

VD_GERICHTE XZ17.048314 vom 30. Oktober 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ17.048314

FR: VD_GERICHTE XZ17.048314 du 30 octobre 2018

IT: VD_GERICHTE XZ17.048314 del 30 ottobre 2018

Erwägungen

E. 3.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie

- 10 - qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. cit.). Le plaideur qui entend invoquer des pseudo nova – soit des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux – devant l'instance d'appel doit démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1). Une partie ne peut pas fonder son droit à produire des faits ou moyens de preuve en procédure d'appel en faisant valoir que ce n'est qu'en prenant connaissance du jugement de première instance qu'elle a saisi quels faits et preuves étaient déterminants pour la cause (TF 4D_45/2014 du 5 décembre 2014 consid. 2.3.3, RSPC 2015 p. 246). Avec le système de l'art. 317 CPC, la partie qui est négligente devant le premier juge en subira les conséquences puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (Jeandin, CPC commenté, n. 3 ad art. 317 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, les pièces produites par les appelantes sont toutes antérieures à la mise en délibéré en première instance. Les appelantes n'exposant pas les raisons pour lesquelles elles ont refusé de procéder en première instance, leurs pièces doivent être déclarées irrecevables. Quant aux allégations de fait des appelantes – relatives aux circonstances qui ont entouré la conclusion du bail, à l'état du bien au moment de l'entrée, aux causes d'une fissure, à l'état du bien à la fin du contrat, etc. –, elles se rapportent toutes à des faits antérieurs à la mise en délibéré de la cause en première instance et elles ne peuvent donc être

- 11 - admises en appel qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, soit notamment à la condition que les appelantes aient agi avec toute la diligence que l'on peut attendre d'elles. Comme les appelantes ne font valoir aucune raison légitime pour justifier leur refus de procéder en première instance, leurs allégations de fait sont dès lors irrecevables.

E. 4.1

Les appelantes soutiennent que les premiers juges les auraient à tort reconnues débitrices des loyers de la villa jusqu'au 31 mars 2017. Elles prétendent que leur obligation de payer le loyer n'irait pas au-delà du 31 décembre 2016. Elles font valoir de manière générale qu'à la suite du blocage de leurs comptes et faute de caution obtenue, elles n'auraient jamais pris physiquement possession des locaux. Elles ajoutent que ce contrat de bail avait pour raison d'être un projet de partenariat et d'investissement à [...] et qu'elles auraient renoncé à emménager dans la villa à la suite d'une tentative d'escroquerie de la part de leur partenaire. Enfin, elles prétendent qu'elles pensaient que [...], employée chez [...] SA, représentant l'intimée, se chargerait de trouver un nouveau locataire.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou termes de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Pour que le locataire soit libéré, il est donc notamment nécessaire que le successeur proposé soit prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. L'idée sous-jacente est que le bailleur doit se trouver dans la même situation que celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (TF 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, SJ 2010 I 491 ; cf. également ATF 117 II 156 consid. 3b). Le locataire sortant qui ne parvient pas à trouver un candidat de remplacement ou qui propose un candidat inacceptable doit s'acquitter en principe du loyer jusqu'au terme, le bailleur ne pouvant rester inactif

- 12 - (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 5.6.1, p. 619). Le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si après quelque temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire en fait la demande en offrant de payer la différence (Lachat, *op. cit.*, n. 5.6.2, pp. 620 s). Seules des omissions intentionnelles et graves du bailleur peuvent justifier une diminution du loyer auquel le bailleur a droit de la part du locataire qui n'a pas présenté de candidat acceptable (Bise/Planas, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer [CPraBail]*, n. 81 ad art. 264 CO).

E. 4.3

En l'espèce, les appelantes ont résilié le contrat de bail par courrier du 14 décembre 2016 pour le 31 décembre 2016, soit sans observer le délai de résiliation contractuel. Il s'agissait d'une restitution anticipée, qui ne les libérait de l'obligation de payer le loyer que moyennant le respect des incombances prévues à l'art. 264 CO. A cet égard, leurs allégations nouvelles, selon lesquelles elles n'auraient pas pris possession des locaux, sont irrecevables et, au demeurant, non établies. Elles sont en effet entrées en possession des clés, dont elles n'ont rendu qu'une partie et ont requis que le bail prenne fin le 31 décembre 2016, ce qui présuppose que le bail a été valablement conclu et est entré en vigueur. Dans la mesure où les appelantes ont restitué les locaux le 18 janvier 2017 sans proposer de locataire de remplacement, elles restaient tenues de payer le loyer jusqu'à ce que l'intimée renonce à louer sa villa pour y emménager avec son époux, soit pour la période du 1er avril 2016 au 31 mars 2017, pour un montant total de 60'000 fr (12 x 5'000 fr.). Que les appelantes aient cru que la gérance se chargerait de trouver un locataire de remplacement est sans pertinence et un éventuel accord entre les parties sur ce point n'est au demeurant pas établi. Cela étant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les

