

VD_FINDINFO HC / 2025 / 99 vom 3. April 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-04-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___99

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 99 du 3 avril 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 99 del 3 aprile 2025

Regeste

ACCORD DE VOLONTÉS, PRINCIPE DE LA CONFIANCE {INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, VOLONTÉ RÉELLE, CAUTIONNEMENT, SOLIDARITÉ, COLOCATAIRE | 143 CO, 18 CO

Erwägungen

E. 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 affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, l'appel est formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il porte sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 francs. Partant, l'appel est recevable.

E. 2

CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 2.1

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 ; TF 4A_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3).

E. 3

à 5), le Tribunal fédéral a considéré que le fait que le recourant ait signé le contrat de bail aux côtés d'une société holding plaiderait en faveur d'une responsabilité solidaire en tant que colocataire. Par ailleurs, la Cour des poursuites et failles du Tribunal cantonal juge régulièrement qu'en matière de contrat de bail, il est admis que les colocataires sont des codébiteurs solidaires (CPF du 12 novembre 2021 et les réf. citées).

E. 3.1

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que seule S._____ Sàrl était partie à la relation contractuelle de bail, de sorte que la demande déposée le 28 juillet 2021 contre l'intimé devait être rejetée, faute de légitimation passive.

E. 3.2

Les premiers juges ont considéré qu'il n'y avait de véritable colocation qu'en cas de volonté claire des parties à ce sujet (Bohnet/Dietschy-Martenet, Commentaire pratique du droit de bail à loyer et à ferme, Bail 2017, n. 26 ad art. 253 CO [(loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220)] et que la solidarité entre plusieurs débiteurs n'existait que lorsqu'ils déclaraient s'obliger solidairement à l'égard du créancier (art. 143 al. 1 CO) ou lorsque le cas était prévu par la loi (art. 143 al. 2 CO). En l'espèce, étant précisé que l'intimé et S._____ Sàrl ne formaient pas une société simple, la signature de l'intimé en son nom propre sur le premier contrat, qui n'était pas en cause, n'emportait aucune conséquence juridique. Il n'avait signé qu'une seule fois le second contrat, qui ne prévoyait pas de solidarité, ni aucune autre forme de cautionnement. Dès lors, les premiers juges ont estimé qu'il ne pouvait être retenu d'emblée que l'intimé avait voulu s'engager personnellement, et que du reste, un tel engagement aurait sans doute été un cautionnement nul pour vice de forme, dès lors que seule la société entendait exercer une activité dans les locaux litigieux. Ceux-ci étaient destinés à un bureau de placement, ce qui relevait du but de S._____ Sàrl. L'adresse de notification prévue dans le contrat était celle de la société et le procès-verbal d'entrée/sortie établi le 24 décembre 2020 par la régie ne mentionnait que S._____ Sàrl en tant que locataire sortante. A cela s'ajoutait que le contrat de location suivant avait été signé deux fois par Z._____, pour lui-même et sa société, l'appelante ayant requis une sûreté personnelle, dont la validité était d'ailleurs douteuse. Si tel avait été le cas dans le cadre du premier contrat conclu entre les parties et S._____ Sàrl, il aurait fallu considérer que l'appelante, dont la régie avait elle-même établi le bail, avait « expressément renoncé » à une telle garantie. Les premiers juges ont donc déduit que l'intimé n'était pas partie au contrat de bail litigieux.

E. 3.3

On peut relever d'emblée que le jugement contient une contradiction. Dans les faits, il est en effet retenu que le 4 août 2017, l'appelante en tant que bailleuse, S._____ Sàrl et l'intimé en tant que locataires ont conclu un nouveau contrat de bail à loyer portant sur des locaux de 96 m² au rez-de-chaussée du centre V._____. Or, dans le droit, les premiers juges ont considéré que seule S._____ Sàrl était la locataire. Les faits retenus en première instance ont été maintenus, au vu de l'issue de la procédure d'appel. Ils ont été toutefois complétés, respectivement précisés, s'agissant de la page de garde du contrat litigieux et de la dernière page de celui-ci. Cela étant, il s'agit d'examiner successivement si l'intimé était partie au contrat litigieux (cf. consid. 3.4.2 infra), ce qu'ont nié les premiers juges ; ensuite, dans l'affirmative, s'il s'agissait d'un cautionnement nul pour des raisons de forme (cf. consid. 3.4.3 infra), ce qu'ont laissé entendre les premiers juges ; et enfin, si l'intimé était véritablement colocataire, s'il était tenu solidairement par les obligations découlant du contrat (cf. consid. 3.4.4 infra).

