

VD_GERICHTE XZ20.008548 vom 27. April 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ20.008548

FR: VD_GERICHTE XZ20.008548 du 27 avril 2022

IT: VD_GERICHTE XZ20.008548 del 27 aprile 2022

Erwägungen

E. 6.1

Après avoir contesté les faits, l'appelante se plaint du refus de l'autorité précédente de procéder à une inspection locale ou de mettre en œuvre une expertise, griefs qu'il y a également lieu d'examiner. Quant aux intimés, ceux-ci soutiennent que c'est à bon droit que l'autorité précédente n'aurait pas mis en œuvre une inspection locale, dans la mesure où l'appelante aurait pu requérir l'audition de certains de ses clients qui auraient subis ces éventuelles nuisances en qualité de témoins. Les intimés relèvent en outre que la décision de ne pas ordonner une expertise ne prêterait pas le flanc à la critique, dès lors que l'appelante n'aurait pas été en mesure de prouver son dommage sur la seule base des relevés établis par elle-même. Elle n'aurait ainsi produit aucun élément susceptible d'être soumis à l'expert pour déterminer le montant de son préjudice, ce d'autant que l'expertise n'aurait pas pour fonction de palier le défaut de moyens de preuve d'une partie.

- 32 - L'autorité précédente a considéré, s'agissant de l'inspection locale, laquelle avait été requise par l'appelante en vue d'établir l'existence d'un passage entre les deux parties de l'immeuble, que celle-ci était inutile. En effet, elle a relevé que la seule possibilité pour les usagers de la partie nord de l'immeuble d'accéder à la partie sud de celui-ci n'était aucunement déterminante, en l'absence de preuve des répercussions concrètes de ce passage pour l'appelante et ses clients. Quant à la preuve par expertise requise, le tribunal a indiqué que sa mise en œuvre ne paraissait pas justifiée, dès lors qu'il était apparu que l'existence d'un défaut de la chose louée n'était pas démontrée.

E. 6.2

En procédure civile, le droit d'être entendu trouve son expression à l'art. 53 al. 1 CPC, qui reprend la formulation générale de l'art. 29 al. 2 Cst ([Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101] ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1). Il trouve également sa consécration dans diverses autres dispositions du Code ; il en va ainsi du droit à la preuve (art. 152 CPC) (Halder, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], 2e éd., n. 13 ad art. 53 CPC). Conformément à l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. L'art. 152 CPC, qui garantit le droit – non absolu – à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, « toutes maximes confondues ». Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été

prouvé (ATF 131 I 153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves,

- 33 - est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective) (TF 5A_877/2013 du 10 février 2014 consid. 4.1.3, RSPC 2014 p. 254 note Bohnet).

E. 6.3

S'agissant tout d'abord du refus de l'autorité précédente de procéder à une inspection locale, celle-ci l'a dûment motivé en pages 20 et 21 du jugement querellé. A l'encontre de ce refus, l'appelante invoque que cette preuve portait sur les all. 5, 14, 15 et 28 de sa demande du 24 février 2020. En l'espèce, l'ensemble des prétentions de l'appelante dépend de l'existence d'un prétendu défaut constitué par les nuisances provoquées par les usagers d'un salon de massage ou de prostitution, soi-disant sis dans l'immeuble au [...], lors de leur passage par l'entrée et à travers l'immeuble où se trouvent les appartements loués par l'appelante et lors de la sortie. Une inspection locale pourrait selon elle permettre de constater qu'il existe un passage entre les deux parties de l'immeuble. Ce fait est toutefois déjà prouvé autrement, de sorte qu'une inspection locale ne se justifie pas. Il en va de même de la situation de l'immeuble n° [...] au vu des plans produits au dossiers. Pour le surplus, l'inspection locale ne serait pas de nature à établir en aucune manière une immission nuisible et plus que ponctuelle des usagers de la partie nord de l'immeuble dans la partie sud de celui-ci. Dans ces conditions, c'est à bon droit que l'autorité précédente a refusé l'inspection locale demandée. Comme relevé par celle-ci, il n'a pas été démontré que l'appelante avait réellement subi des nuisances reportées sur les personnes à qui elle sous-louait les appartements, dès lors qu'elle n'a pas apporté de témoignages (écrits ou oraux) établissant dites nuisances sur la période litigieuse. L'appelante invoque encore le fait que le refus d'ordonner une inspection locale aurait impacté négativement la force probante des autres moyens de preuve qu'elle avait offerts à l'appui de ses écritures. Elle a donné pour exemple le fait que l'inspection locale aurait permis d'établir que c'est à tort que le jugement entrepris a retenu que les personnes photographiées auraient pu être ses propres clients, dès lors qu'un

- 34 - déplacement sur place aurait démontré, au vu de la configuration des lieux, que les personnes photographiées entreraient – sans qu'aucun doute puisse subsister – dans le salon de massage et de prostitution. Cet argument ne saurait être retenu, dès lors que les personnes entrant par la porte sise [...] pouvaient tout aussi bien être les clients de l'appelante qui ne disposaient que de cette porte pour rentrer dans les 23 appartements loués par elle-même. L'inspection locale ne saurait rien amener sur ce point, encore moins démontrer a posteriori qu'une personne photographiée à un moment donné serait nécessairement un client d'un salon de massage et non un utilisateur de l'immeuble dans lequel il rentre. Enfin, il est rappelé que la seule possibilité pour les usagers de la partie nord de l'immeuble d'accéder à la partie sud de celui-ci n'est aucunement déterminante, en l'absence de preuve des répercussions concrètes de ce passage pour l'appelante et ses clients.

E. 6.4

S'agissant du refus de mettre en œuvre une expertise afin de déterminer le dommage que l'appelante dit avoir subi, on relèvera que les éléments propres à retenir un défaut à une

période ou à une autre n'ont pas été prouvés par l'appelante. En conséquence, il n'y a pas lieu d'établir le chiffre d'affaires réalisé par l'appelante pour la période litigieuse. On relèvera au surplus que l'indemnisation d'un préjudice exige la preuve non seulement d'un dommage et d'un défaut, mais également d'un rapport de causalité naturelle et adéquate entre ces deux derniers éléments. Or, un tel rapport, concernant un défaut qui n'a pas été établi, ne l'a pas été non plus. Cet élément rend encore totalement inutile la mise en œuvre de l'expertise requise, celle-ci n'étant clairement pas propre à établir un lien entre le défaut et le préjudice allégué. Le refus de l'autorité précédente, pour ces motifs déjà, ne prête pas le flanc à la critique, ce qui rend sans objet les arguments de l'appelante quant à la question de savoir si elle avait produit les pièces nécessaires à la mise en œuvre de l'expertise requise.

E. 7.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

- 35 -

E. 7.2

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'618 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante devra en outre verser aux intimés de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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