angle de l'analyse stricte de la notion d'arbitraire, ce qui permet de confirmer dans le résultat le jugement entrepris s'agissant des dates à prendre en considération pour la réduction accordée en lien avec le défaut lié à la cuisinière.

5.3 S'agissant de la quotité de la réduction, les premiers juges ont retenu une réduction de 20%, motif pris que l'intimée s'était retrouvée dans l'incapacité totale de faire cuire des aliments faute de plaques de cuisson et de four, et cela pendant presque deux mois. Comme l'ont relevé les premiers juges, il apparaît en outre que pour ce défaut également le recourant s'est substitué à la gérance, occasionnant pour la locataire des désagréments supplémentaires. A l'instar de ces magistrats, il convient d'observer que bien que N._____, professionnel de la branche, ait établi un devis préconisant le remplacement de la cuisinière, le recourant a voulu la faire examiner par son père, ce qui a nécessité que l'intimée se rende une nouvelle fois disponible pour une visite ; le père du recourant a alors suggéré que la cuisinière pouvait peut-être être réparée, avant que le recourant se ravise et accepte son remplacement devant l'opposition de l'intimée à une nouvelle visite ; cependant, là encore au lieu de mandater l'entreprise précitée, il a préféré commander lui-même la nouvelle cuisinière et la faire installer par son père et un ouvrier,

uniquement disponible les samedis, ce qui a clairement compliqué et ralenti la réparation du défaut.

L'impossibilité d'utiliser la cuisinière a manifestement eu un impact important sur l'usage de la chose louée de par sa durée et de par les inconvénients générés, lesquels ne sont en soi pas contestés - le recourant se contentant de dire qu'on ne saurait lui reprocher d'avoir voulu trouver une solution meilleure marché, sans remettre en cause la caractère compliqué et ralenti de la réparation du défaut. Pour le surplus, on ne peut suivre le recourant lorsqu'il soutient que la cuisinière aurait pu être remplacée le 10 septembre 2016 déjà et que le report de la réparation serait à imputer à la locataire, puisque, comme cela a été relevé à juste titre par les premiers juges, on ne saurait imputer à celle-ci un comportement contraire aux règles de la bonne foi. On ne peut en effet raisonnablement lui reprocher de ne pas avoir accepté la première date proposée par le recourant pour l'intervention, d'autant que cette date tombait un samedi. Partant, le grief relatif à la quotité de la réduction de loyer retenue en lien avec la panne de la cuisinière est infondé.

6. En définitive, le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.

- II.** Le jugement est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge du recourant G._____.

- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. Thierry Zumbach (pour G._____),
- Me Marcel Waser (pour S._____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires

pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :