

## VD\_FINDINFO ML / 2019 / 81 vom 6. Juni 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-06-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2019\\_\\_\\_81](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2019___81)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2019 / 81 du 6 juin 2019

IT: VD\_FINDINFO ML / 2019 / 81 del 6 giugno 2019

### Regeste

REMISE CONVENTIONNELLE DE DETTE, RÉSILIATION ANTICIPÉE, ABUS DE DROIT, PREUVE LIBÉRATOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, BAIL COMMUN | 2 al. 2 CC, 115 CO, 266 CO, 82 LP

### Erwägungen

#### E. 3

Cst.). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes (ATF 137 III 625 consid. 4.3; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Constitue notamment un abus de droit l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse; si elle le fait, c'est un venire contra factum proprium, qui constitue un abus de droit qui ne mérite pas la protection du droit (ATF 140 III 481 consid. 2.3.2 avec références; ATF 89 II 287 consid.5; TF 4A\_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1 avec la référence).

b) En l'espèce, dans sa lettre du 17 juillet 2017, le poursuivi a demandé au représentant du poursuivant (la gérance [...]) de ne plus être garant du paiement de loyer avec effet à ce jour. Il est exact que cette lettre ne constitue pas une résiliation valable du contrat de bail à loyer, dans la mesure où le poursuivi a agi seul indépendamment des deux autres colocataires. Cela étant, la lettre du poursuivi pouvait être comprise de bonne foi comme une offre adressée au bailleur d'être libéré de son obligation de paiement de loyer, respectivement de sa responsabilité solidaire pour le paiement du loyer. La question est dès lors de savoir si le poursuivi pouvait, raisonnablement et de bonne foi, comprendre de la réponse de la gérance que son offre était acceptée. Tel est bien le cas. En effet, le poursuivi pouvait – et devait – comprendre de la lettre de la gérance, laquelle représentait le bailleur (art. 32 CO), qu'il était libéré à partir du 31 août 2017 et qu'un nouveau contrat de bail à loyer serait conclu avec les deux locataires restants. D'une part, le courrier indiquait expressément dans son entête que M. \_\_\_\_\_ serait responsable jusqu'au 31 août 2017 et pouvait être compris de bonne foi par son destinataire que celui-ci serait libéré au-delà. D'autre part, le poursuivant a envoyé des formules de demande de location aux deux colocataires restant, renforçant le locataire sortant – l'intimé – dans l'idée qu'il n'était plus concerné et que le bailleur conclurait un nouveau contrat de bail à loyer avec les deux locataires restants. On ignore si un nouveau contrat de bail à loyer a été conclu ou non, mais cela n'est pas déterminant. Le locataire sortant – l'intimé – ne devait pas nécessairement le savoir, dans la mesure où ce nouveau contrat de bail devait être conclu entre le propriétaire et les deux autres locataires. De même, le fait que le dossier ne permette pas de déterminer si les deux colocataires restants ont donné leur accord est sans incidence sur les relations entre le bailleur et le

locataire sortant. Comme on l'a vu, cela concerne les rapports des colocataires entre eux. Ces éléments permettent de considérer, au stade de la mainlevée, que le locataire sortant rend vraisemblable que la créance de loyer du bailleur à son égard a été éteinte par une remise de dette conventionnelle prenant effet dès le 1<sup>er</sup> septembre 2018. A supposer qu'il n'y a pas eu de remise de dette, la réponse de la gérance pouvait et devait également être comprise de bonne foi comme un accord avec une résiliation du contrat de bail au 31 août 2017. Le bailleur ne saurait se prévaloir de la nullité de sa résiliation, faute de formule officielle, sans commettre un abus de droit (*venire contra factum proprium*). Ayant déclaré « confirmer la résiliation » et « dénoncer le contrat de bail non pas avec effet immédiat, mais avec effet au 31 août 2017 », il a laissé entendre que le contrat prenait fin à cette date et ne saurait s'en prendre au poursuivi pour une période postérieure au 31 août 2017. Au demeurant, le contrat résolutoire, par lequel une partie donne son accord avec l'offre de l'autre partie de mettre fin à leurs rapports juridiques, n'est soumis à aucune forme spéciale (Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5<sup>ème</sup> éd., n. 1467, pp. 326 ss). Le poursuivi a ainsi rendu vraisemblable qu'il avait été libéré du paiement de loyer à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2017.

#### **E. 6**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, et le prononcé attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 fr., sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et qui en a déjà fait l'avance. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas procédé.

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