

VD_FINDINFO HC / 2014 / 849 vom 27. Oktober 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___849

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 849 du 27 octobre 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 849 del 27 ottobre 2014

Regeste

INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE, BAIL À LOYER, SOLIDARITÉ, REPRÉSENTATION DE L'UNION CONJUGALE, DOMMAGE, AVIS DES DÉFAUTS, PREUVE, MAXIME INQUISITOIRE, PRESCRIPTION | 166 CC, 144 CO, 44 CO, 97 CO, 153 CPC (CH), 229 al. 3 CPC (CH), 229 CPC (CH), 247 al. 2 CPC (CH)

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]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 c. 3.1). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1; TF 5A 396/2013 du 26 février 2014 c. 5.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 c. 4.2). La Cour de céans n'est par conséquent 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).

E. 3

a) Les appelants réclament une indemnité pour perte locative pour la période du 4 au 31 décembre 2007, soit 2'250 francs. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir alloué uniquement 250 fr. au titre de perte locative pour la période du 1^{er} au 3 décembre 2007. A leurs yeux, on ne saurait leur reprocher de ne pas avoir recherché de nouveaux locataires pour une entrée en jouissance le 4 décembre 2007, vu la période de Noël et dès lors qu'ils ignoraient quand les occupants consentiraient à ôter leurs derniers effets, à procéder aux réparations et remises en état leur incombant listées dans l'état des lieux de sortie, et à nettoyer convenablement la villa. b) Le locataire qui reste dans les locaux après l'expiration de son bail contre la volonté du bailleur commet une faute contractuelle au sens des art. 97 ss CO et peut à ce titre être tenu de verser des dommages-intérêts au bailleur. Selon les circonstances, le bailleur peut 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. Les art. 41 ss CO sont applicables par renvoi de l'art. 99 aI. 3 CO. Il faut ainsi un lien de causalité naturelle et adéquate entre la faute et le dommage. Le bailleur doit en outre démontrer qu'il s'est efforcé de limiter au maximum son préjudice conformément à l'art. 44 CO, en cherchant activement un locataire de remplacement. c) En l'espèce, les appelants ne démontrent pas qu'ils ont tenté, en vain, de chercher un locataire pour la période courant jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. En réalité, ils ont attendu deux ans – en procédant à une rénovation complète – pour relouer les locaux, le 1^{er} janvier 2010. Un tel retard ne s'explique pas par les dégâts qui auraient été causés par les intimés. Avec les premiers juges, on doit en effet constater qu'hormis les dégâts causés aux vitres d'une chambre, les appelants n'ont pas établi qu'un avis des défauts aurait été signifié aux intimés en relation avec des dégâts excédant l'usure normale et n'ont pas rapporté la preuve de l'existence d'un tel dommage, ni dans son principe, ni dans sa quotité. Les appelants ne contestent pas sérieusement ces éléments, de sorte qu'ils sont malvenus de se prévaloir de dégâts imputables aux intimés pour leur imputer une perte locative postérieure au 3 décembre 2007. En d'autres termes, les appelants faillissent à démontrer que le logement aurait été immédiatement reloué si les intimés l'avaient libéré à l'échéance convenue. Il n'y a dès lors pas de lien de causalité entre l'acte illicite et le dommage invoqué.

E. 4

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 848 fr. 90 (frais d'appel de 722 fr. d'après l'art. 63 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5] et frais de publication FAO de 126 fr. 90), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, aucune des parties n'étant assistée.

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