

# **NE\_GERICHTE CACIV.2021.74 vom 9. Februar 2022**

NE Tribunal cantonal, 2022-02-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2021.74](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2021.74)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2021.74 du 9 février 2022

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2021.74 del 9 febbraio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 144 III 519cons. 5.1 et 5.2).

En vertu de l'article 221 al. 1 let. d CPC, respectivement de l'article 222 al. 2 CPC, les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur. Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries. Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la réponse, dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve, et ensuite appliquer la règle de droit matériel déterminante (ATF 144 III 519cons. 5.2.1 s. et les références citées). La partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués, puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves. Dans certaines circonstances exceptionnelles, il est toutefois possible d'exiger d'elle qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation), de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe ; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées. Ainsi, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillé, qui contient les informations nécessaires de manière explicite, on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (ATF 144 III 519cons. 5.1 à 5.2.2.2 s. et les références citées).

Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure : dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves ; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves

nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier. Plusieurs éléments de fait concrets distincts, comme les différents postes du dommage, doivent être présentés sous plusieurs numéros, car cela est nécessaire pour permettre au défendeur de se déterminer clairement. Lorsque le demandeur allègue le montant total d'une facture et qu'il renvoie pour le détail à la pièce qu'il produit, il faut examiner si la partie adverse et le tribunal obtiennent ainsi les informations qui leur sont nécessaires, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans l'allégué n'aurait pas de sens, ou si le renvoi est insuffisant parce que les informations figurant dans la pièce produite ne sont pas claires et complètes ou que ces informations doivent encore y être recherchées ; il ne suffit pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations ; leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister ; l'accès aisé n'est assuré que lorsque la pièce en question est explicite (selbsterklärend) et qu'elle contient les informations nécessaires ; si tel n'est pas le cas, le renvoi ne peut être considéré comme suffisant que si la pièce produite est concrétisée et commentée dans l'allégué lui-même de telle manière que les informations deviennent compréhensibles sans difficulté, sans avoir à être interprétées ou recherchées (ATF 144 III 519 cons. 5.2.1.1 s. et les références citées).

8.3 S'agissant de mobilier détruit, le dommage correspond à la valeur vénale du mobilier en question au moment de la survenance du dommage, et non à son coût de remplacement par le rachat de mobilier neuf. Il s'agit en effet de réparer le dommage subi par le lésé, et non de placer celui-ci dans une situation plus favorable que celle qui aurait été la sienne sans le dommage (principe «neu für alt» ; arrêts du TF du 26.09.2007 [4C.87/2007] cons. 5.2 ; du 25.06.2015 [4A\_61/2015] cons. 3). La partie qui fait valoir un tel dommage doit donc alléguer quels sont précisément les objets qui ont été détruits, en les listant de manière individualisée et, pour chacun de ces objets, alléguer les faits pertinents pour en déterminer la valeur vénale (p. ex. date, lieu et, le cas échéant, prix d'acquisition ; description précise de chaque objet ; état de l'objet au jour de la survenance du dommage ; marché actuel pour ce type d'objets).

En l'espèce, sous l'angle de l'allégation, la demande et la réplique ne contiennent aucune description précise et individualisée des différents meubles ayant été détruits. A fortiori, ces écrits ne contiennent pas les informations nécessaires à déterminer la valeur vénale de chaque objet. De tels manquements ne pouvaient conduire qu'au rejet de la demande sur ce point.

Par surabondance, non seulement le renvoi à des photographies est insuffisant pour arrêter le dommage dans le cas d'espèce, mais l'examen des dites photographies ne permet pas d'établir une liste des objets touchés (c'est en vain qu'on recherche sur les clichés le lit, le matelas, les tables de nuit et la commode mentionnés dans la réplique du 2 octobre 2019) et encore moins de se faire une vague idée de la valeur vénale de chacun. Il faut également tenir compte du fait que certains meubles, au fil du temps, se trouvent dénués de toute valeur vénale (v. en ce sens arrêt de la Cour de céans du 18.05.2021 [CACIV.2021.11] cons. 9.3/b, s'agissant de vaisselle, d'un téléviseur, d'une table et de chaises, d'un tapis, d'un canapé et d'armoires). L'appel joint doit dès lors être rejeté.

