

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 25 mars 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. de Montvallon, juge, et Mme Dietschy, juge suppléante  
Greffier : M. Klay

\*\*\*\*\*

**Art. 755 CC ; art. 259b CO ; art. 53 al. 1, 56, 59 al. 2 let. a, 150 al. 1, 183 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **O.**\_\_\_\_\_ et **U.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], contre le jugement rendu le 22 juillet 2022 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A.R.**\_\_\_\_\_, à [...], **B.R.**\_\_\_\_\_, à [...], **A.N.**\_\_\_\_\_, à [...], et **B.N.**\_\_\_\_\_, au [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 22 juillet 2022, adressé aux parties pour notification le 21 juin 2023, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que les défendeurs O.\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient verser à la demanderesse A.R.\_\_\_\_ la somme de 158'401 fr. 40, avec intérêt à 5 % l'an dès le 17 octobre 2017 sur la somme de 151'734 fr., dès le 9 mars 2019 sur la somme de 6'467 fr. 40 et dès le 29 août 2018 sur la somme de 200 fr. (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 8'905 fr., à la charge des demandeurs B.R.\_\_\_\_, A.R.\_\_\_\_, A.N.\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_, solidairement entre eux, à hauteur de 2'226 fr. 25 et à la charge des défendeurs O.\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_, solidairement entre eux, à hauteur de 6'678 fr. 75, a dit que les frais judiciaires seraient prélevés sur les avances fournies par les parties (II), a dit que les défendeurs O.\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient verser aux demandeurs B.R.\_\_\_\_, A.R.\_\_\_\_, A.N.\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 5'558 fr. 75, à titre de remboursement de l'avance que ceux-ci avaient fournie (III), a dit que les défendeurs O.\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_, solidairement entre eux, devaient verser aux demandeurs B.R.\_\_\_\_, A.R.\_\_\_\_, A.N.\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 13'035 fr., à titre de dépens (IV), et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (V).

Les premiers juges ont retenu que la légitimation active pour agir à l'encontre des locataires O.\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_ appartenait à la bailleuse A.R.\_\_\_\_, dans la mesure où il ressortait de l'extrait du registre foncier concernant l'immeuble litigieux que celui-ci avait été grevé, à partir du 18 novembre 2014, d'un usufruit en faveur de cette dernière, alors que le bien avait changé de mains durant cette période, ayant été la propriété d'B.R.\_\_\_\_ et A.N.\_\_\_\_, du 18 novembre 2014 au 18 août 2017, puis, depuis lors, de B.N.\_\_\_\_. Or, 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 (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), 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 A.R. \_\_\_\_\_.

S'agissant des prétentions en paiement de loyers pour la période d'octobre 2016 à fin 2018, les premiers juges ont retenu que, compte tenu du loyer net fixé à 7'260 fr. et des versements intervenus pour la période concernée, il demeurerait un solde de 116'160 francs. Pour la période de juillet à décembre 2018, alors que les locataires avaient résilié le bail de manière anticipée, les premiers juges ont considéré que le défaut lié à la gestion des eaux n'avait touché que très partiellement l'objet loué, à savoir le sous-sol de la villa et une toute petite portion des extérieurs, de sorte qu'il ne s'agissait pas d'un défaut grave pouvant mener à une résiliation anticipée au sens de l'art. 259b CO. Le congé donné le 15 mai 2018 par les locataires était donc inefficace, ces derniers ayant restitué les locaux au 29 juin 2018 sans présenter de candidat de remplacement. La partie bailleresse n'a réclamé que les loyers jusqu'au 31 décembre 2018, date à laquelle B.N. \_\_\_\_\_ était venu habiter la maison, alors que la prochaine échéance du contrat était au 30 septembre 2021. Compte tenu du fait que le précité avait pris la décision d'emménager dans la villa, impliquant nécessairement un minimum de préparatifs voire de travaux, les premiers juges ont déduit d'un mois le total des loyers réclamés, jusqu'au 30 novembre 2018, à savoir au total 36'300 francs.

Concernant le solde de frais de chauffage et frais accessoires, le tribunal a relevé que la quotité des montants facturés à ce titre n'avait en soi pas été remise en cause par les locataires. Cependant, le décompte portait sur une période s'étendant au-delà de la date de libération de ces derniers, à savoir le 30 novembre 2018, de sorte qu'il convenait de revoir

la répartition de ces frais, *pro rata temporis*. Au total, cela représentait 6'467 fr. 40.

En ce qui concerne les frais de remise en état de la villa à la fin du bail, les premiers juges n'ont admis qu'un montant de 200 fr. pour les frais de débarras des biens restés dans les locaux après la restitution de ceux-ci, les autres postes réclamés n'ayant pas été prouvés à satisfaction.

Enfin, s'agissant des frais d'entretien du jardin, le tribunal a estimé que les locataires assumaient effectivement l'obligation d'entretenir le jardin, hormis la taille des arbres (art. 12 RULV [dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud]). Toutefois, la partie bailleuse n'avait pas apporté la preuve du préjudice subi à ce titre, de sorte que la prétention devait être écartée.

Au total, les locataires étaient tenus de verser à A.R. \_\_\_\_\_ la somme de 159'127 fr. 40.

Concernant les prétentions opposées en compensation par les locataires, à savoir d'abord une réduction de loyer de 30 % en raison de défauts pour la période du 29 juin 2016 jusqu'à leur départ, les premiers juges ont nié toute réduction en lien avec le portail, la clôture et le changement des fenêtres au motif qu'il s'agissait de défauts ayant eu un impact extrêmement limité et d'ordre essentiellement esthétique. Concernant l'accumulation d'eau du 13 septembre 2016, le tribunal a, à nouveau, considéré qu'il s'agissait d'un défaut ayant entraîné des conséquences anecdotiques sur l'usage de la chose louée et qu'il n'y avait pas lieu à réduction de loyer. En ce qui concernait l'inondation survenue entre le 24 et le 25 octobre 2016, les premiers juges ont estimé, en équité, qu'une réduction de 10 % durant un mois était justifiée, à savoir la somme de 726 fr. à titre de réduction de loyer.

Quant à l'autre prétention invoquée en compensation, relative au dommage subi à la suite de l'inondation précitée survenue entre le 24 et le 25 octobre 2016, les premiers juges ont retenu que la preuve

apportée par les locataires se fondait essentiellement sur une expertise privée, qui n'avait valeur que d'allégation de partie. Or, on ignorait les qualifications de l'expert privé mandaté et celui-ci s'était par ailleurs fondé sur des pièces contradictoires, de sorte qu'il s'imposait d'écarter toute force probante audit rapport. Le tribunal a répété les raisons les ayant poussés à refuser la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, à savoir que, dans leurs écritures, les locataires 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*. Quant à la question de l'existence et de l'ampleur du préjudice subi, force était de constater que, bien qu'assistés d'un mandataire professionnel tout au long de la procédure, ils 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 savait qu'elles avaient été jetées entre-temps -, etc.). Sans ces éléments, l'expertise requise n'était à l'évidence pas réalisable. Cela étant, les autres moyens de preuve offerts ne suffisaient pas, de l'avis des premiers juges, à établir à satisfaction de droit les différents postes du préjudice allégué.

En définitive, après compensation, il restait un capital de 158'401 fr. 40 dû par les locataires en faveur de A.R.\_\_\_\_\_.

Les premiers juges ont encore rejeté la prétention en libération de la garantie locative auprès de H.\_\_\_\_\_ SA au motif qu'il s'agissait d'une prétention fondée sur un rapport de cautionnement et non de bail, de sorte que le tribunal n'était pas compétent et que, par ailleurs il n'était pas habilité à condamner une société qui n'était pas partie au procès.

**B.** Par acte du 23 août 2023, accompagné de quatre pièces, O.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre ce jugement, en prenant les conclusions suivantes :

- « 1. Principalement, déclarer le jugement du 22 juillet 2022 comme étant irrecevable, faute de légitimation active de A.R. \_\_\_\_\_ ;
2. Subsidiairement, annuler le jugement du 22 juillet 2022, faute de légitimation active de A.R. \_\_\_\_\_ ;
3. Annuler le jugement rendu le 22 juillet 2022 par le Tribunal des baux à Lausanne en ce qu'il rejette une réquisition d'expertise des locataires ;
4. Par conséquent, renvoyer principalement la cause au Tribunal des baux à Lausanne, pour qu'il ordonne l'expertise requise par les locataires, au sens des considérants ;
5. Subsidiairement à la conclusion n°4, ordonner l'expertise requise et la diligenter ;
6. Pour le surplus, rejeter la demande dans toutes ses conclusions, cela notamment sur la base de la créance en réduction de loyer (CHF 52'272.-) et en dommages et intérêts (dégâts d'eau par CHF 1'526'855.-) ;
7. Avec suite de frais et dépens. »

Par réponse du 20 octobre 2023, A.R.\_\_\_\_\_, B.R.\_\_\_\_\_, A.N.\_\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Dans une réplique spontanée du 3 novembre 2023, les appelants ont en substance confirmé leurs conclusions.

Par avis du 22 novembre 2023, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement, complété par les pièces du dossier :

**1.** **a)** Le 24 mai 2007, les appelants, en qualité de locataires, et le propriétaire de l'époque, en qualité de bailleur, représenté par la gérance G.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la gérance), ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un immeuble sis [...], consistant en une villa individuelle de 9

pièces, juxtée d'un parc d'agrément. Le loyer initial net s'élevait à 7'000 fr. par mois. Le sous-sol de la villa comprenait notamment une chaufferie, un local équipé d'une machine à laver et d'un sèche-linge, de même qu'un cellier.

**b)** Inscrite au registre du commerce le 27 juillet 2007, la société Q.\_\_\_\_\_ SA avait pour but la conception, la création, le développement, la fabrication, la commercialisation, la distribution et la vente d'éléments mécaniques destinés à des produits de luxe ainsi que des produits de luxe ; elle était notamment spécialisée dans le domaine des mécanismes de boucles de ceintures. Cette société avait établi son siège dans l'immeuble litigieux, les appelants étant à sa tête. Plus particulièrement, l'appelant était président du conseil d'administration et l'appelante membre et secrétaire du même organe, chacun disposant d'un pouvoir de signature collective à deux. E.\_\_\_\_\_, expert-comptable diplômé auprès de la société L.\_\_\_\_\_ SA, a été membre du conseil d'administration de Q.\_\_\_\_\_ SA, avec pouvoir de signature collective à deux, du 14 septembre 2016 au 27 décembre 2018, et également « chief financial officer » de cette même société entre 2010 et 2019.

Le 16 octobre 2007, le propriétaire de l'époque de l'immeuble précité (représenté par la gérance) et les appelants ont conclu un avenant au bail signé le 24 mai 2007, aux termes duquel il a été convenu que celui-ci était transféré conjointement au nom de ces derniers et de Q.\_\_\_\_\_ SA. Cette modification est intervenue afin que les locataires puissent exercer une activité commerciale en sus de l'habitation.

**c)** Le 3 octobre 2011, le même propriétaire, toujours représenté par la gérance, de même que les appelants et Q.\_\_\_\_\_ SA, ont conclu un nouveau contrat de bail portant sur le même objet, loué à l'usage d'habitation. Prévu initialement pour durer du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 30 septembre 2016, ledit contrat se renouvelait ensuite de cinq ans en cinq ans et se résiliait moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois. Le loyer mensuel net a été fixé à 7'260 francs.

**2.** Entre le 18 novembre 2014 et le 18 août 2017, l'immeuble litigieux a été la propriété des intimés B.R.\_\_\_\_\_ et A.N.\_\_\_\_\_, l'intimée A.R.\_\_\_\_\_ jouissant d'un usufruit sur ce même bien. Depuis cette dernière date, l'intimé B.N.\_\_\_\_\_ en est l'unique propriétaire, l'intimée A.R.\_\_\_\_\_ ayant conservé le bénéfice de l'usufruit susmentionné.

**3.** Le 13 septembre 2016, de l'eau s'est accumulée dans une toute petite partie des extérieurs du bien concerné, sous la forme d'une grosse flaque recouvrant en partie le pavage bordant l'une des façades de la maison. L'appelante a - par courriel du même jour - requis l'intervention de la gérance afin de pomper cette eau, puis lui a transmis une photographie montrant la flaque en question le 21 septembre suivant. La gérance a fait intervenir, le 29 septembre 2016, une entreprise afin de régler ce problème. Cette entreprise a procédé au curage à haute pression de la canalisation à angle de la villa, l'eau ne s'écoulant plus.

**4.** A la suite de fortes pluies survenues dans la nuit du 24 au 25 octobre 2016, une inondation s'est produite dans le sous-sol de l'immeuble en cause. Ce sinistre a résulté d'un important refoulement d'eaux pluviales, dû à un affaissement de terrain qui a rendu les drainages inopérants.

**5.** Le 26 octobre 2016, l'entreprise D.\_\_\_\_\_ SA, mandatée par la gérance, a installé une pompe de relevage dans le sous-sol de la villa afin d'évacuer l'eau et éviter une nouvelle inondation.

**6. a)** Informée de la survenance du sinistre, G.\_\_\_\_\_ - auprès de laquelle Q.\_\_\_\_\_ SA avait souscrit une assurance de choses pour entreprise - a mandaté la société C.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : C.\_\_\_\_\_), spécialisée dans la gestion de sinistres, afin qu'elle constate les dégâts, prenne les mesures d'urgence visant à réduire le dommage (nettoyage, restauration et sauvetage d'objets immobiliers, etc.) et établisse un inventaire des objets irrécupérables, selon les directives de l'assurée.

Le lendemain ou surlendemain de l'inondation, une réunion s'est tenue dans la villa en cause, en présence notamment d'un émissaire de la société C.\_\_\_\_\_ et d'un représentant de la gérance. Il a alors été convenu qu'une nouvelle rencontre se tiendrait après établissement de la liste des postes du préjudice subi par les locataires. Une seconde rencontre s'est déroulée le 7 décembre 2016, lors de laquelle les appelants ont chiffré leurs pertes de vente et la valeur du stock détruit. Des précisions sur les conséquences de l'inondation sur la société et son avenir y ont également été fournies.

**b)** En parallèle, le 7 novembre 2016, la société C.\_\_\_\_\_ a dressé un inventaire comprenant 43 postes d'objets endommagés, pour une valeur de remplacement globale de 82'174 fr. 55. Ce document prend notamment en compte 35 lanières en cuir d'alligator, dont la valeur de remplacement est évaluée à 900 fr. la pièce (soit 31'500 fr. au total), ainsi que 16 lanières en cuir de veau, pour une valeur de remplacement de 600 fr. la pièce (soit 9'600 fr. au total).

Un second inventaire a été dressé le 24 novembre 2016. Celui-ci porte, pour l'essentiel, sur les mêmes objets sinistrés, dont la valeur totale de remplacement est cette fois-ci évaluée à 93'873 fr. 55.

**c)** Dans un courriel qu'il a adressé le 16 décembre 2016 à la gérance, E.\_\_\_\_\_ a précisé le dommage subi par les appelants, écrivant notamment ce qui suit :

- « • Des coûts administratifs de documentation et de recherche directement en lien avec le sinistre ont dû être supporté [sic] par la société (facturés de la société L.\_\_\_\_\_ SA pour un montant TTC de CHF 3'888.- et de la société Y.\_\_\_\_\_ pour un montant TTC de CHF 4'566.-
- Des ceintures alligators ont été définitivement abîmées et ne peuvent plus être vendues. Ces objets n'ont pas été pris en charge par notre assurance G.\_\_\_\_\_. Cela représente 35 pièces à CHF 900.- et 16 pièces à CHF 600, soit un total de CHF 41'100.-
- Des commandes pour un chiffre d'affaires total de CHF 264'755.- n'ont pu être honorées du fait de la destruction du stock de ceintures. Ces commandes représentent CHF une marge brute de CHF 216,790.64. Nous vous joignons un tableau récapitulatif de ces ventes perdues ainsi que les factures proforma y relatives.
- Mercredi, l'installation électrique de la Villa s'est brusquement mise hors service et il a fallu faire venir une société de dépannage dans l'urgence pour remettre tout en route. Selon le technicien, venu effectuer le

dépannage, la panne est due à une surcharge liée aux appareils de ventilation et de séchage branchés dans le sous-sol. Nous n'avons pas encore reçu la facture liée à cette intervention.

- Les appareils branchés dans le sous-sol entraînent une surconsommation d'électricité qui se répercutera sur notre facture.
- Enfin, mi-janvier a lieu le Salon International [...] à [...]. C'est pour nous l'occasion de rencontrer de nombreux clients, d'effectuer d'importantes ventes directes et de prendre des commandes. Notre stock de ceintures ne sera pas constitué à cette date et nous perdrons certainement beaucoup d'opportunité [sic] de vente. [...] ».

Dans un courrier du 14 janvier 2017 adressé à la gérance, les appelants ont chiffré leur préjudice à 266'344 fr. 60. Ils l'ont évalué à 791'344 fr. 60 dans un courrier ultérieur, daté du 22 mars 2017.

**7.** Au mois de mars 2017, l'entreprise H. \_\_\_\_\_ Sàrl, mandatée par la gérance, est intervenue en raison de la rupture d'une canalisation d'eaux usées.

**8. a)** En date du 2 novembre 2017, S. \_\_\_\_\_ - expert mandaté par V. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : V. \_\_\_\_\_), assureur de responsabilité civile de l'immeuble en cause (auquel le sinistre a également été annoncé) -, a déposé un rapport, dont seul un exemplaire non signé a été produit au dossier de première instance par les appelants (pièce 13). Il y détaille comme il suit le préjudice subi par les appelants :

« PRETENTIONS ANALYSEES

E-mail du 16.12.2016 à Régie G. \_\_\_\_\_ SA

Preuve du dommage :

Facture L. _____ SA 6.11.2016	CHF 3'888
Facture Y. _____ no 04/2016	CHF 4'566
	CHF 8'454
Ceintures sinistrées non prises en charge par G. _____	CHF 41'100
Perte de chiffres d'affaires	CHF 264'775
Moins : Coût des ventes	- CHF 47'984
Marge brute perdue	CHF 216'791
<b>PREMIERE PRETENTION</b>	<b>CHF 266'345</b>

Lettre du 22.03.2017 à Régie G. \_\_\_\_\_ SA

Perte de chiffre d'affaires décembre 2016	CHF 200'000
Moins : Coût des ventes	- CHF 50'000
Marge brute perdue	CHF 150'000

Perte de chiffre d'affaires janvier 2017	CHF
300'000	
<u>Moins</u> : Coût des ventes	- CHF 75'000
Marge brute perdue	CHF 225'000
Budget marketing pour restauration de la marque	CHF 150'000
PRETENTIONS ANALYSEES	CHF 791'345
RECAPITULATION	
Perte de chiffre d'affaires	CHF 764'775
<u>Moins</u> : Coût des ventes : 22,6%	- CHF 172'984
Marge brute perdue 77,4%	CHF 591'791
Publicité	CHF 150'000
Marchandises sinistrées	CHF 41'100
Preuve du dommage	CHF 8'454
PRETENTION [ <i>sic</i> ] ANALYSEES	CHF 791'345

[...]