appelantes étaient débitrices des loyers du 1er avril 2016 au 31 mars 2017 pour un montant de 60'000 francs.

- 13 -

E. 5.1

Les appelantes contestent être débitrices des frais de remise en état du jardin d'un montant de 691 fr. 20, soutenant, d'une part, que le jardin aurait été initialement en mauvais état et, d'autre part, qu'un ami à elles l'aurait déjà remis en état.

E. 5.2

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles (art. 267a al. 2 CO). L'avis des défauts doit être précis et détaillé ; des considérations générales telles que « taches dans la cuisine » sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 35b ad art. 267-267a CO ; Lachat, op. cit., n. 4.3 p. 806 ; Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1995, nn. 26-30 ad art. 267a CO). Le bailleur doit donner l'avis des défauts dans les deux ou trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux (Lachat, op. cit., n. 4.1, p. 805 qui cite Permann et Higi dans le même sens). L'avis doit être donné tout de suite après l'inspection ou après un bref délai de réflexion (Thanei, Pflichte der Mietparteien betreffend die Übergabe der Mietsache bel Vertragsbeginn und - ende, in MP 1992 pp. 57 ss) ; deux ou trois jours, mais pas plus d'une semaine, soit sept jours (Lachat, op. cit., à la note infrapaginales 20, p. 805 et les réf. cit.). Lorsque l'état des lieux est établi contradictoirement et qu'il est signé sur place par le locataire, l'avis des défauts est donné valablement, pour autant que le constat contradictoire précise les défauts pour lesquels le locataire est tenu pour responsable, un exemplaire du document lui étant

- 14 - remis (Aubert, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, nn. 15 et 17 ad art. 267a CO et la jurisprudence citée). En cas de litige, le bailleur doit démontrer qu'il a donné à temps l'avis des défauts et que celui-ci était suffisamment précis (Lachat, op. cit., n. 4.5, p. 807). Le Tribunal fédéral a considéré qu'un procès-verbal d'état des lieux de sortie, même signé par le locataire, ne valait pas avis des défauts s'il se bornait à énumérer des « dégâts par nature imputables » au locataire, dès lors qu'il s'agissait de reproches trop généraux pour satisfaire aux exigences d'un avis de défauts (TF 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.4). Conformément à l'art. 12 RULV (Règles et usages locatif du canton de Vaud), le locataire entretient à ses frais le jardin et la terrasse dont il a la jouissance exclusive.

E. 5.3

En l'espèce, il incombait aux appelantes d'entretenir le jardin, dont elles avaient la jouissance exclusive. Les appelantes ne contestent pas ne pas avoir entretenu le jardin ; elles

soutiennent que le jardin était en mauvais état au début du bail. Mais c'est à elles qu'il aurait appartenu d'alléguer ce fait en première instance et de le prouver. Faute de l'avoir fait, elles doivent être reconnues responsables du mauvais état du jardin. Quant à l'état du jardin à la fin du bail, l'intimée a allégué en première instance qu'il était mauvais et qu'il avait fait l'objet d'un avis des défauts le 25 janvier 2017, allégations qui n'ont pas été contestées en procédure. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont condamné les appelantes à rembourser les frais de remise en état à l'intimée, par 691 fr. 20.

E. 6

Les appelantes semblent enfin contester les frais de nettoyage de la villa ainsi que les frais de réparation d'une fissure au plafond du garage. Ce grief est sans objet, dès lors que les premiers juges n'ont pas tenu les appelantes pour responsables de ces prétendus défauts et qu'ils ont entièrement débouté l'intimée sur ces deux points.

- 15 -

E. 7

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et que le jugement entrepris doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelantes, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), à parts égales et solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

- 16 -

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