## 9. Des frais et dépens

9.1 Les appelants critiquent la répartition des dépens décidée par la première juge (appel, p. 11 s.). On peut se dispenser d'examiner ce grief de manière distincte, dès lors que

l'admission partielle de l'appel implique de revoir la répartition des frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

9.2 Aux termes de l'article 106 al. 1 CPC, les frais (au sens large de l'art. 95 al. 1 CPC) sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, ils sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Lorsque plusieurs personnes participent au procès en tant que parties principales ou accessoires, le tribunal détermine la part de chacune au frais du procès. Il peut les tenir pour solidairement responsables (al. 3). Le tribunal peut toutefois s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 al. 1 let. f CPP).

En vertu de droit cantonal, les litiges en matière de bail à loyer portant sur des habitations ne donnent pas lieu à la perception de frais judiciaires (art. 56 LTFrais). Seule la question des dépens doit donc être réglée.

9.3 S'agissant des frais de première instance, la demanderesse réclamait au total 31'356 francs à l'adverse partie. Elle obtient finalement 4'648.50 francs, ce qui correspond à environ 15 % du montant total réclamé. Ce pourcentage appelle une correction, à mesure que les intimés ont succombé sur les questions de la légitimation active et de la bonne foi de A.X. \_\_\_\_\_, et que cette dernière avait raison, sur le principe, quant à son droit à un remboursement, droit qui était contesté par l'adverse partie. En définitive, les frais de première instance doivent être supportés par les appelants à hauteur de 35 % et par l'intimée à hauteur de 65 %.

La première juge n'a pas fixé le montant de la pleine indemnité de dépens. On ne comprend pas comment elle a calculé le montant de 4'600 francs, après compensation. En première instance, seul le mandataire des appelants a déposé sa note d'honoraires ; celle-ci porte sur un total de 6'905.02 francs et n'a pas été critiquée par l'adverse partie. En partant du principe que chaque mandataire a fourni une activité comparable, on peut donc arrêter le montant de la pleine indemnité de dépens à 6'900 francs. Les appelants doivent 2'415 francs à l'intimée, qui leur doit pour sa part 4'485 francs. Après compensation, l'intimée doit donc 2'070 francs aux appelants, montant qui sera arrondi à 2'000 francs.

9.4 S'agissant de la procédure d'appel, la clé de répartition arrêtée pour la procédure de première instance peut être reprise. Aucune partie n'ayant déposé de mémoire d'honoraires, la pleine indemnité de dépens sera arrêtée à 2'500 francs, vu l'ampleur et la difficulté de la cause. Les appelants doivent donc 700 francs à l'intimée, qui leur doit pour sa part 1'300 francs. Après compensation, l'intimée doit donc 600 francs aux appelants.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel joint.

2. Admet partiellement l'appel et réforme en conséquence comme suit les chiffres 1 et 6 du dispositif du jugement du 9 septembre 2021 :

«1. Accorde une réduction du loyer mensuel net de A.X. \_\_\_\_\_ de 30 % du 1er au 30 novembre 2013 et en conséquence condamne solidairement B.Y. \_\_\_\_\_, C.Y. \_\_\_\_\_ et D.Y. \_\_\_\_\_ à verser à A.X. \_\_\_\_\_ le montant de CHF 450.00, avec intérêts à 5 % l'an dès le 6 novembre 2018 à titre de restitution de loyer payé en trop pour la période du 1er au 30 novembre 2013.

( )

6. Condamne A.X. \_\_\_\_\_ à verser à B.Y. \_\_\_\_\_, C.Y. \_\_\_\_\_ et D.Y. \_\_\_\_\_, solidairement, une indemnité de dépens de CHF 2'000.00, après compensation. ».

3. Confirme le dispositif du jugement querellé pour le surplus.

4. Dit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 56 al. 1 LT Frais).

5. Condamne l'intimée à verser aux appelants, solidairement, une indemnité de dépens de 600 francs, après compensation, pour la procédure de seconde instance.

Neuchâtel, le 9 février 2022

Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.