#### CEINTURES SINISTREES

La liste d'inventaire C. \_\_\_\_\_ fait état de 51 ceintures sinistrées soit

position 16	Alligator	35 pièces
position 18	Veau	16 pièces

C. \_\_\_\_\_ a présenté 28 ceintures sinistrées à la V. \_\_\_\_\_ laquelle a constaté que seules 9 ceintures étaient neuves.

#### Commentaires

Dans la mesure où la prétention concerne 8 ceintures et si l'on part du principe que seules des ceintures neuves sont vendues, ces 8 ceintures font partie des 9 ceintures neuves présentées à la V. \_\_\_\_\_ ou des 23 autres ceintures sinistrées.

Il y a lieu de relever qu'aucune des 138 ceintures en stock au 26 octobre 2016 ne possède la longueur des ceintures sinistrées présentées à la V. \_\_\_\_\_.

#### INVENTAIRE DES CEINTURES 2)

2) sans les ceintures endommagées lors du sinistre

Prix moyen	Quantités		Valeur	
	Nombre		CHF	CHF
Ceintures selon inventaire au 28.06.2017	104			
+ Ventes du 16.10.2016 au 28.06.2017			+34	
Stock au 25.10.2016	138		46'380	336

#### Détail

Veau 14 références soit 150	96	14'400
Crocodile + Alligator - épaisseur 29 mm 10 références 690	32	22'080

Crocodile + Alligator - épaisseur 34 mm 3 références	10	9'900	990
Stock au 25.10.2016	138	46'380	

#### Commentaires

Aucun achat de ceintures depuis le jour du sinistre soit le 26 octobre 2016 jusqu'au 28 juin 2017.  
ou achat et vente de nouvelles références entre le 26 octobre 2016 et le 28 juin 2017 mais pas d'achats pour les références existant à l'inventaire du 26 octobre 2016.

Aucun rachat de références endommagées lors du sinistre du 26 octobre 2016. »

**b)** Par courriel du 13 novembre 2017, X.\_\_\_\_\_, expert en dommages auprès de V.\_\_\_\_\_, a notamment écrit ce qui suit à Q.\_\_\_\_\_ SA :

« Nous regrettons vivement la difficulté à déterminer l'étendue du stock au moment du sinistre, destiné à la vente, par rapport à la liste établie par C.\_\_\_\_\_. Il est navrant que Q.\_\_\_\_\_ SA qui invoque des prétentions pour pertes économique très importantes en raison de la disparition de 51 ceintures, n'ait pas conservé cet élément probant et essentiel dans la détermination du dommage.

Nous sommes confrontés à la difficulté de tenter de reconstituer le stock au moment du sinistre, qui du reste, n'a pas fait l'objet d'un inventaire détaillé et précis.

Q.\_\_\_\_\_ SA nous réclame 51 pièces détruites neuves alors qu'il s'avère que sur les 28 pièces en notre possession, seules 9 pièces sont neuves (6 pièces croco/alligator Q.\_\_\_\_\_ SA - Genuim croco origin south africa vraisemblablement achetée [*sic*] avant 2014 auprès d'un sous-traitant de K.\_\_\_\_\_ + 1 pièce neuve sans marque servant de prototype et 1 pièce neuve BALLY comme échantillon). Les 19 autres pièces servant soit de prototypes, soit d'échantillons. Elles ne sont plus destinées à la vente dans la mesure où elles sont marquées ou griffées et servent à la présentation à la clientèle.

Nous avons donc 23 ceintures manquantes qui ont passé en mains de C.\_\_\_\_\_.

[...] en l'état, nous formulons toutes les réserves quant à la preuve du dommage et demeurons dans l'attente des réponses précises aux questions complémentaires que M. S.\_\_\_\_\_ vous a adressées le 6 novembre 2017. »

**c)** Le 6 décembre 2017, G.\_\_\_\_\_ a adressé le courrier suivant aux appelants :

« Nous nous référons à l'affaire ci-dessus, ainsi qu'à votre lettre du 4.12.2017.

Ce cas de sinistre nous a été annoncé par Mme U. \_\_\_\_\_, représentante de Q. \_\_\_\_\_ SA. Avec son accord, nous avons demandé à la société C. \_\_\_\_\_ SA de nous accompagner sur place pour un constat des dégâts et afin de prendre les mesures d'urgence visant à réduire le dommage (nettoyage, restauration et sauvetage d'objets mobiliers, etc...). Il leur a également été demandé d'établir un inventaire des objets irrécupérables selon les directives de notre assuré.

Nous vous rappelons qu'il n'appartient pas à l'assurance de décider quels objets doivent ou ne doivent pas être débarrassés. Il a été expliqué à Q. \_\_\_\_\_ SA qu'ils avaient la responsabilité d'indiquer à C. \_\_\_\_\_ SA que faire des objets endommagés, notamment de ces ceintures. Surtout si garder celles-ci relevait un intérêt particulier (par ex. une perte d'exploitation). Contrairement aux autres objets (cartons/boîtes souillés, meubles ou matériels touchés. ...). il avait été précisé que les ceintures devaient être conservées, ainsi que tout autre objet relevant une certaine importance. A noter qu'à ce stade, aucune perte d'exploitation n'avait été évoquée par notre assuré.

