

VD_FINDINFO HC / 2025 / 123 vom 25. März 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-03-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___123

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 123 du 25 mars 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 123 del 25 marzo 2025

Regeste

BAIL À LOYER, BAILLEUR{BAIL À LOYER}, USUFRUIT, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE, INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION, REJET DE LA DEMANDE, DROIT D'ÊTRE ENTENDU, EXPERTISE, FARDEAU DE LA PREUVE, DÉFAUT DE LA CHOSE, RÉILIATION IMMÉDIATE | 755 CC, 259b CO, 150 al. 1 CPC (CH), 183 CPC (CH), 53 al. 1 CPC (CH), 56 CPC (CH), 59 al. 2 let. a CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

CPC).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile – compte tenu des fêtes d'été (cf. art. 145 al. 1 let. b CPC) – par deux parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé, est recevable. Il en va de même des pièces produites avec l'appel, dès lors qu'il s'agit de pièces dites de forme. La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), et la réplique spontanée sont également recevables.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2).

E. 3

Constatation inexacte des faits Le mémoire d'appel débute par une partie intitulée « A. Faits » (pp. 2 à 5), dans laquelle les appelants présentent un état de fait sans reprendre ni critiquer l'état de fait retenu dans le jugement attaqué. Dans la mesure où ils n'indiquent pas les motifs pour lesquels les faits mentionnés s'écarteraient éventuellement des constatations des premiers juges, cette partie est irrecevable, faute de répondre aux exigences de motivation de l'appel (cf. à cet égard TF 5A_790/2023 du 23 mai 2024 consid. 5 ; TF 4A_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1).

E. 4

Légitimation active des demandeurs

E. 4.1

Les appelants critiquent le jugement attaqué en ce sens qu'il retient que l'intimée A.R._____ est titulaire de la légitimation active. Ils indiquent ne pas s'opposer en revanche à l'appréciation des premiers juges selon laquelle les intimés B.R._____, A.N._____ et B.N._____ ne disposent pas de la légitimation active, entraînant le rejet de leurs prétentions. Dans leur mémoire de réponse à l'appel, les intimés ne contestent pas le jugement attaqué sur ce point. Par ailleurs, ils relèvent que l'on peut se demander « où veulent en venir les appelants en imaginant alors que, selon eux, le bail n'aurait que des locataires et non pas de partie bailleresse ».

E. 4.2

La qualité pour agir – communément qualifiée de légitimation active – appartient en principe à celui qui peut faire valoir la prétention en tant que titulaire du droit litigieux, en son propre nom (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2 ; TF 4A_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 6.3.2.2). Il s'agit d'une condition de fond du droit exercé, dont le défaut conduit au rejet de l'action (ATF 130 III 417 consid. 3.1 et 3.4 ; ATF 126 III 59 consid. 1a ; ATF 125 III 82 consid. 1a ; TF 4A_397/2018 du 5 septembre 2019 consid. 3.1). Le bailleur n'est pas obligatoirement propriétaire de la chose (TF 4A_212/2018 du 22 mai 2018 consid. 2.2). Il peut être titulaire d'un droit réel limité sur l'objet loué (Bohnet/Dietschy-Martenet, in Bohnet/Carron/Montini (édit.), Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., Bâle 2017, n. 3 ad art. 253 CO), tel qu'un droit d'usufruit (art. 758 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; ATF 113 II 121 consid. 2 ; TF 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.1 ; TF 4C.235/2005 du 24 octobre 2005 consid. 3). Selon l'art. 755 CC, l'usufruitier a la possession, l'usage et la jouissance de la chose (al. 1). Il en a aussi la gestion (al. 2). L'usufruitier a en particulier le droit de louer tout ou partie de l'immeuble (Farine Fabbro, in Pichonnaz/Foëx/Piotet [éd.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 15 ad art. 755 CC).

