

VD_GERICHTE XZ18.011007 vom 5. Januar 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-01-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ18.011007

FR: VD_GERICHTE XZ18.011007 du 5 janvier 2021

IT: VD_GERICHTE XZ18.011007 del 5 gennaio 2021

Erwägungen

E. 6.1

Les appelants, se référant à la pièce 153, reprochent au tribunal d'avoir établi à tort que les parties s'étaient accordées pour que le premier loyer à verser soit celui du mois d'octobre 2012, au lieu du mois d'août 2012. Ils soutiennent également que les intimées n'ont jamais constitué de garantie bancaire, de sorte que c'est à tort que les premiers juges les ont condamnées à restituer la somme de 4'950 francs.

E. 6.2

L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; ATF 127 III 519 consid. 2a ; ATF 126 III 189 consid. 2b ; ATF 126 III 315 consid. 4a). On déduit également de l'art.

E. 6.3

Le tribunal a examiné la question des loyers dus dans le cadre de l'objection de compensation excipée par les appelants qui se prévalaient notamment de ce que des loyers n'auraient pas été payés entre 2012 et 2013 ainsi que durant l'année 2018. Selon le tribunal, s'agissant d'une éventuelle créance portant sur des loyers échus en 2012 ou 2013, il incombait préalablement aux appelants d'alléguer avec suffisamment de précision cette prétention (cf. ATF 143 III 1 consid. 4.1). L'allégation « il y a eu également des impayés de loyers en 2012, voir (sic) 2013 » (all. 127bis) ne comportait pas suffisamment d'informations pour permettre de déterminer l'existence d'une créance ou la quotité de celle-ci. D'ailleurs, la preuve offerte à l'appui de cet allégué, consistant à requérir la production en mains des intimées des preuves de l'ensemble des versements effectués durant toute la durée du bail montrait que les appelants ignoraient en réalité si cette créance existait. Quoiqu'il en soit, en acceptant dans un courriel du 3 décembre 2014 de compenser sur les loyers de décembre 2014 et janvier 2015 des montants versés à tort par les intimées à titre de loyer depuis octobre 2012, le bailleur avait donné quittance aux intimées du fait que tous les loyers échus jusqu'au 31

- 41 - décembre 2014 à tout le moins avait été payés. Partant, il n'existait aucune créance compensante constituée de loyers échus en 2012 et 2013.

E. 6.4.1

Il résulte de la pièce 153 que la partie locataire a interpellé le bailleur par courriel du 4 septembre 2012 pour qu'il lui confirme que le paiement des loyers ne débiterait qu'une fois les travaux terminés, exprimant le souhait de rediscuter les termes du contrat à la fin des travaux. Dans sa réponse du 7 septembre 2012, la partie bailleresse a indiqué, en substance, qu'elle n'avait pas donné son accord concernant le loyer, mais qu'elle avait simplement dit

qu'elles en discuteraient ultérieurement, qu'elle avait fixé un début de bail éloigné (début août) de manière à permettre de débiter les travaux avant l'entrée en jouissance, que son but était d'essayer de trouver les meilleures solutions et que c'était la raison pour laquelle il fallait une concertation. Dans un courriel du 5 octobre 2012, la partie bailleuse a notamment écrit qu'elle restait dans l'attente du versement des loyers échus. Il ressort d'un courriel du 16 octobre 2012 qu'W._____ a déclaré avoir été beaucoup retardée dans les travaux à cause de la fosse septique, que cela n'empêchait pas que le loyer du mois d'octobre avait été payé. Le 2 décembre 2014, la partie locataire a adressé un courriel à la partie bailleuse au sujet des montants de loyer versés en trop depuis le mois d'octobre 2012, dès lors qu'il lui incombait de payer la somme convenue de 1'650 fr. au lieu du montant versé de 1'750 francs. La partie bailleuse n'a pas contesté la période indiquée par la partie locataire dans sa réponse du même jour, allant même jusqu'à corriger à 750 fr. le solde dû par la partie locataire, qui avait proposé de ne pas payer le mois de décembre 2014, mais de se limiter à verser un solde de 900 fr. en janvier 2015.

E. 6.4.2

Certes, le contrat a été conclu le 7 juin 2012 et prévoyait que le bail commençait le 1er août 2012, le loyer étant payable d'avance (art. 3 et 7 RULV). Au vu des éléments au dossier, il est constant que les intimés ont fait valoir un retard dans les travaux en raison de la découverte de la fosse septique et que les appelants sont entrés en matière sur une concertation au sujet d'un report du paiement de loyer, sans toutefois préciser clairement par la suite, y compris dans leur courriel du 5 octobre

- 42 - 2012, l'issue de cette concertation et le point de départ du loyer, se bornant d'y mentionner « les loyers échus ». A cela s'ajoute que lorsque les appelants ont été amenés à examiner le trop-perçu de loyers payés par la partie locataire du mois d'octobre 2012 jusqu'au mois de septembre 2014, ils ne sont pas revenus sur cette question, allant même jusqu'à corriger favorablement le calcul des locataires pour cette période. Partant, quand bien même le jugement doit être précisé à cet égard, il y a lieu de confirmer la motivation convaincante des premiers juges. Il s'ensuit que le fait que la partie locataire s'est limitée à produire la preuve – qui lui incombait – du paiement du seul loyer du mois d'octobre pour l'année 2012 n'est plus décisif.

E. 6.5

S'agissant de la garantie bancaire, équivalant à trois mois de loyer, la partie bailleuse a expressément admis dans son courriel du 5 octobre 2012 – dont elle se prévaut d'ailleurs en rapport avec les « loyers échus » – que les intimés la lui avaient effectivement versée sur son compte personnel. Les appelants soutiennent qu'ils n'avaient jamais requis le paiement de la garantie de loyer sur le compte personnel du bailleur et que l'inaction d'W._____, qui avait promis l'ouverture d'un compte bloqué à son nom conformément au contrat de bail, ne devrait pas lui profiter. Les appelants laissent entendre qu'il manquerait quatre loyers mensuels pour 2012 et que même si l'on tenait compte des trois loyers de la garantie, qu'ils avaient dû comptabiliser à titre de loyers, il subsisterait un loyer dû pour 2012. Or, aucun élément au dossier, en particulier des pièces comptables adéquates, ne permet de confirmer la version des appelants, au demeurant alléguée pour la première fois en appel sous cette forme et dans cette teneur, puisqu'ils avaient prétendu ne pas avoir reçu le montant de la garantie en procédure, voire l'avoir restitué aux intimés. Il y a donc lieu de s'en tenir à l'appréciation convaincante des premiers juges, qui ont retenu que le versement

de la garantie en espèces à la date du 14 juin 2012 était avéré, que les appelants avaient ainsi dix jours pour constituer un compte dépôt ou restituer l'argent et inviter les intimées à ouvrir le compte elles-mêmes, que les appelants avaient toutefois préféré garder cette somme en violation de leurs obligations légales et des dispositions de la LGBL (Loi sur les garanties en matière de

- 43 - baux à loyer du 15 septembre 1971 ; BLV 221.307), de sorte qu'ils étaient tenus à restitution de la somme de 4'950 francs. Le grief doit être rejeté. 7. 7.1 Les appelants contestent encore la répartition des frais et dépens de première instance. Ils sont d'avis que les intimées auraient obtenu sur le fond 42'500 fr. (après compensation) et non 57'300 fr. sur les 97'200 fr. réclamés. Ce serait aussi à tort que le jugement retiendrait que les appelants auraient obtenu 70 % sur leurs prétentions opposées en compensation, qui n'étaient pas des conclusions « actives » (la seule conclusion de la réponse étant le rejet ; la compensation n'étant invoquée que dans le texte de la réponse elle-même), de sorte qu'il faudrait déduire les sommes opposées en compensation et non pas les considérer comme des conclusions. Il en résulterait que les intimées auraient largement succombé sur le montant obtenu de 57 % et également sur des questions de principe, notamment sur celle de l'annulation du contrat. 7.2 En principe, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante en vertu de l'art. 106 al. 1 CPC. La partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; c'est le défendeur en cas d'acquiescement. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (106 al. 2 CPC). Cette disposition suppose une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de l'issue du litige comparée avec les conclusions prises par chacune des parties (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1 ; TF 4A_226/2013 du 7 octobre 2013 consid. 6.2, publié in RSPC 2014 p. 19). Le poids accordé aux conclusions tranchées, peut, de cas en cas, être apprécié selon différents critères, par exemple selon leur importance respective dans le litige ou par rapport à ce qui a été alloué ou selon le travail occasionné (TF 5A_5/2019 du 4 juin 2019 consid. 3.3.1 et les réf. citées). Au vu de la diversité des critères, il n'y a pas qu'une seule solution qui soit conforme au droit fédéral (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1 ; TF

- 44 - 4A_511/2015 du 9 décembre 2015 consid. 2.2). Il résulte des termes « sort de la cause » utilisés à l'art. 106 al. 2 CPC que, dans la répartition des frais, le juge peut notamment prendre en considération l'importance de chaque conclusion dans le litige, de même que le fait qu'une partie a obtenu gain de cause sur une question de principe. 7.3 7.3.1 Selon le tribunal, aucune des parties n'a eu entièrement gain de cause. Les intimées ont vu leur conclusions principales en annulation rejetées, mais ont été suivies sur le principe de l'existence d'un défaut et se sont vu allouer 60 % de leurs prétentions initiales (avant compensation). Les appelants, qui concluaient au rejet, ont largement succombé ; ils ont cependant obtenu la compensation avec des loyers impayés pour un montant de 14'850 fr., mais non avec le solde de charges d'un montant de 4'329 fr. 55 dont ils se prévalaient ; ils ont ainsi eu gain de cause sur environ 70 % des créances opposées en compensation. Pour les premiers juges, il paraissait dès lors équitable de répartir les frais judiciaires entre les parties à raison de 50 % chacune. 7.3.2 La répartition effectuée par le tribunal ne prête pas le flanc à la critique. Si l'on ne tient pas compte de la compensation, soulevée dans la réponse mais ne faisant pas l'objet d'une conclusion formelle de la part des appelants (défendeurs), ceux-ci succomberaient dans une plus grande mesure, contrairement à ce

qu'ils soutiennent. En effet, si les intimées n'ont pas obtenu gain de cause sur le principe de l'annulation du contrat, elles demeurent victorieuses sur le principe du défaut, même à supposer que cela ne soit que dans une certaine mesure s'agissant de la quotité, alors que les appelants succomberaient puisqu'ils ont conclu au rejet et que seule la conclusion en annulation du contrat de bail a été rejetée, les autres conclusions étant allouées aux intimées sur le principe, mais dans une moindre mesure. Si l'on suivait les appelants, leur raisonnement entrainerait une reformatio in peius.

E. 8

- 45 -

E. 8.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement querellé doit être confirmé.

E. 8.2

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'425 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Enfin, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer sur l'appel.

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