

# **VD\_FINDINFO AP / 2010 / 276 vom 13. November 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-11-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_276](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___276)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 276 du 13 novembre 2009

IT: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 276 del 13 novembre 2009

## **Regeste**

RESTITUTION ANTICIPÉE, BAIL À LOYER, LOCATAIRE DE REMPLACEMENT | 264 al. 1 CO, 264 al. 2 CO, 264 CO, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 452 CPC, 13 LTB

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 ou 3 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux ou son président lorsque celui-ci statue sur la base de l'art. 7 al. 3 LTB. Interjeté en temps utile par des personnes qui y ont intérêt, le recours, qui tend uniquement à la réforme, est recevable.

### **E. 2**

a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux ou son président, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celles-ci. Il n'y a pas lieu d'ordonner une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme. b) La production de pièces nouvelles en deuxième instance est exclue, à moins qu'elle n'intervienne dans le cadre d'une instruction complémentaire ordonnée par le Tribunal cantonal en application de l'art. 456a CPC-VD (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 11 ad art. 13 LTB, p. 143). La pièce produite par les intimés est dès lors irrecevable. Quoi qu'il en soit, dite pièce - savoir une note manuscrite d'un(e) employé(e) de la régie indiquant notamment que P.\_\_\_\_\_ a téléphoné le 24 juillet 2008 et renoncé à l'appartement qui lui avait été attribué au motif que l'armoire du salon ne passerait pas dans la cage d'escaliers -, n'est pas décisive pour le sort du présent recours. Cette renonciation ressort en effet de la correspondance adressée par la régie au conseil des recourants le 4 novembre 2008, qui figure au dossier de première instance.

### **E. 3**

a) Les recourants fondent leur argumentation sur la lettre de la représentante des intimés du 4 novembre 2008, selon laquelle P. \_\_\_\_\_ avait déposé une demande de location en date du 15 juillet 2008 et s'était vu attribuer l'appartement le 24 juillet 2008; ce candidat avait toutefois renoncé, son armoire de salon ne passant pas dans la cage d'escaliers. Selon les recourants, il y a ainsi eu offre et acceptation, si bien qu'un contrat de bail a été conclu avec P. \_\_\_\_\_, libérant les locataires sortants de leurs obligations contractuelles avec effet au 31 août 2008. b) Aux termes de l'art. 264 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2). Cette disposition instaure, en faveur du locataire, un mode particulier de fin prématurée du contrat, sans qu'il s'agisse d'un cas de résiliation anticipée du bail (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 1 ad art. 264 CO, p. 1375; Lachat, La restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO): questions choisies, in Cahiers du bail [CdB] 1998 [ci-après: Lachat, CdB 1998], pp. 129 ss, spéc. p. 130). Le locataire doit manifester clairement et sans ambiguïté sa volonté de restituer de manière définitive l'intégralité des locaux loués. Il a l'obligation de présenter un candidat qui soit objectivement acceptable par le bailleur, solvable - savoir qui soit en mesure de payer ponctuellement le loyer et les frais accessoires, ainsi que d'éventuelles majorations découlant d'une clause d'indexation ou d'échelonnement - et prêt à conclure le bail aux mêmes conditions que le locataire sortant (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008 [ci-après: Lachat, Le bail à loyer], pp. 610 ss). Le bailleur ne doit en effet pas pâtir de la restitution anticipée et doit être mis dans une situation analogue à celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même locataire (Lachat, CdB 1998, pp. 129 ss, spéc. p. 138). Si le bailleur refuse une personne remplissant les conditions susmentionnées, il doit libérer le locataire sortant de ses obligations, dès la date à laquelle le candidat rejeté aurait été disposé à reprendre le contrat et pour autant que les locaux aient effectivement été restitués à cette date (Lachat, Le bail à loyer, p. 616). Dès que la reprise du contrat ou la conclusion d'un nouveau bail ne dépend plus que du consentement du bailleur, le locataire sortant doit être considéré comme libéré de ses obligations. Ce cas de figure se distingue de celui où un candidat - de prime abord intéressé et dûment accepté par le bailleur - se désiste avant le moment fatidique. Un tel candidat n'est d'aucune utilité au locataire sortant, qui n'est pas libéré de ses obligations (Chaix, L'article 264 CO: à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49 ss, spéc. p. 58; Lachat, Le bail à loyer, p. 617). Cette situation doit en effet être assimilée à une absence de présentation de candidat, qui a pour conséquence que le locataire sortant reste redevable du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal, conformément à l'art. 264 al. 2 CO (Lachat, CdB 1998, pp. 129 ss, spéc. p. 145). c) En l'espèce, on ne saurait suivre les recourants dans leur raisonnement et la portée qu'ils accordent aux déclarations rapportées dans le courrier de la régie du 4 novembre 2008. On se trouve en effet dans l'hypothèse où le candidat intéressé a renoncé à louer l'appartement, sans qu'il soit établi qu'il était disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions et avant qu'il donne un accord définitif, soit dans le cas où le candidat se désiste avant le moment fatidique qui - selon les recourants eux-mêmes - aurait correspondu à la prétendue conclusion du contrat oral entre les intimés et P. \_\_\_\_\_. Savoir si un accord est survenu sur la conclusion du contrat est