E. 4.3.1

En l'espèce, les premiers juges ont retenu qu'il ressortait de l'extrait du registre foncier concernant l'immeuble litigieux que celui-ci avait été la propriété des intimés B.R._____ et A.N._____, du 18 novembre 2014 au 18 août 2017, et que, depuis lors, c'est l'intimé B.N._____ qui en était le propriétaire. Toujours selon le même extrait, ce bien avait été grevé, à partir du 18 novembre 2014, d'un usufruit en faveur de l'intimée A.R._____, lequel avait été conservé lorsque la propriété de l'immeuble avait changé de mains. Ni le bail initial conclu le 24 mai 2007, ni l'avenant au bail signé le 16 octobre 2007, ni le second contrat de bail du 3 octobre 2011, ne contenaient d'indication quant à l'identité du bailleur, si ce n'est que celui-ci était représenté par la gérance, dont le nom figurait sous

la rubrique prévue à cet effet. Dans ces conditions, en application (par analogie) de l'art. 261 CO, il convenait de considérer que le bail, qui liait initialement – en qualité de bailleurs – les propriétaires de l'époque de sa conclusion, avait été transféré, lors de la constitution de l'usufruit, à l'usufruitière, soit à l'intimée A.R. _____. Depuis cette date et en l'absence d'éléments propres à infirmer cette conclusion, celle-ci possédait la qualité de bailleuse dans les rapports contractuels en cause et avait, partant, la légitimation active dans le cadre de la présente procédure.

E. 4.3.2

Il convient d'abord de relever que l'on peine à comprendre l'intérêt digne de protection du grief invoqué par les appelants (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), dès lors que, si la légitimation active était déniée à l'intimée A.R. _____, elle devrait alors être reconnue en faveur du propriétaire de l'immeuble, soit l'intimé B.N. _____, ensuite du transfert de propriété du 18 août 2017. Que l'action soit admise en faveur de l'une ou de l'autre ne change rien pour les appelants. Cela étant, dans la mesure où la propriété a changé de mains depuis la conclusion du contrat de bail et des avenants à celui-ci et où le nom du bailleur ne figure pas sur ces documents, il faut considérer, à l'instar des premiers juges, que le bail a été transféré à l'intimée A.R. _____ dès la constitution de l'usufruit, lequel confère à l'usufruitier la possession et la gestion de l'objet (art. 755 CC), ce qui comprend notamment le pouvoir de louer l'immeuble. Les appelants ne remettent pas en cause que le bailleur figure parmi les intimés, sans exposer en quoi ils seraient préterités par le fait que la légitimation active ait été reconnue à l'usufruitière A.R. _____. Le seul argument avancé tient à la répartition des frais, les appelants soutenant que les trois intimés B.R. _____, A.N. _____ et B.N. _____, succombant en procédure de première instance, auraient dû s'acquitter d'une partie des frais de justice. Cette conséquence n'est cependant pas liée à la question de la légitimation active de A.R. _____ mais, à l'inverse, à l'absence de légitimation active reconnue aux trois autres intimés. Cet argument est quoi qu'il en soit difficilement compréhensible, dans la mesure où les premiers juges ont tenu compte, dans la répartition des frais, du fait que trois des quatre intimés avaient succombé, en mettant un quart des frais à la charge des quatre intimés, solidairement entre eux, y compris A.R. _____. On ne voit, par ailleurs, pas en quoi l'attribution de la légitimation active à un autre des intimés placerait les appelants dans une meilleure situation. En définitive, le raisonnement des premiers juges doit être confirmé et le grief tiré de l'absence de légitimation active de l'intimée A.R. _____ doit être rejeté.

E. 5

Mise en œuvre d'une expertise (violation de l'art. 183 CPC)

E. 5.1

Les appelants contestent le rejet, par les premiers juges, de leur requête de mise en œuvre d'une expertise.

E. 5.2.1

Aux termes de l'art. 183 al. 1 CPC, le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts. Il entend préalablement les parties.

E. 5.2.2

Selon la législation en vigueur au moment où les premiers juges ont statué et la jurisprudence, il convient de bien distinguer l'expertise judiciaire de l'expertise privée, la