E. 3.4.1

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations

inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, JdT 2006 I 564, SJ 2006 I 359 ; TF 4A_337/2022 du 24 octobre 2023 consid. 2.2). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A_125/2023 du 21 décembre 2023 consid. 3.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (TF 4A_508/2022 du 3 octobre 2023 consid. 3.1 ; TF 4A_210/2015 du 2 octobre 2015 consid. 6.2.1) –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance ; TF 4A_508/2022 précité consid. 3.1). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 précité consid. 5.2.3 ; ATF 130 III 417 précité consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_614/2023 du 3 décembre 2024 consid. 4.2.1.2). Pour ce faire, il convient donc de vérifier comment les destinataires des déclarations pouvaient les comprendre de bonne foi. A cet égard, le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 et 393). Ainsi, cette interprétation s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 135 III 295 consid. 5.2, SJ 2009 I 396 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1, JdT 2007 I 423 ; TF 4A_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 non publié aux ATF 145 III 241). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 précité consid. 3.2.1 ; TF 4A_596/2018 précité consid. 2.3.2). Une interprétation stricte selon la lettre s'impose également lorsque les parties sont expérimentées en affaires et familières des termes techniques utilisés (ATF 131 III 606 précité consid. 4.2 ; ATF 129 III 702 consid.

2.4.1, JdT 2004 I 535 ; TF 5A_944/2016 du 31 août 2017 consid. 2.3). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que l'autorité d'appel examine librement ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2 et les réf. citées).

E. 3.4.2

Du point de vue de l'interprétation subjective, on relève que le contrat litigieux venait remplacer un précédent contrat, daté du 20 novembre 2015, portant sur des locaux dans le même immeuble. Selon les faits retenus par les premiers juges, il a été convenu de mettre fin à ce premier contrat de bail « pour que ces derniers [les locataires, réd.] puissent prendre un autre local commercial dans le centre V._____ » (jugement, p. 3). Les locaux concernés par le premier bail étaient en effet destinés à devenir l'entrée de la tour, raison pour laquelle ces locaux avaient fait l'objet d'un bail de durée déterminée, qui a été résilié d'un commun accord, en relation avec la passation du contrat litigieux. Dans ces conditions, on ne voit guère que l'intimé, partie au premier contrat, ne le serait pas au second. Il n'y a par ailleurs aucun élément, du point de vue de l'interprétation subjective, qui irait dans ce sens. Dans la mesure où, toutefois, la réelle et commune intention des parties n'est pas suffisamment établie, on doit se fonder sur une interprétation objective. A cet égard, on constate que la page de garde du contrat litigieux, daté du 4 août 2017, exprime de manière parfaitement claire que celui-ci est conclu entre l'appelante, représentée par la régie, et deux locataires, dont l'intimé. Le nom de ce dernier figure aussi à la fin du contrat. Sous la rubrique « le locataire » figurent en effet le nom de la société et celui de l'intimé. La signature de celui-ci occupe l'entier de l'espace sous les deux noms. Toute partie à ce contrat devait raisonnablement comprendre que l'intimé était partie à ce contrat, aux côtés de S._____ Sàrl. On remarque d'ailleurs que s'il fallait, comme les premiers juges, accorder tant d'importance au fait que l'intimé a signé une seule fois, on pourrait aussi soutenir qu'il était le seul locataire. Les deux analyses aboutissent incontestablement à la conclusion que l'intimé s'est engagé en son nom propre, aux côtés de S._____ Sàrl. A l'appui de leur solution, consistant à exclure l'intimé de la relation contractuelle, les premiers juges exposent que le contrat ne prévoit pas de solidarité « ni aucune autre forme valable de cautionnement, comme le garant » (sic). Ce raisonnement est insoutenable, car le fait qu'un contrat de bail ne prévoit pas de solidarité entre les colocataires ne signifie pas encore qu'il n'y a qu'un seul locataire. L'existence d'un cautionnement ou d'une garantie, que l'on examinera plus loin, est quant à elle une question différente de celle de savoir qui est partie au contrat. Les premiers juges ont aussi relevé à l'appui de leur thèse que selon le bail, les locaux étaient destinés à un bureau de placement, ce qui relevait du but social de S._____ Sàrl, et que l'adresse de notification était au siège de cette société. Toutefois, ces éléments ne pèsent que bien peu au regard de l'intitulé parfaitement clair du contrat et des deux noms qui figurent non moins clairement au-dessus de la signature de l'intimé. Il en va de même du fait que l'état des lieux de sortie ne mentionne que la société. Les premiers juges tirent argument également du fait que l'intimé a signé deux fois le premier bail et une seule fois le second. Selon eux, il aurait signé le premier bail parce que la bailleuse exigeait une garantie personnelle, dont la validité serait douteuse, et aurait ensuite « renoncé expressément » à une telle garantie pour le second bail. Or, l'appelante n'a expressément renoncé à rien. C'est l'intimé qui a apposé une seule signature plutôt que deux. Si les parties avaient réellement voulu que le premier bail engage l'intimé mais non le second, elles auraient modifié l'intitulé du second contrat. L'intimé disposait de la signature individuelle