Selon notre entretien téléphonique du 18.11.2016 avec l'entreprise C. \_\_\_\_\_ SA, les travaux pour trier et restaurer les objets étaient terminés à satisfaction et notre assuré avait récupéré les ceintures endommagées. Mis à part cela, nous ne savons pas ce que ces ceintures sont devenues.

Nous avons indiqué à notre assuré que son contrat ne prévoyait pas de couverture « perte d'exploitation » et que les « produits de luxe » n'étaient pas couverts. A noter que les ceintures que notre assuré se procure sont déjà façonnées et déjà travaillées (design, découpage, coutures, trous, etc...). Il ne s'agit pas d'une matière brute (comme une plaque de cuir), mais bel et bien d'un produit de maroquinerie (une ceinture).

Quant à la notion de produit de luxe, celle-ci est décrite dans la police d'assurance de notre client. Il y est précisé qu'il faut considérer la maroquinerie comme un produit de luxe.

Nous tenons à préciser que les conditions du présent contrat ont été choisies ainsi par notre assuré.

Nous avons réglé ce sinistre par une convention d'indemnité (à titre d'indemnité totale) qui a été acceptée et signée par notre client. Dès lors, nous sommes dans l'obligation de maintenir notre position à ce sujet.

De plus, nous avons directement payé les factures émanant de C. \_\_\_\_\_ SA et réglé les dommages au mobilier privé sur le compte de notre client (assurance inventaire du ménage).

Notre décompte de participation se présente comme suit :

- Assainissement de l'inventaire privé, factures de C. _____ SA	CHF 3633.65
- Nettoyage des textiles, facture [...] SA	CHF 345.60
- Remplacement d'un sèche-linge, payé au client	CHF 1199.-
- Assainissement de l'inventaire prof., facture de C. _____ SA	CHF 3138.-
- Convention d'indemnité du 13.12.2016 basée sur l'inventaire, après déduction des points 16 et 18 : produits de luxe/maroquinerie. (forfait de CHF 27'000.- pour le commerce et CHF 7'000.- pour le ménage)	
Total versé au client, pour solde de tout compte	CHF 34000.-
- Frais de reconstitution (point 43) versés au client (limite de prestations)	CHF 15000.-
Total de nos prestations	CHF 57316.25

En ce qui concerne les autres sujets mentionnés dans votre lettre, nous vous informons que nous ne sommes pas informés dans la mesure où ces points sont traités avec la V.\_\_\_\_\_. Nous ne sommes donc pas habilités à nous prononcer à ce propos.

Nous espérons qu'une issue favorable pourra être trouvée avec la V.\_\_\_\_\_ et nous restons à disposition pour tout renseignement complémentaire. [...] ».

**9. a)** Le 23 avril 2018, les appelants ont signé un nouveau contrat de bail portant sur une villa individuelle à [...], avec effet au 1<sup>er</sup> juin suivant.

**b)** Par courrier du 15 mai 2018, les appelants ont résilié le bail litigieux pour le 30 juin suivant, au motif que la chose louée était affectée de défauts graves.

**10.** Par courriel du 30 mai 2018, V.\_\_\_\_\_ a notamment écrit ce qui suit au conseil de Q.\_\_\_\_\_ SA :

« [...] Nous tenons à relever les difficultés de trésorerie de Q.\_\_\_\_\_ SA (l'expertise de M. S.\_\_\_\_\_ a été suspendue en l'état) et les recherches infructueuses de livraison de ceintures en cuir depuis la fin des relations commerciales avec le fournisseur « K.\_\_\_\_\_ » en 2014. Aussi, à défaut d'inventaire, il est permis de douter de la possibilité pour Q.\_\_\_\_\_ SA de pouvoir honorer les commandes indépendamment de l'événement du 25.10.2016. Et pourquoi n'avoir pas tenté de récupérer des cuirs alligator déposés auprès de distributeurs pour honorer des commandes de fin d'année ou alors d'utiliser les 7 ceintures alligator noires qui figurent sur le tableau des ventes d'octobre 2016 à juin 2017 ? ».

**11. a)** Un état des lieux de sortie de l'immeuble concerné a été dressé le 29 juin 2018, les appelants refusant de le signer.

**b)** Par courrier du 4 juillet 2018, la gérance a avisé les appelants et Q.\_\_\_\_\_ SA de l'existence de défauts constatés à la restitution des locaux.

**c)** L'intimé B.N.\_\_\_\_\_ s'est établi dans la villa en cause à la fin de l'année 2018.

**d)** Le 31 janvier 2019, la gérance a adressé aux appelants un décompte de solde de frais accessoires au 31 décembre 2018 pour un montant de 6'729 fr. 85.

**12.** Le 15 avril 2019, J.\_\_\_\_\_, licencié en droit, mandaté par les appelants et la société Q.\_\_\_\_\_ SA afin d'établir une expertise permettant de quantifier le préjudice qu'ils ont subi à la suite de l'inondation survenue entre les 24 et 25 octobre 2016, a établi un rapport, dont il ressort notamment ce qui suit :

« Calcul du dommage subi suite au dégât d'eau du 25.10.2016

Ce calcul se base sur les éléments remis par la mandante. Il ne répond pas à la question de la responsabilité, mais vise uniquement à quantifier le préjudice subi.

Ce préjudice se compose du dommage matériel, de la perte d'exploitation immédiate et de la perte d'exploitation subséquente due à l'absence de liquidités, de stocks et de matière première.

A) Faits :

La société Q.\_\_\_\_\_ SA produit des boucles de ceintures haut de gamme pour le marché de la maroquinerie de luxe. Ces boucles sont montées sur des lanières de cuir de crocodile et sont vendues entre CHF 32 000.- et CHF 75 000.- l'unité.

Un dégât d'eau, survenu le 24.10.2016, a détruit une grande partie des biens entreposés dans le local de stockage, dont les lanières en cuir de crocodile.

La société Q.\_\_\_\_\_ SA était assurée auprès de G.\_\_\_\_\_ par le biais d'une assurance commerce pour les dommages liés à la destruction des biens, à l'exclusion des objets de luxe.

Le dégât d'eau est dû à un défaut d'entretien des canalisations et est de la responsabilité du propriétaire de l'ouvrage, assuré auprès de la V.\_\_\_\_\_.

[...]

