

VD_FINDINFO HC / 2014 / 829 vom 29. Juli 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___829

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 829 du 29 juillet 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 829 del 29 luglio 2014

Regeste

INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE, RÉSILIATION ANTICIPÉE | 44 al. 1
CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). La Cour d'appel civile connaît de tous les appels formés en application de l'art. 308 CPC (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134 s). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1 er février 2012/57 c. 2a).

E. 3

Les appelantes contestent la réduction opérée par les premiers juges au titre de bénéfice tiré de la relocation des locaux à partir du mois de mars 2011. Elles se réfèrent à la jurisprudence du Tribunal fédéral, en particulier à l'ATF 127 III 548, en soulignant que l'indemnité à laquelle peut prétendre la bailleresse équivaut aux loyers fixés contractuellement qu'elle n'a pas perçus entre la fin prématurée du bail et le terme pour

lequel la chose pouvait être objectivement louée, la date de l'échéance contractuelle ordinaire du bail constituant la date maximale. Elles soutiennent par ailleurs que les démarches pour éviter un dommage supplémentaire ont été entreprises sans tarder et qu'il est dès lors mal venu de leur reprocher un quelconque grief à ce titre. Elles ajoutent enfin que les conditions de la location s'agissant d'une surface commerciale correspondent à l'offre concrète du marché et que l'on ne saurait par conséquent déduire cette somme du montant qui est dû par le défendeur. Les premiers juges ne prétendent pas que les bailleuses ont tardé à effectuer des démarches en vue de relouer leurs locaux, admettant même expressément que « le délai qui s'est écoulé entre la restitution des locaux le 12 octobre 2010 et leur relocation dès le 1^{er} mars 2011 n'est pas excessif ». Ils ont toutefois estimé qu'il se justifiait d'appliquer l'art. 44 al. 1 CO, afin de procéder à la réduction de l'indemnité. Le bailleur peut, selon les circonstances, prétendre aux loyers échus depuis le départ effectif du locataire fautif jusqu'à la relocation des locaux, ou au plus tard jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, pour autant qu'il démontre qu'il s'est efforcé de limiter au maximum son préjudice conformément à l'art. 44 CO, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (Lachat, *Le droit du bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 821 ; Ducrot, *Des usages indésirables dans les locaux d'habitations ou commerciaux : le locataire après la fin du bail et le sous-locataire non autorisé*, in 14^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 24). Le bailleur supporte donc le fardeau de la preuve de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué (ATF 127 III 548 c. 5). Il convient par ailleurs d'imputer du montant du dommage les avantages résultant pour le créancier de l'inexécution du contrat (Thévenoz, *Commentaire romand, Code des obligations I*, Genève-Bâle-Munich 2012, 2^e éd., n. 59b, ad art. 97 CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, s'agissant d'un cas d'application de l'art. 44 al. 1 CO (ATF 128 III 390 c. 4.5, JT 2004 I 339). Ce principe trouve notamment application dans le calcul des dommages-intérêts alloués au locataire sur la base de l'art. 259e CO. Ainsi, le locataire doit se laisser imputer d'éventuels avantages, par exemple lorsque ayant déménagé, il paie un loyer moindre (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, ad art. 44 CO, p. 264 et les réf. citées). Il y a lieu d'admettre que le bailleur doit en faire de même dans le calcul des dommages-intérêts pour occupation illicite. Cette manière de procéder est conforme à la jurisprudence qui retient que le bailleur doit limiter au maximum son préjudice et au principe selon lequel il convient d'imputer sur le montant du dommage les avantages résultant pour le créancier de l'inexécution du contrat. On ne saurait donc faire grief aux premiers juges d'avoir déduit du montant retenu les bénéfices générés du fait d'avoir augmenté le loyer ensuite de la relocation des locaux dès le 1^{er} mars 2011, ce d'autant que le magistrat dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière.

E. 4

Dans la mesure où les autres points traités par les premiers juges ne sont pas remis en cause dans l'appel, il n'y a pas lieu d'y revenir.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 638 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelantes qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

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