de la société, dont il était l'administrateur unique. Il a donc apposé une seule et large signature sur le contrat litigieux, sous son nom propre et celui de la société. Toute personne raisonnable devait comprendre qu'il s'engageait aux côtés de sa société. La solution des premiers juges ne peut pas donc être confirmée ; l'intimé était bien partie au contrat de bail.

E. 3.4.3.1

La question suivante, qu'il faut distinguer, est celle de savoir si un tel engagement était valable. Les premiers juges n'ont pas tranché cette question – puisqu'ils ont considéré que l'intimé ne s'était pas engagé – mais ont laissé entendre que même s'il l'avait fait, il s'agirait comme dans le cas du premier bail d'une simple garantie, soit d'un cautionnement qui ne serait pas valable au regard de l'art. 493 CO, faute notamment de forme authentique. Or, ils omettent ainsi d'envisager l'éventualité d'un engagement solidaire.

E. 3.4.3.2

Le cautionnement est le contrat par lequel une personne (la caution) s'engage envers le créancier à garantir le paiement de la dette contractée par un tiers, le débiteur principal (art. 492 al. 1 CO). Il présuppose l'existence d'un autre engagement (celui qui doit être garanti). Il constitue une adjonction à cet engagement et en dépend nécessairement pour son existence et son objet ; de nature accessoire, il garantit la solvabilité du débiteur ou l'exécution d'un contrat (TF 5A_944/2016 du 31 août 2017 consid. 2.3 ; ATF 129 III 702 consid. 2.1, JdT 2004 I 535 et les réf. citées). Il doit être distingué de la reprise de dette cumulative (art. 143 CO ; ATF 129 III 702 consid. 2.4.1) et du porte-fort (art. 111 CO ; ATF 125 III 305 consid. 2b). Aux termes de l'art. 143 CO, il y a solidarité entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier, chacun d'eux soit tenu pour le tout (al. 1). À défaut d'une semblable déclaration, la solidarité n'existe que dans les cas prévus par la loi (al. 2). Le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation (art. 144 al. 1 CO). Les débiteurs demeurent tous obligés jusqu'à l'extinction totale de la dette (art. 144 al. 2 CO). La solidarité n'est jamais présumée ; elle naît soit par la volonté des parties, soit par la loi (Romy, Commentaire romand, Code des obligations I [ci-après : CR-CO], 3 e éd., 2021, n. 5 ad art. 143 CO). La délimitation entre la reprise cumulative de dette et le cautionnement peut être délicate. Dans le cas de l'engagement solidaire ou de la reprise de dette cumulative, le reprenant fait sien l'engagement d'autrui et devient, à ses côtés, le débiteur principal ; cela suppose qu'il ait un intérêt propre et marqué à l'exécution de l'obligation ou qu'il en retire personnellement un avantage (Meier, CR-CO, n. 33 ad art. 492-512 CO ; Tercier, Bieri, Carron, Les contrats spéciaux, 5 ème éd., n. 6183 et 5955 p. 859 ; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2 ème éd., p. 904). La validité de la reprise de dette n'est subordonnée à aucune forme (ATF 129 III 702 cons. 2.2, JdT 2004 I 535). Un intérêt propre existe aussi lorsque le promettant constitue avec le débiteur une société simple et qu'il s'agit de garantir une affaire conclue en vue d'atteindre le but social. En revanche, il ne suffit pas que le reprenant ne tire qu'un vague avantage de l'affaire. Il doit vouloir visiblement s'engager en vertu de la même cause dans le contrat liant le débiteur principal. A cet égard, le seul fait que le reprenant puisse, selon l'inscription au Registre du commerce, engager la raison individuelle par sa seule signature est insuffisant. Dans un cas où le crédit ouvert était destiné au fonds de roulement et donc aux opérations d'une société anonyme dont les trois défendeurs étaient actionnaires et administrateurs, le Tribunal fédéral a considéré que l'intérêt personnel et matériel de ces derniers, qui s'étaient engagés en qualité de codébiteurs solidaires, était indiscutable et que, d'un point de vue