C) Dommage subi

1. Dommage matériel

Le dommage matériel se répare soit par la compensation (valeur vénale de l'objet détruit) ou par la restitution (remise en situation par le remplacement de l'objet détruit).

En l'état tous les objets se trouvant dans la pièce qui a été inondée ont été détruits.

La matière première servant à l'exploitation de l'entreprise Q. \_\_\_\_\_ SA a été endommagée par l'eau et rendue impropre à la transformation puis à la vente.

Selon l'inventaire C. \_\_\_\_\_ des objets endommagés du 24.11.2016, le dommage matériel subi s'élève à CHF 93'873.55.

Il s'agit d'un inventaire réalisé après l'inondation par l'assurance dommage de la société Q. \_\_\_\_\_ SA.

La prestation d'assurance de CHF 34'000.- doit être portée en déduction du préjudice matériel subi.

Il subsiste un solde CHF 59'873.55 à charge du responsable.

## 2. Dommage consécutif immédiat

Le sinistre est survenu le 25.10.2016. Il s'agit d'un moment particulièrement important dans l'année d'exploitation de la société Q. \_\_\_\_\_ SA, coïncidant avec les commandes passées et non honorées, les ventes de fin d'année et la tenue du salon international [...] de [...], qui se tient dans les premières semaines de la nouvelle année ([...]01.2017). Ce salon est incontournable dans le marché du luxe.

a. Des suites immédiates de la pertes [sic] de la matière première (ceintures), la société Q. \_\_\_\_\_ SA n'a pas été en mesure de produire les commandes passées, qui ont été annulées et dont la marge est complètement perdue pour Q. \_\_\_\_\_ SA :

[tableau illisible, compte tenu de la qualité de la copie produite]

Il découle de l'annulation des commandes un préjudice de CHF 215'787.06.

b. La perte du chiffre d'affaires pour la période de fin d'année correspondant aux ventes perdues suite à l'impossibilité de produire des ceintures faute de matière première (lanières de ceintures) disponibles rapidement. La perte de production est liée aux temps d'attente de livraison de nouvelles lanières et au manque de liquidités découlant des pertes de commandes effectives qui n'ont pas pu être honorées.

Le dernier trimestre de l'année est crucial pour la société Q. \_\_\_\_\_ SA. Il détermine les résultats de l'année suivante. Si l'on compare les chiffres d'affaires réalisés lors de trois premiers mois de chaque année, nous constatons l'évolution suivante :

Q1 2013	Q1 2014	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2017
CHF 405 941.00	CHF 710 232.00	CHF 1 038 577.00	CHF 1 275 761.00	CHF 765 704.00
	175 %	146 %	123%	60%

En admettant une augmentation du chiffre d'affaires pour Q1 2017 conforme à l'année précédant le sinistre (croissance de 20%), on parvient à la perte suivante :

CA Q1 2017	CA attendu Q1 2017	Perte
CHF 765 704.00	CHF 1 530 913.20	CHF 765 209.20

Comme constaté sur le tableau des ventes perdues, les marges sont très importantes dans cette branche de l'industrie.

Les coûts de production sont de l'ordre de 18.5% ; partant, le préjudice économique lié au dommage causé aux ceintures est de CHF 623'645.- (81% de CHF 765'209.-).

### 3. Dompage consécutif subséquent (A+1)

Les conséquences de l'inondation se font encore ressentir en [sic] sur le boucllement Q1 2018.

Le chiffre d'affaires Q1 2018 est en légère croissance par rapport à Q1 2017, toutefois, il n'atteint pas le chiffre d'affaires Q1 2016, pas plus dans l'absolu que par la croissance marginale.

Avec un chiffre d'affaires Q1 2018 de CHF 926'614, la société Q.\_\_\_\_\_ SA a réalisé une croissance de 17%, inférieure à la croissance moyenne des années 2013 à 2016.

Sans le dégât d'eau, suivant une croissance régulière de son chiffre d'affaires depuis 2013 au moins, le chiffre d'affaires Q1 2018 aurait dû atteindre au moins CHF 1'700'000.-.

Il est noté que le total de l'actif bilan est passé de 2.4 millions CHF à 1.8 millions CHF depuis l'inondation. Cette diminution des actifs au bilan est la conséquence d'une importante diminution des liquidités.

Faute des liquidités nécessaires, l'entreprise Q.\_\_\_\_\_ SA n'a pas été en mesure de se procurer la matière prime nécessaire à la production des ceintures, ce qui s'est finalement répercuté sur les ventes et le chiffre d'affaires 2017-2018 (boucllement Q1 2018).

Il est à relever que la société Q.\_\_\_\_\_ SA a dû composer avec la rupture de relations commerciales avec son fournisseur de lanières en cuir suite aux commandes qui n'ont pas pu être honorées au printemps 2017, faute de moyens financiers suffisants. Compte tenu de l'exigence très élevée de clients quant à la qualité du cuir des ceintures, le choix du fournisseur est crucial et chronophage.

Il va sans dire que la perte de chiffre d'affaires en 2018 est la seule conséquence du dégât d'eau dont a été victime l'entreprise Q.\_\_\_\_\_ SA.

Le lien de causalité adéquat est établi entre le dégât d'eau et la diminution du chiffre d'affaires.

La perte de chiffre d'affaires est de CHF 770'000.-. La perte de marge est de CHF 627'550.-.

### 4. Synthèse

Le dommage matériel et ses conséquences économiques directes sont les suivantes :

Dompage matériel :	CHF 59'873.55
Ventes non honorées :	CHF 215'787.06
Ventes perdues (fin 2016 + SIHH) :	CHF 623'645.00
Perte de CA 2017 :	CHF 627'550.00
Total :	CHF 1'526'855.00

Viennent s'ajouter à ce dommage les divers frais administratifs (CHF 8'454.-) et les honoraires de défense (27'559.-), ce qui correspond à CHF 36'013.00.

Moyens de preuve :

- Comptes d'exploitation 2016 à 2018
- Inventaire C. \_\_\_\_\_
- Quittance de règlement G. \_\_\_\_\_ (assurance commerce)
- Perte des commandes (ventes annulées fichier excel) ».