une question de fait (Tercier, Le droit des obligations, 4 ème éd., 2009, n. 581, p. 132), dont la preuve incombait aux recourants (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Le premier juge a nié que cette preuve soit rapportée, les recourants n'ayant en particulier pas requis l'audition de P. \_\_\_\_\_ ou la production de l'inscription de celui-ci auprès de V. \_\_\_\_\_ SA et ainsi pas établi le contenu des prétendues offre et acceptation (cf. jgt, p. 6). Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et n'est au demeurant pas infirmée par la lettre de la régie du 4 novembre 2008. En effet, le fait que le bailleur accueille la candidature d'un tiers désireux de reprendre la position du locataire sortant ne signifie pas encore qu'un bail remplaçant le précédent soit conclu. Lorsque, comme en l'espèce, les bailleurs sont représentés par un professionnel de l'immobilier et que le bail initial a été conclu par écrit à l'issue de diverses formalités, il faut encore que le nouveau contrat vienne à chef dans le respect d'une forme identique. On ne saurait d'ailleurs concevoir, en se plaçant du seul point de vue du candidat à la location de l'appartement en cause, que l'accord de la régie sur sa personne entraîne ipso facto la conclusion d'un bail, avant qu'il ait manifesté son accord avec les conditions contractuelles, cela par écrit conformément à l'usage. Il convient au demeurant de relever qu'il est fréquent qu'un candidat se désiste à ce stade, puisque, le plus souvent, il s'intéresse simultanément à plusieurs objets mis en location. Les recourants pouvaient d'autant moins imputer aux intimés la volonté de se lier par un contrat oral que, par lettre du 30 juillet 2008, la représentante de ceux-ci les avait informés que le candidat à la reprise du bail s'était désisté. A l'instar du premier juge, il y a lieu de considérer que les recourants n'ont au surplus pas établi qu'un accord entre les intimés et le reprenant serait venu à chef puis aurait été rompu unilatéralement par celui-ci, de sorte qu'ils ne peuvent pas prétendre être libérés de leurs obligations résultant du contrat de bail du 8 avril 2004 avant l'échéance contractuelle de celui-ci, respectivement avant la relocation des locaux dès le 1 er décembre 2008. Mal fondé, le recours doit être rejeté.

#### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 al. 1 et 232 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, les intimés ont droit, solidairement entre eux, à des dépens de deuxième instance, fixés à 550 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). IV. Les recourants M. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés A.F. \_\_\_\_\_, B.F. \_\_\_\_\_ et C.F. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 550 fr. (cinq cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du

#### **E. 8**

septembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ Me Stéphane Ducret (pour M. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_), ■ Me Jean-Daniel Théraulaz (pour A.F. \_\_\_\_\_, B.F. \_\_\_\_\_ et C.F. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 5'571 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), 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal des baux. La greffière :

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