économique, ils n'intercédèrent pas pour un tiers débiteur, mais agissaient aux fins de leur propre activité commerciale (TF 4C.24/2007 du 26 avril 2007 consid. 5). La validité de l'engagement solidaire est en outre admise lorsque le débiteur est une société et que le garant y détient une participation (ATF 129 III 702 consid. 2.6 ; TF 4A_403/2022 du 31 janvier 2023 consid. 7.3 ; TF 5A_914/2020 du 28 avril 2021 consid. 3 ; TF 4A_440/2018 du 10 décembre 2018 consid. 6 ; CACI 17 septembre 2024/425). Du point de vue juridique, il faut partir de l'idée que la dette issue du cautionnement et la dette principale diffèrent par leur objet et leur cause. Dans le premier cas, l'obligation est la garantie que le débiteur principal est solvable alors que, dans le second, la cause de l'obligation réside dans le désintéressement du créancier indépendamment du débiteur. En effet, celui qui reprend cumulativement une dette s'oblige comme le débiteur primitif, se range à ses côtés en tant que débiteur solidaire. Contrairement au cas du cautionnement, la sûreté ne constitue pas l'élément essentiel de la cause de l'obligation découlant de la reprise cumulative de dette, même si une telle reprise a toujours un certain effet de garantie (ATF 129 III 702 consid. 2.2, JdT 2004 I 535 ; CPF 29 décembre 2023/241 ; CPF 31 mars 2021/51). La reprise cumulative de dette est en particulier admise en matière de bail (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 430). Selon ces auteurs, en l'absence d'une clause claire et précise limitant l'engagement du tiers, ce dernier assume tous les engagements découlant du bail et il est en réalité un colocataire (*ibidem*). Lachat cite précisément comme étant usuel le cas de l'administrateur d'une société anonyme qui s'engage aux côtés de sa société (*op. cit.* , p. 94). La thèse soutenue par certains de ces colocataires, non-occupants des lieux, pour se soustraire à leurs obligations, selon laquelle ils ne seraient en réalité que des « garants », leur engagement n'équivalant qu'à une reprise cumulative de dette limitée à certains engagements ou à un cautionnement, ne doit selon cet auteur être admise que dans des cas très exceptionnels, lorsque le bailleur savait pertinemment que l'intéressé n'entendait intervenir que comme garant (*op. cit.* p. 95).

E. 3.4.3.3

En l'espèce, l'intimé avait un intérêt direct et évident à la conclusion du contrat de bail. Il était non seulement l'administrateur unique, mais aussi le détenteur de l'entier des parts sociales de S. _____ Sàrl, c'est-à-dire son unique ayant-droit économique. Du côté de la bailleuse, on relèvera que le capital social de la société s'élevait à 20'000 fr., alors que le loyer brut était de 4'216 fr. par mois. Dans ces conditions, même si les locaux étaient destinés à un « bureau de placement » – c'est-à-dire qu'ils devaient dans l'esprit des parties être utilisés avant tout par la société –, il est incontestable que l'engagement de l'intimé consistait à tout le moins en une reprise cumulative de dette portant sur l'entier des obligations de la société. On peut même aller plus loin ; puisque l'intimé disposait également des locaux, il lui était parfaitement possible de les exploiter en son nom propre, en tout ou en partie. Il était donc colocataire.

E. 3.4.4.1

Reste encore à examiner la question de la solidarité. Il est exact que le bail ne prévoit pas que les locataires sont solidairement responsables. On pourrait donc concevoir que l'intimé serait locataire, mais faute de solidarité, ne serait tenu que de la moitié du loyer.

E. 3.4.4.2

En cas de bail commun conclu par plusieurs locataires pour l'usage de la même chose louée, si le contrat ne comporte aucune clause contraire, le bailleur peut réclamer à tous les

colocataires ou au colocataire de son choix la totalité du loyer et des frais accessoires, et des indemnités pour occupation illicite (TF 4A_12/2012 du 10 juillet 2012, consid. 2 ; Lachat, op. cit. , p. 100 et les réf. citées). Cette solidarité passive entre les colocataires peut résulter des circonstances, par exemple si un père s'engage avec sa fille, participe à la garantie et contresigne le bail (Lachat, loc. cit. , et les réf. citées). Dans un autre arrêt (TF 4A_152/2018 du 29 juin 2018, consid.

E. 3.4.4.3

En l'espèce, comme l'ont relevé les premiers juges, les locaux étaient destinés avant tout à l'activité de la société. L'engagement de son administrateur et ayant-droit économique unique aux côtés de cette société était un cas incontestable d'engagement solidaire, au vu de la jurisprudence précitée. Au vu de ce qui précède, l'intimé était donc tenu, solidairement avec sa société, de payer l'entier du loyer.

E. 4

Il resterait encore à déterminer le montant exact dû par l'intimé. A cet égard, le jugement est muet, l'appel aussi. L'échéance du bail était au 31 décembre 2027. Le 29 novembre 2019, la bailleuse a signifié à l'intimé qu'il demeurerait responsable des loyers jusqu'à la relocation, mais au plus tard jusqu'à l'échéance contractuelle. Elle a réclamé en première instance les loyers et indemnités d'occupation illicite du 1^{er} juillet 2020 au 31 juillet 2021 (soit 13 mois à 3'440 fr., sous déduction de 18'000 fr. déjà encaissés d'un tiers, du fait de la location provisoire). Elle a allégué qu'elle avait reloué les locaux de manière provisoire pour six mois. Les premiers juges ont retenu que cette location provisoire lui avait permis d'encaisser 18'000 fr., portés en déduction des montants dus par les locataires. En revanche, les premiers juges n'ont pas examiné la question de savoir si l'appelante avait suffisamment limité son dommage. L'intimé alléguait avoir proposé plusieurs locataires de remplacement. Il a aussi allégué que les échelons des loyers n'avaient pas été valablement notifiés et a prétendu à une réduction du loyer en raison de défauts. Il a pris des conclusions reconventionnelles en raison de prétendus travaux d'aménagement dont le coût lui serait dû. Ces éléments n'ayant pas été examinés en première instance, la Cour de céans ne peut y procéder sans enfreindre le principe de la double instance. De plus, l'intimé ne s'est pas déterminé en seconde instance sur ces questions et il n'en avait pas l'occasion puisqu'ils ne faisaient pas l'objet de l'appel. Le jugement doit donc être annulé et la cause renvoyée aux premiers juges pour instruire et statuer à nouveau.

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être admis, le jugement étant annulé et la cause renvoyée en première instance pour procéder dans le sens des considérants. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 884 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Ils seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 5.2

Au vu de l'issue de la cause, l'appelante a droit à des dépens de deuxième instance. Ils sont fixés conformément à l'art. 7 TDC (tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6), qui prévoit, pour une valeur litigieuse de 29'103 fr. 70, des dépens entre 600 et 4'500 francs. La valeur litigieuse se situant près de la limite supérieure prévue par cette disposition (de 10'000 fr. à 30'000 fr.) et l'appel ayant nécessité un travail certain, il se justifie de fixer les dépens de deuxième instance à 3'500 fr., à la charge de l'intimé. Ainsi, l'intimé versera à

l'appelante un montant de 4'384 fr., correspondant aux dépens de deuxième instance et au remboursement de son avance de frais.

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