

VD_GERICHTE XZ13.023106 vom 29. Juli 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ13.023106

FR: VD_GERICHTE XZ13.023106 du 29 juillet 2014

IT: VD_GERICHTE XZ13.023106 del 29 luglio 2014

Erwägungen

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

- 7 - 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 bailleresses 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 1er 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 14e 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, 2e 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

- 8 - 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 1er 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.