Les pièces comptables annexées à ce rapport, qui ne sont ni datées ni signées, présentent des liquidités (« Cash and cash equivalent ») en mains de Q. \_\_\_\_\_ SA s'élevant à 147'287 fr. 77 au 31 mars 2015, à 152'916 fr. 07 au 31 mars 2016, à 171'061 fr. 91 au 31 mars 2017 et à 25'475 fr. 35 au 31 mars 2018. Toujours selon ces documents, la société Q. \_\_\_\_\_ SA aurait enregistré un chiffre d'affaires (« Turnover ») de 1'038'577 fr. 49 sur l'exercice 2014/2015, de 1'275'261 fr. 05 sur l'exercice 2015/2016, de 765'704 fr. 06 ou 795'121 fr. 06 sur l'exercice 2016/2017 (deux versions différentes étant présentées dans les différents documents) et de 926'614 fr. 15 sur l'exercice 2017/2018. En outre, la société aurait enregistré une perte de 1'506'864 fr. 85 sur l'exercice 2014/2015, de 454'896 fr. 83 sur l'exercice 2015/2016 et de 147'367 fr. 02 en 2017/2018. Pour la période 2016/2017, les différentes versions des documents produits font état soit d'une perte de 576'372 fr. 03, soit d'un bénéfice de 118'932 fr. 32.

**13.** Dans une correspondance du 2 décembre 2019, V. \_\_\_\_\_ a indiqué aux appelants que les négociations pourraient éventuellement être entreprises si « la preuve de la perte des six commandes passées à la fin 2016 » était apportée.

**14.** a) En parallèle, par demande du 19 septembre 2018 adressée au tribunal, les intimés ont pris les conclusions suivantes contre les appelants et Q. \_\_\_\_\_ SA :

« I.- O. \_\_\_\_\_, U. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ SA sont débiteurs, solidairement entre eux ou dans la mesure que justice dira, et doivent immédiat paiement à A.R. \_\_\_\_\_, B.R. \_\_\_\_\_, A.N. \_\_\_\_\_ et B.N. \_\_\_\_\_ de la somme minimale de Fr. 120'536.30 (cent vingt mille cinq cent trente-six francs et trente centimes), plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

II.- Ordre est donné à H. \_\_\_\_\_ SA, [...], de libérer en faveur de A.R. \_\_\_\_\_, B.R. \_\_\_\_\_, A.N. \_\_\_\_\_ et B.N. \_\_\_\_\_ la garantie de loyer

de Fr. 14'000,- relative au bail des locaux de [...], à [...], constituée par les défendeurs auprès de cette société.

III.- O.\_\_\_\_\_, U.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ SA sont débiteurs, solidairement entre eux ou dans la mesure que justice dira, et doivent immédiat paiement à A.R.\_\_\_\_\_, B.R.\_\_\_\_\_, A.N.\_\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_\_ de la somme minimale de Fr. 5'593.30 (cinq mille cinq cent nonante-trois francs et trente centimes) plus intérêts de 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> août 2018.

IV. O.\_\_\_\_\_, U.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ SA sont débiteurs, solidairement entre eux ou dans la mesure que justice dira, et doivent immédiat paiement à A.R.\_\_\_\_\_, B.R.\_\_\_\_\_, A.N.\_\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_\_ de la somme minimale de Fr. 72'600.- (septante-deux mille six cents francs), plus intérêts de 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2018, selon précisions à intervenir en cours de procédure.

V.- O.\_\_\_\_\_, U.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ SA sont débiteurs, solidairement entre eux ou dans la mesure que justice dira, et doivent immédiat paiement à A.R.\_\_\_\_\_, B.R.\_\_\_\_\_, A.N.\_\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_\_ de la somme minimale de Fr. 4'800.- (quatre mille huit cents francs), plus intérêts de 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2018, selon précisions à intervenir en cours de procédure. »

Les intimés ont par ailleurs invoqué la compensation avec leurs prétentions de toute somme que leurs parties adverses pourraient obtenir dans le cadre de la procédure.

**b)** Par réponse du 28 juin 2019, les appelants et Q.\_\_\_\_\_ SA ont formulé les conclusions suivantes :

« A titre principal :

1.- Rejeter la demande dans toutes ses conclusions, cela notamment sur la base des créances de CHF 52'272.- (réduction de loyer) et de CHF 1'526'855.- (préjudices dus à un dégât d'eau) opposées par les défendeurs.

A titre subsidiaire :

2.- Rejeter la demande dans toutes ses conclusions ;

3.- Reconventionnellement, ordonner la compensation des prétentions des demandeurs tels [*sic*] qu'éventuellement retenues par la justice avec les créances des locataires de CHF 52'272.- (réduction de loyer) et de CHF 1'526'855.- (préjudices dus à un dégât d'eau) ;

[...] ».

Avec leur réponse, les appelants ont notamment produit - à titre de preuves de leur dommage, soit de la perte des commandes pour Noël 2016 - trois attestations rédigées par leurs soins le 14 janvier 2019 pour les besoins du litige et adressées à P.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_ et

W.\_\_\_\_\_, que ceux-ci avaient contresignées les 17, 23 et 31 janvier 2019. A teneur de ces attestations et en substance, les commandes passées par les prénommés - chacun pour le compte d'une entreprise différente - auraient été annulées au motif que les lanières de cuir ne pouvaient pas être livrées à la date prévue, puisque l'ensemble du stock avait été détruit lors de l'inondation du 24 octobre 2016. Ces titres étaient accompagnés de factures (*proforma* ou finale selon les cas) relatives aux commandes en question, dont la lisibilité est malaisée compte tenu de la piètre qualité des copies produites.

Les appelants ont également produit, afin de prouver les coûts administratifs de documentation et de recherche directement en lien avec le sinistre, une facture non datée établie à l'attention de Q.\_\_\_\_\_ SA par la société en nom collectif Y.\_\_\_\_\_, dont les appelants sont les seuls associés, ainsi qu'une facture datée du 8 novembre 2016, établie à l'attention de Q.\_\_\_\_\_ SA par la société L.\_\_\_\_\_ SA, dont E.\_\_\_\_\_ était administrateur.

**c)** Par réplique du 17 octobre 2019, les intimés ont modifié leur conclusion I en ce sens que le montant réclamé était désormais de 122'518 fr. 75, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017, ont modifié leur conclusion IV en ce sens le montant réclamé était désormais de 43'560 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2018, ont confirmé le reste de leurs conclusions et ont enfin conclu au rejet des conclusions de la réponse.