première étant ordonnée par le tribunal et constituant un moyen de preuve, la deuxième étant demandée par une partie directement à un expert et n'a qu'une valeur d'allégation de partie (ATF 141 III 422 consid. 3.6 ; Schweizer, in Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 2a ad art. 183 CPC). Le législateur a modifié l'art 177 CPC au 1^{er} janvier 2025 et érige désormais l'expertise privée en titre. La nouvelle est immédiatement applicable aux procédures en cours (art. 407f CPC). A l'aune de cette disposition modifiée, l'expertise privée, en tant que moyen de preuve, est soumise à la libre appréciation des preuves du tribunal (art. 157 CPC). Parmi les circonstances à prendre en compte pour apprécier la valeur probante de l'expertise privée, le Message du Conseil fédéral mentionne la question des liens entre la partie et l'expert, les circonstances de l'attribution du mandat, la procédure et le déroulement de l'expertise, ou encore les compétences de l'expert (Message CPC 2020, FF 2020 2607 ss, p. 2660). La question de savoir si cette nouvelle doit s'appliquer aux expertises privées invoquées dans le cas d'espèce – soit si celles-ci n'ont qu'une valeur d'allégations de partie ou constituent des titres – n'est pas évidente, compte tenu notamment de la notion de « procédures en cours » contenue à l'art. 407f CPC restant à définir et également du principe de non-rétroactivité du nouveau droit (cf. ATF 149 III 145 consid. 2.6.1, JdT 2023 II 259 ; Note Grunho Pereira/Heinzmann/Bastons Bulletti, L'art. 407f nCPC : étrange disposition transitoire de la révision du CPC, in Newsletter CPC Online 2024-N13, n. 35). Cette question peut toutefois être laissée ouverte dès lors que, dans un cas comme dans l'autre, les griefs des appelants à ce sujet doivent être rejetés, ainsi qu'on le verra ci-dessous (cf. consid. 5.3 infra).

E. 5.2.3

Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Cela suppose que le fait soit allégué pour qu'il fasse partie de la procédure et puisse être considéré comme non contesté, respectivement admis, ce qui découle de la maxime des débats (Chabloz/Copt, in Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann [éd.], Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2021, n. 12 ad art. 150 CPC).

E. 5.3

En l'espèce, s'agissant de la question de l'existence et de l'ampleur du préjudice subi, les premiers juges ont retenu que, bien qu'assistés d'un mandataire professionnel tout au long de la procédure, les appelants n'avaient aucunement offert, dans le cadre du double échange d'écritures qui s'était tenu, les éléments de preuve susceptibles de servir de base de travail à l'expert (documents comptables probants, stock de ceintures endommagées – dont on sait qu'elles ont été jetées entre-temps, etc.). Les appelants contestent cette appréciation en se référant aux pièces 13 et 16 et à l'échange d'écritures (sans préciser de numéros d'allégué), invoquant que les ceintures en cuir avaient été détruites pour la plupart par l'entreprise C._____ et par V._____, de sorte qu'on voyait mal comment les locataires auraient pu remettre les ceintures endommagées à un expert. Or, les titres 13 et 16 produits par les appelants en première instance sont des expertises privées établies par S._____, expert mandaté par V._____, et par J._____, mandaté par les appelants, qui ne constituent que des allégations de partie et n'ont pas de valeur probante comme cela a été retenu par les premiers juges. Par ailleurs, s'agissant des ceintures en cuir, il est constant que ces pièces, qui auraient été d'une pertinence certaine pour établir une partie du dommage – cas échéant avec l'aide d'un expert judiciaire –, n'ont pas été produites, étant relevé qu'il revient aux appelants de supporter le fardeau de la preuve de leur dommage et, partant, son échec. Le

fait que lesdites ceintures en cuir auraient été détruites est sans importance à cet égard. Au contraire, il s'agit d'un élément justifiant de ne pas mettre en œuvre l'expertise, dès lors que l'expert ne saurait travailler sans pièces/documents à disposition. Concernant le rapport établi le 2 novembre 2017 par S. _____ (titre 13), les premiers juges ont considéré qu'il était dénué de toute force probante, aux motifs que l'on ignorait sur quelles pièces justificatives ce rapport était fondé, que son auteur semblait se contenter de reprendre tout simplement les prétentions avancées par les appelants et que l'on ne saurait substituer l'appréciation de celui-ci à celle du tribunal, à qui il incombait d'examiner directement l'ensemble des éléments de preuve utiles. Les appelants n'exposent aucunement en quoi les éléments qui précèdent seraient erronés. Ils se contentent en effet d'affirmer que S. _____ était « intervenu, sauf erreur, à la demande de l'assurance des [intimés], lesquels n'ont jamais émis de contestation à ce sujet », ce qui à l'évidence ne saurait remettre en question le raisonnement des premiers juges quant à l'absence de force probante du document concerné. Partant, le grief relatif à la force probante de cette pièce apparaît insuffisamment motivé et donc irrecevable (cf. ATF 141 III 69 consid. 2.3.3 ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4), respectivement doit être rejeté. Les appelants soutiennent ensuite que le préjudice économique aurait pu être établi par un expert judiciaire sur la base du rapport d'expertise privé ressortant de la pièce 16 et émanant de J. _____, à propos duquel il ne serait pas permis d'émettre des doutes quant aux compétences, ce bureau d'experts étant réputé et fonctionnant comme expert judiciaire pour des tribunaux et des compagnies d'assurance. A cet égard, les premiers juges ont expliqué que le seul titre universitaire de J. _____, à savoir une licence en droit, ne lui conférait pas ipso facto la qualité d'expert, relevant que la question de la détermination du préjudice et celle de la fixation d'une éventuelle indemnité ressortissent au droit et sont l'apanage du tribunal, ne nécessitant en soi aucune connaissance technique particulière dont le tribunal ne disposerait pas. C'est pourquoi le rapport produit n'était d'aucune pertinence. Par ailleurs, le rapport était largement sujet à caution car il y était affirmé de manière péremptoire et sans motivation que l'inondation survenue dans la nuit du 24 au 25 octobre 2016 était due à un défaut d'entretien des canalisations, dont était responsable le propriétaire de l'ouvrage, ce qui donnait d'emblée le sentiment d'un parti pris en faveur des appelants. De plus, J. _____ s'était fondé sur des documents comptables (jointés au rapport) dont la valeur probante était plus que douteuse, dès lors qu'ils n'étaient ni datés ni signés, et qu'ils présentaient d'importantes incohérences, des montants différents apparaissant pour les mêmes exercices selon les versions des pièces produites. En invoquant pour seul argument que ce bureau d'experts serait « réputé » et fonctionnerait comme expert judiciaire pour des tribunaux et des compagnies d'assurance, les appelants ne parviennent pas à remettre en cause l'appréciation des premiers juges, dans la mesure où ces affirmations ne sont ni étayées ni prouvées. Il n'est guère envisageable qu'un expert judiciaire ait dû mener sa mission sur la base du rapport d'expertise établi par J. _____. Il appartenait aux appelants d'alléguer en détails les éléments qui fondaient leur dommage et qui devaient être établis par expertise judiciaire. Concernant l'expertise technique, qui aurait conduit à confirmer l'aspect causal de la responsabilité de la partie bailleresse avec le préjudice subi, les premiers juges ont notamment observé que, dans leurs écritures, les appelants n'avaient aucunement offert l'expertise au regard des allégations relatives aux causes de l'inondation, si bien qu'ils ne sauraient sur le principe en étendre l'objet a posteriori. Les appelants soutiennent que ce raisonnement serait infondé, dans la mesure où, notamment, ils avaient proposé une expertise judiciaire pour prouver leur allégué n. 83. Or, force est de constater

que seule la « pièce n° 26 des demandeurs » a été offerte à l'appui de cet allégué n. 83 de la réponse déposée par les appelants en procédure de première instance, mais également que cet allégué ne porte aucunement sur la question des causes de l'inondation. Dès lors que les appelants ne renvoient pas à un autre numéro d'allégué et dans la mesure où il n'appartient pas à la Cour de céans de fouiller les écritures des parties pour trouver de potentiels allégués portant sur cette question et pour lesquelles la preuve par expertise aurait été offerte, le grief des appelants est vain. Par ailleurs, les appelants admettent eux-mêmes, dans leur mémoire d'appel, qu'il n'est vraisemblablement plus envisageable de procéder à une expertise sur place vu que les conduites endommagées ont sans doute déjà été remplacées. Ils reconnaissent encore que le tribunal a écarté la mise en œuvre de l'expertise « sans même savoir sur quoi elle aurait précisément porté », ce qui démontre un défaut d'allégations de leur part sur les éléments factuels qui auraient dû être établis par expertise. S'agissant des divers postes du dommage, les appelants les reprennent successivement. On y répondra dans la mesure nécessaire comme suit : - Restauration de l'image de la société : les appelants prétendent qu'il est « évident que si une société qui travaille dans le domaine du luxe ne parvient plus à honorer ses commandes en raison d'un événement comme l'inondation dont il est ici question, elle subit un dégât d'image qui doit être réparé ». Selon eux, l'expertise aurait permis de confirmer ce poste. Or, les appelants n'indiquent pas sur quelle base l'expert aurait pu déterminer l'existence d'un tel préjudice. - Coûts administratifs directement en lien avec le sinistre : selon les appelants, un tel poste « tombe sous le sens, puisqu'il est nécessaire de faire un inventaire des préjudices ». Là encore, on ne comprend pas pourquoi la production de titres ne suffisait pas et sur quoi aurait porté l'expertise. A toutes fins utiles, on relèvera d'ailleurs que les appelants avaient produit en procédure de première instance deux factures pour prouver ce poste. Ces documents avaient toutefois été jugés comme étant insuffisants pour emporter la conviction du tribunal dès lors que l'une des factures avait été établie par Y. _____, dont les appelants étaient les seuls associés, et l'autre facture avait été rédigée par E. _____ pour le compte de L. _____ SA, celui-ci ayant également été actif dans le cadre de Q. _____ SA, soit aux côtés des appelants dans la gestion de leurs activités commerciales. Or, les appelants ne discutent aucunement en appel de la valeur probante de ces deux factures. - Frais d'avocat avant procès : les appelants prétendent qu'un expert aurait pu analyser le mémoire de leur conseil et confirmer le poste. A nouveau, on ne comprend pas pourquoi la production d'un titre n'aurait pas été suffisante à établir ce poste et en quoi des compétences spéciales d'un expert auraient été nécessaires. - Commandes annulées : les appelants se plaignent ici du fait que les attestations relatives aux annulations de commandes établies pour les besoins de la cause n'aient pas été considérées comme probantes par les premiers juges. Or, il convient de rappeler que le témoignage écrit ne constitue pas l'un des moyens de preuve exhaustivement prévu à l'art. 168 CPC et n'est dès lors pas admissible (TF 5A_957/2012 du 28 mai 2013 consid. 2 ; Schweizer, CR-CPC, n. 1 ad art. 168 CPC ; Dolge, Basler Kommentar, Schweizerische Zivil-prozessordnung, Bâle 2017, 3 e éd., n. 12 ad art. 177 CPC ; Barth Tano, La maîtrise des faits par l'avocat – Devoirs et limites durant l'investigation, l'allégation et la présentation des moyens de preuve, thèse Genève 2022, n. 926). Comme le relève Barth, le témoignage écrit ne permet pas d'apprécier la crédibilité du témoin, qui signera généralement un document préétabli et formulé de manière à être favorable à la partie produisant un tel document, ce qui peut être de nature à influencer le tiers (Barth, op. cit. , n. 930). La Cour de céans tient un tel moyen de preuve pour irrecevable (CACI 31 mai 2022/292 consid. 3.2 ; CACI 18 février 2021/76 consid. 4.1.2 ;

CACI 13 mai 2020/177 consid. 3.4). En effet, le fait que les clients concernés se trouvent à l'étranger et qu'il eût été nécessaire de recueillir leur audition par commission rogatoire ne permet pas de contourner les exigences du CPC en matière de témoignage et de se satisfaire d'attestations écrites. Celles-ci empêchent le tribunal et la partie adverse de participer à l'administration de la preuve, en posant des questions. - Manque à gagner et dommage subséquent : les appelants se contentent d'invoquer le fait que l'expertise requise aurait permis de confirmer l'expertise privée. Or, comme on l'a vu, les rapports d'expertises privés ne pouvaient pas servir de base au travail de l'expert judiciaire. En définitive, les appelants ne parviennent pas à remettre en cause l'appréciation des premiers juges selon laquelle les éléments de preuve susceptibles de servir de base de travail à l'expert n'ont pas été apportés par leurs soins, étant relevé que les premiers juges ont encore reproché aux locataires de ne pas avoir produit les titres sur lesquels les experts privés s'étaient fondés pour établir leur propre rapport. A toutes fins utiles, contrairement à ce que semblent soutenir les appelants, les investigations que peut mener l'expert au sens de l'art 186 al. 1 CPC ne saurait permettre de réparer les carences procédurales des appelants, eu égard à leurs allégués et offres de preuve devant l'autorité de première instance, et ainsi de contourner les principes élémentaires en matière de procédure civile. Partant, aucune violation de l'art. 183 CPC ne peut être reprochée aux premiers juges et il convient de confirmer le rejet de la mise en œuvre d'une expertise judiciaire.

E. 6

Défaut d'entretien (violation de l'art. 259b CO)

E. 6.1

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir estimé que le défaut d'entretien des conduites de drainage des eaux de source et des eaux pluviales soient un défaut de moyenne importance seulement.

E. 6.2

Aux termes de l'art. 259b CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut : a. résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué ou si le défaut restreint l'usage pour lequel une chose mobilière a été louée ; b. remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée. Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci (TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

E. 6.3.1

Les appelants prétendent que, compte tenu du climat actuel et de la survenance croissante d'épisodes pluvieux extrêmement violents, les premiers juges ne pouvaient pas qualifier le défaut de moyen, relevant par ailleurs que le fait de ne pas pouvoir utiliser un sous-sol et y stocker du matériel et de la marchandise relevait du défaut grave, ce d'autant plus que cette

partie du bâtiment contenait un cellier dans lequel des vins de très grande valeur auraient pu être entreposés. Selon les appelants, « le risque d'inondation par la faute d'un défaut d'entretien des conduites est un défaut grave ».

E. 6.3.2

Comme l'ont retenu les premiers juges, les défauts liés aux dégâts d'eau – soit tant celui survenu dans la nuit du 24 au 25 octobre 2016 que celui de moindre importance du 13 septembre 2016 – n'ont touché que très partiellement l'objet loué, à savoir le sous-sol de la villa et une toute petite portion des extérieurs. Les appelants ne prétendent pas que la villa aurait été inhabitable ou inexploitable pour leur activité commerciale, dès lors que seule la partie vouée à l'entreposage a été concernée, ni que leur santé aurait été mise en danger. Force est de constater, à l'instar du tribunal, que les dégâts d'eau ont restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage de la villa, de sorte qu'ils doivent être qualifiés de défaut moyen. L'hypothèse d'un préjudice économique de grande ampleur (perte de bouteilles de vin de très grande valeur qui n'existent pas) n'est d'aucune pertinence pour qualifier la gravité du défaut. Enfin, l'invocation générale « du climat actuel et de la survenance croissante d'épisodes pluvieux extrêmement violents » ne saurait rendre concret le risque de nouvelles inondations. Avec le tribunal, il est retenu que ce risque est purement abstrait et non démontré à satisfaction, a fortiori ne saurait constituer un défaut qu'il conviendrait de qualifier de grave. Le grief des appelants doit être rejeté et l'appréciation des premiers juges confirmée.

E. 7

Violation du droit d'être entendu

E. 7.1

Les appelants invoquent enfin une violation de leur droit d'être entendus et du devoir d'interpellation du tribunal (art. 53 et 56 CPC).

E. 7.2.1

Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit découle plus largement des art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101). Il signifie que les parties ont le droit de s'exprimer sur la cause avant qu'une décision ne soit prise (ATF 135 II 286 consid. 5.1). Du droit d'être entendu découle le droit inconditionnel de répliquer, qui comprend le droit pour une partie de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur la décision à rendre (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; TF 5A_210/2023 du 28 septembre 2023 consid 3.4, RSPC 2/2024 p. 131). Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3). Le droit d'être entendu n'est toutefois pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire aboutisse à un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation de ce droit a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Il incombe au recourant d'indiquer quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. A défaut de cette

démonstration, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; sur le tout : TF 5A_210/2023 précité, *ibid.* et les réf. cit.).

E. 7.2.2

Selon l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier ou de les compléter. Le devoir d'interpellation du juge constitue une atténuation de la maxime des débats, selon laquelle les parties doivent en principe alléguer les faits constituant le cadre du procès. Le but de l'art. 56 CPC est ainsi d'éviter qu'une partie ne soit déchuée de ses droits parce que ses allégués de fait et ses offres de preuves sont affectés de défauts manifestes. De jurisprudence constante, le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales. L'interpellation est limitée par le cadre du procès ; le juge ne doit ainsi pas rendre les parties attentives à des faits qu'elles n'ont pas pris en considération, ni les aider à mieux présenter leur cause, ni leur suggérer des arguments pertinents (ATF 146 III 413 consid. 4.2 et les réf. cit. ; TF 4A_482/2023 du 31 octobre 2023 consid. 3.1).

E. 7.3.1

Les appelants soutiennent que les premiers juges ont violé leur droit d'être entendus en ne leur impartissant pas un délai pour se prononcer sur le courrier des intimés du 27 août 2021 suggérant qu'un délai non prolongeable leur soit imparti pour communiquer le nom d'un expert, ni sur le courrier des intimés du 29 septembre suivant, indiquant qu'il convenait de présumer que les appelants avaient renoncé à leur réquisition de mise en œuvre d'une expertise. Ils en déduisent qu'en rejetant leur réquisition d'expertise, les premiers juges ont violé les art. 53 et 56 CPC.

E. 7.3.2

Il ressort du dossier de la cause qu'une audience de premières plaidoiries a été tenue par le président le 10 juin 2020, lors de laquelle les écritures des parties ont été examinées, en particulier les offres de preuve proposées à l'appui des allégués. Le 23 septembre suivant, une ordonnance de preuve a été rendue, dans laquelle la preuve par expertise a été réservée à une décision ultérieure. Lors de l'audience du 4 mai 2021, un délai non prolongeable au 17 mai suivant a été imparti aux appelants pour indiquer s'ils maintenaient leur réquisition tendant à la mise en œuvre d'une expertise. Par courrier du 12 mai 2021, ceux-ci ont confirmé le maintien de cette réquisition et indiqué que l'expertise devrait être pluridisciplinaire et être confiée à un bureau susceptible d'examiner les causes du dégât d'eau sur le plan technique et les conséquences sur le plan économique, précisant se charger de chercher la « perle rare ». Par courriers des 27 août et 29 septembre 2021, les intimés ont requis du tribunal que le dossier aille de l'avant. Le 5 octobre 2021, le président a rejeté la réquisition d'expertise. A la lumière de cette chronologie, on ne discerne aucune violation du droit d'être entendu ou du devoir d'interpellation du juge. En effet, suite au courrier des appelants du 12 mai 2021, leur position était désormais claire s'agissant du principe de l'expertise, dont la réquisition était maintenue, seule la question de l'éventuelle personne à désigner en qualité d'expert demeurant en suspens. C'est pourquoi il a été statué sur leur réquisition de mise en œuvre d'une expertise par décision du 5 octobre 2021. Il ne servait en effet à rien que les appelants s'évertuent à chercher un nom d'expert si le principe de

l'expertise était refusé. On ne voit pas sur quel élément supplémentaire les appelants auraient dû se prononcer avant la reddition de la décision rejetant leur réquisition, dès lors que leur position était connue à cet égard et que les courriers des 27 août et 29 septembre 2021 des intimés sollicitaient l'avancement du dossier, mais ne contenaient aucune détermination discutant de l'opportunité de mettre en œuvre l'expertise. A toutes fins utiles, on précisera que les appelants se méprennent en soutenant que l'avis exprimé par les intimés le 29 septembre 2021, selon lequel ils semblaient avoir renoncé à l'expertise, aurait été suivi par le président. En effet, dans cette hypothèse, le président – dans sa décision du 5 octobre 2021 – n'aurait pas rejeté la réquisition de mise en œuvre d'une expertise, mais aurait pris acte du retrait par les intéressés de cette réquisition. Il n'y avait ainsi pas lieu d'inviter les appelants à se positionner sur les courriers des 27 août et 29 septembre 2021 des intimés avant de statuer sur la question de l'expertise. Au demeurant, les appelants n'indiquent pas quels arguments ils auraient souhaité faire valoir dans la procédure et en quoi ceux-ci auraient eu une incidence sur l'issue du litige, ce qui permet d'écarter toute violation de leur droit d'être entendus. Par ailleurs, on ne voit pas quel devoir d'interpellation aurait été violé, dès lors que, lors de l'audience du 4 mai 2021, les premiers juges ont interpellé les appelants quant à leur maintien de leur réquisition d'expertise, sur laquelle ils ont pu se positionner dans leur courrier du 12 mai 2021. Le grief tiré de la violation des art. 53 et 56 CPC doit donc être rejeté.

E. 8

En définitive, l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'584 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) – compte tenu d'une valeur litigieuse de 158'401 fr. 40 –, sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC, dans sa teneur antérieure au 1^{er} janvier 2025 ; cf. art. 407f CPC a contrario , RO 2023 491) dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 4'500 fr. (cf. art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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