
Défaut de la chose louée – réduction du loyer

En cas de climat d'insécurité et de peur permanente à cause d'un bailleur au caractère irascible, la pose d'un verrou de sécurité par la locataire ne suffit pas pour exclure une réduction du loyer selon l'article 259d CO, car cela n'a pas empêché le bailleur d'agresser verbalement la locataire depuis l'extérieur de son logement. Dans ce cas de figure le verrou ne permet ni d'exclure l'agression, ni de la prévenir.

Mangel der Mietsache – Herabsetzung des Mietzinses

Verbreitet ein Vermieter durch jähzorniges Gebaren Unsicherheit und ständige Angst, reicht das Anbringen eines Sicherheitsschlusses durch die Mieterin nicht aus, um eine Herabsetzung des Mietzinses gemäss Artikel 259d OR auszuschliessen, da das Schloss den Vermieter nicht davon abgehalten hat, die Mieterin durch die Tür hindurch verbal anzugreifen. In diesem Fall kann das Schloss einen Übergriff weder ausschliessen noch verhindern.

Difetto della cosa locata – riduzione del corrispettivo

Se vige un clima permanente di insicurezza e paura a causa di un locatore irascibile, il fatto che la conduttrice abbia montato un chiavistello di sicurezza sulla porta non è sufficiente per escludere una riduzione del corrispettivo (art. 259d CO): il chiavistello non ha infatti impedito al locatore di aggredire verbalmente la conduttrice dall'esterno. Nella fattispecie il chiavistello non permette né di escludere né di prevenire l'aggressione.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer oral portant sur la location d'un appartement sis à P., prenant effet dès le 1^{er} avril 2017, et dont le loyer était fixé à fr. 1150.-.

Le 24 décembre 2018, le bailleur a résilié le contrat de bail à loyer avec effet au 31 mars 2019. Le 18 janvier 2019, la locataire a contesté la résiliation en saisissant la Commission de conciliation en matière de bail à loyer.

Le 28 février 2019, le bailleur a à nouveau résilié le contrat de bail avec effet au 31 mai 2019. Cette résiliation a à nouveau été contestée par requête de conciliation le 20 mars 2019. Le 8 mai 2019, la locataire a ouvert action en annulation du congé, les deux actions étant jointes.

Le propriétaire a eu un comportement colérique et violent envers la locataire. En particulier, le 11 août 2019, il a forcé la porte de l'appartement litigieux. La locataire a décidé de poser un verrou supplémentaire de sécurité le 23 août 2019. La locataire a déposé plainte pénale contre le bailleur pour injure, violation de domicile, extorsion et chantage et tentative de contrainte. Le comportement violent du bailleur s'est poursuivi et la locataire avait très peur d'être agressée. Le 5 octobre 2019, le bailleur a en effet menacé la locataire à l'extérieur de son appartement. Le 16 octobre 2019, le bailleur a une fois encore injurié et menacé la locataire. Le 8 octobre 2019, la locataire a déposé une nouvelle plainte pénale. Finalement, la locataire a cédé aux pressions du bailleur et a conclu un nouveau contrat de bail à loyer, pour le 1^{er} février 2020. Elle a relevé que le bailleur l'avait contrainte à vivre dans l'angoisse jusqu'à son départ le 31 janvier 2020.

Par décision du 18 juin 2020, le Tribunal des baux a partiellement admis l'action de la locataire, condamnant notamment les propriétaires à verser à la locataire fr. 115.- au titre de réduction de loyer du 11 août 2019 au 23 août 2019. La locataire a interjeté appel de ce jugement.

Extrait des considérants

2.4.2 Il ne fait aucun doute que, par son comportement colérique et menaçant, l'intimé a placé l'appelante, qui vivait seule, dans un climat d'insécurité et de peur permanent, lui faisant craindre à tout moment une nouvelle agression et l'empêchant ainsi d'utiliser sereinement l'appartement loué. L'intimé a non seulement menacé et insulté l'appelante, mais il a également tenté de l'intimider afin qu'elle

lui paie le loyer de l'appartement et qu'elle quitte le logement, comportement qu'il a dans l'ensemble admis, étant précisé que le Ministère public a rendu une ordonnance pénale à l'encontre de l'intimé concernant ces faits pour injure, menaces et violation de domicile et qu'il va prochainement en rendre une autre pour tentative d'extorsion et tentative de contrainte [...]. L'appelante, apeurée et angoissée, a du reste fini par conclure, le 12 octobre 2019, un nouveau contrat de bail. Le comportement emporté et inquiétant de l'intimé a également été rapporté par C.. En outre, même devant le Tribunal de baux, l'intimé n'a pas su contenir ses émotions et a fait une démonstration de son caractère irascible et réfractaire à toute autorité (le propriétaire s'est levé, s'est énervé en déclarant qu'il n'entendait que des tissus de mensonges et a quitté la salle du tribunal. En sortant, il a encore invectivé les témoins qui se trouvaient dans la salle d'attente [...]). Ainsi, si les craintes de l'appelante étaient légitimes et raisonnables, il convient toutefois de relever que l'intimé s'est limité à deux agressions verbales et ne s'en est jamais pris physiquement à l'appelante. Cette dernière avait en outre installé un verrou de sécurité à partir du 23 août 2019, de sorte qu'au moins dans son appartement, elle pouvait se sentir en sécurité. Elle ne croisait par ailleurs pas tous les jours son bailleur qui vivait dans une autre commune, comme ce serait le cas d'un autre locataire de l'immeuble. Partant, compte tenu de tous ces éléments, la Cour considère qu'une réduction de loyer de 20 %, telle que retenue par le Tribunal, est justifiée et adéquate.

Concernant la durée de réduction de loyer, la Cour est d'avis que si la pose d'un verrou de sécurité par l'appelante, le 23 août a pu lui donner un sentiment de sécurité à l'intérieur de son appartement, il n'en demeure pas moins que, lors de la seconde altercation, l'intimé a agressé verbalement l'appelante à l'extérieur de son logement et que le verrou n'a pas permis d'empêcher cette agression. De plus, le propriétaire s'en est pris à l'appelante à deux reprises, à moins d'un an d'intervalle, de sorte qu'elle pouvait légitimement craindre qu'il recommencerait, d'autant plus vu les tensions qui existaient entre eux et la procédure civile les opposant qui était pendante. La Cour considère donc que le comportement imprévisible et impulsif de l'intimé a légitimement conduit l'appelante à vivre constamment dans l'angoisse et la peur de le voir faire irruption et l'agresser et ce jusqu'à son départ de l'appartement qui a eu lieu le 31 janvier 2020.

Partant, une réduction de loyer de 20 % est accordée à la locataire depuis le jour de la première altercation, soit du 11 août 2019, jusqu'au 23 août 2019, et du 5 octobre 2019, date de la seconde altercation, jusqu'au 31 janvier

4

2020, date à laquelle l'appelante a quitté l'appartement, soit un montant de CHF 996.60 (CHF 1150.- x 20 % / 30 x 130 jours (12+26+30+31+31)). Ce montant porte intérêts à 5 % l'an dès le 18 octobre 2019, date de la réception par les intimés du mémoire complémentaire de l'appelante du 16 octobre 2019 dans lequel elle fait état de la deuxième agression verbale. En effet, un intérêt moratoire est dû dès la mise en demeure ou, en cas de procès, dès la communication de la demande par l'autorité au bailleur (art. 105 CO; LCHAT, p. 319).

Arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg du 11 janvier 2021 (102 2020 129)