**d)** Par duplique du 31 janvier 2020, les appelants ont notamment invoqué la compensation des montants réclamés par les intimés avec leurs propres prétentions, soit la réduction proportionnelle du loyer en raison du défaut subi, ainsi que des dommages-intérêts. Avec cette écriture, ils ont notamment produit, afin de prouver la perte des commandes pour Noël 2016, une facture *proforma* non datée relative à une commande passée par Q.\_\_\_\_\_ pour le compte de la société N.\_\_\_\_\_, une facture *proforma* datée du 28 septembre 2016 relative à une commande passée par F.\_\_\_\_\_ pour le compte de la société

R.\_\_\_\_\_, ainsi qu'un courriel rédigé par F.\_\_\_\_\_ à l'attention du conseil des appelants, dans lequel il écrivait que « selon [s]es souvenirs et en qualité de collaborateur pour O.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et Monsieur Q.\_\_\_\_\_ [avaie]nt envisagé d'acquérir des ceintures avec des cuirs [et qu'] il n'a[vait] pas été possible de concrétiser contractuellement ces acquisitions puisque ces produits n'étaient plus disponibles en raison du dégât d'eau [survenu] en 2016 ».

**e)** Le 6 mars 2020, les intimés se sont encore déterminés.

**f)** Le Président du Tribunal des baux (ci-après : le président) a tenu une audience de premières plaidoiries 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.

**g)** Par acte du 3 juillet 2020, Q.\_\_\_\_\_ SA a cédé aux appelants l'intégralité de ses créances et prétentions, ainsi que tous les droits qui y étaient attachés, dont en particulier le droit de soutenir des procès actuels et futurs contre les débiteurs de la société.

**h)** Par ordonnance de preuves du 23 septembre 2020, le président a admis les offres de preuves des parties, à l'exception de celles relatives notamment aux allégués soumis à la preuve par expertise, dont l'éventuelle mise en œuvre ferait l'objet d'une décision ultérieure du tribunal.

**i)** Le 12 avril 2021, le Président du Tribunal régional du Jura bernois-Seeland a prononcé la faillite de la société Q.\_\_\_\_\_ SA.

Le 30 avril 2021, le président a pris acte de la déclaration de désistement déposée le 29 avril 2021 et a déclaré Q.\_\_\_\_\_ SA en liquidation hors de cause et de procès.

**j)** A son audience d'instruction du 4 mai 2021, le tribunal a notamment procédé à l'audition de quatre témoins - à savoir X.\_\_\_\_\_,

Z.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ - et imparti aux appelants un délai non prolongeable au 17 mai 2021 pour indiquer si la réquisition tendant à la mise en œuvre d'une expertise était maintenue. E.\_\_\_\_\_ a notamment déclaré que le manque de liquidités à disposition de Q.\_\_\_\_\_ SA avait eu pour conséquence que la société n'avait pas été en mesure de s'approvisionner en matières premières nécessaires à la production des ceintures et que cela avait entraîné des répercussions sur les ventes et le chiffre d'affaires 2017/2018. Il a en outre indiqué que Q.\_\_\_\_\_ SA avait bien encouru des frais d'avocat à la suite du sinistre, sans toutefois pouvoir préciser dans quelle mesure.

**k)** Par courrier du 12 mai 2021, les appelants ont confirmé qu'ils maintenaient leur réquisition tendant à la mise en œuvre d'une expertise, en précisant que l'expertise devait être pluridisciplinaire et être confiée à un bureau susceptible d'examiner les causes de l'inondation sur le plan technique et ses conséquences sur le plan économique. Ils en outre indiqué qu'ils se chargeaient de chercher « cette perle rare ».

Par lettre du 27 août 2021, les intimés ont requis que le dossier soit remis en mouvement afin que la procédure puisse avancer. Ils ont ainsi requis qu'un bref délai non prolongeable soit imparti aux appelants afin de communiquer le nom et les coordonnées d'un expert.

Par courrier du 29 septembre 2021, les intimés ont indiqué que les appelants semblaient avoir renoncé à l'expertise, puisqu'ils n'avaient fourni aucun élément dans ce sens depuis le mois de mai dernier. Ils ont en outre demandé que le dossier aille de l'avant.

Par décision du 5 octobre 2021, le président a refusé de mettre en œuvre la réquisition d'expertise.

Par arrêt du 1<sup>er</sup> novembre 2021 (n. 288), la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a déclaré irrecevable le recours interjeté par les appelants contre cette dernière décision, en l'absence de tout préjudice difficilement réparable.

**I)** Le tribunal a tenu l'audience de plaidoiries finales et de jugement le 5 mai 2022, lors de laquelle les intimés ont déclaré limiter leurs conclusions à celles formulées dans leur réplique du 17 octobre 2019.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**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.

**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).

**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).

**4.** Légitimation active des demandeurs

**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 ».

**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<sup>e</sup> 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).

### **4.3**

**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 bailleresse dans les rapports contractuels en cause et avait, partant, la légitimation active dans le cadre de la présente procédure.

**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.

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

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

### **5.2**

**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.

**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<sup>e</sup> éd., Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 2a ad art. 183 CPC).

Le législateur a modifié l'art 177 CPC au 1<sup>er</sup> 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*).

**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).

**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 (joints 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 bailleuse 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 Zivilprozessordnung, Bâle 2017, 3<sup>e</sup> 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.

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

**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.

**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).

## **6.3**

**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 ».

**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.

## **7. Violation du droit d'être entendu**

**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).

### **7.2**

**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.).

**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 déchue 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).

### **7.3**

**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.

**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, ensuite du 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'écartier 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.

**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<sup>er</sup> 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.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'584 fr. (deux mille cinq cent huitante-quatre francs), sont mis à la charge des appelants O.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** Les appelants O.\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront aux intimés A.R.\_\_\_\_, B.R.\_\_\_\_, B.N.\_\_\_\_ et A.N.\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 4'500 fr. (quatre mille cinq cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Nicolas Stucki (pour O.\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_),
- Me Pascal Nicollier (pour A.R.\_\_\_\_, B.R.\_\_\_\_, B.N.\_\_\_\_ et A.N.\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur

litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :