

VD_GERICHTE JI14.014375 vom 1. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI14.014375

FR: VD_GERICHTE JI14.014375 du 1 février 2016

IT: VD_GERICHTE JI14.014375 del 1 febbraio 2016

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants font grief au premier juge d'avoir retenu que l'intimée avait correctement exécuté le contrat de gérance, quand bien même elle n'avait pas exigé du premier sous-locataire Z. _____ une indemnité de deux mois de location au moment où ce dernier avait résilié son bail. Ils reprochent au premier juge d'avoir estimé que le sous-locataire Z. _____ s'était valablement libéré en présentant la candidature des époux F. _____.

- 11 - Selon les appelants, la clause pénale contenue dans le contrat de sous-location impliquait que Z. _____ avait le choix de résilier le contrat sans présenter de locataire de remplacement, en s'acquittant d'une indemnité correspondant à deux mois de loyer, ou de présenter un candidat disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, auquel cas l'indemnité n'était pas due. Les appelants soulignent qu'alors que le bail de Z. _____ courait jusqu'au 30 septembre 2013 et était assorti d'une clause pénale en cas de résiliation antérieure, celui signé avec les époux F. _____ ne courait que jusqu'au 30 septembre 2012 et ne prévoyait pas d'indemnité en cas de résiliation postérieure au 30 septembre 2011. Partant, il ne pouvait pas être retenu que les locataires proposés par Z. _____ avaient repris le bail aux mêmes conditions et ce dernier était tenu de s'acquitter de l'indemnité de deux mois de loyer. En n'exigeant pas de Z. _____ le versement de cette indemnité, l'intimée aurait mal exécuté le contrat de gérance la liant aux appelants. Elle serait dès lors tenue de réparer le dommage en résultant, à savoir le montant de l'indemnité par 19'600 francs.

E. 3.2.1

Le contrat de gérance d'immeuble est le contrat par lequel une personne (le gérant, la régie) s'engage envers une autre (le bailleur) à assumer tous les services nécessaires à la gestion d'un immeuble, notamment l'encaissement des loyers et charges, le choix et la recherche de locataires, le paiement des dettes courantes d'exploitation et la surveillance générale de l'immeuble (Marchand, La gérance d'immeubles, conventionnelle et légale, 14e Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 5 ; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, n. 5463, p. 826). Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral qualifie le contrat de gérance d'immeuble de mandat, voire de contrat sui generis auquel s'appliquent les règles du mandat (ATF 106 II 157 consid. 2a ; ATF 104 II 108 consid. 1 ; ATF 99 Ib 440 consid. 3 ; TF 4A_284/2013 du 13.02.2014 consid. 3.5.2), le gérant assumant le rôle de mandataire et le bailleur celui de mandant. La responsabilité contractuelle du mandataire vis-à-vis du mandant obéit aux conditions des art. 97 al. 1 et 398 al. 2 CO. Elle

- 12 - suppose une violation par le mandataire de ses obligations, un dommage et un lien de causalité naturelle et adéquate entre la violation du contrat et le dommage, la faute étant

présumée (Bohnet, *Actions civiles : conditions et conclusions*, 2014, § 101 n. 18 ; Marchand, *op. cit.*, p. 20 ; Tercier/Favre, *op. cit.*, nn. 5195 ss, pp. 779 ss). Dans le cadre du contrat de mandat, le mandataire assume une obligation de moyen, et non de résultat. Il ne promet pas un résultat déterminé, mais s'engage à fournir sa prestation de façon diligente. Le mandataire peut avoir correctement exécuté ses obligations, sans que le résultat escompté par le mandant ne soit atteint ; il n'est tenu à réparation que si l'on peut lui faire le reproche d'un manque de diligence dans l'exécution (Tercier/Favre, *op. cit.*, n. 4988, p. 746). Ainsi, en matière de gérance immobilière, le simple fait que le produit locatif d'un immeuble soit moins important que prévu n'est pas de nature à engager la responsabilité du gérant, s'il a fait preuve de diligence dans la maximalisation de ce produit (Marchand, *op. cit.*, p. 20). L'art 398 al. 2 CO consacre l'obligation de diligence et de fidélité du mandataire. Cette obligation contraint le mandataire à veiller en toutes circonstances aux intérêts de son mandant ; elle implique notamment l'obligation du mandataire d'informer et de conseiller son mandant (Tercier/Favre, *op. cit.*, nn. 5143 ss, pp. 771 s.). En matière de gérance d'immeuble, l'obligation de diligence se traduit par le devoir du gérant d'agir dans le respect des règles de l'art, d'entreprendre les démarches raisonnables pour assurer l'occupation des locaux, de sélectionner les locataires en procédant aux vérifications usuelles quant à leur solvabilité – le choix final revenant toutefois en principe au propriétaire – et de s'assurer de l'encaissement des loyers (Marchand, *op. cit.*, pp. 14 s.). La détermination d'un éventuel manquement au devoir de diligence doit s'apprécier au regard des connaissances techniques nécessaires pour exécuter le mandat et des aptitudes du gérant connues du propriétaire (Marchand, *op. cit.*, p. 20).

- 13 - Il découle de l'art. 397 CO que le mandataire est en principe tenu de respecter les instructions du mandant. Toutefois, si ces dernières lui apparaissent déraisonnables, il a le devoir d'y rendre attentif le mandant et peut le cas échéant se décharger de sa responsabilité (Tercier/Favre, *op. cit.*, n. 5135, p. 770 ; Werro, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2e éd., 2012, nn. 10 et 11 ad art. 397 CO). Si les instructions données sont illicites – à l'instar d'une instruction incompatible avec les règles de protection des locataires (Marchand, *op. cit.*, p. 15, note infrapaginale n. 97) –, le mandataire ne doit pas s'y conformer, au risque d'engager sa propre responsabilité civile, voire pénale (Tercier/Favre, *op. cit.*, n. 5136, p. 770. ; Werro, *op. cit.*, n. 9 ad art. 397 CO).

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer le 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. Pour que le locataire soit libéré, il est donc notamment nécessaire que le successeur proposé soit prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. L'idée sous-jacente est que le bailleur doit se trouver dans la même situation que celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (TF 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, SJ 2010 I 491; cf. également ATF 117 II 156 consid. 3b). Il n'est cependant pas nécessaire que les conditions du nouveau bail soient rigoureusement identiques à celles de l'ancien. Le candidat proposé et le bailleur ont en effet la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat, prévoyant des conditions différentes (TF 4C.478/1997 du

E. 3.3.1

En l'espèce, le premier juge a considéré que parallèlement à sa résiliation anticipée, Z. _____ avait présenté des locataires – les époux F. _____ – disposés à reprendre le bail aux mêmes conditions, les différences entre les deux baux (durée, conditions de résiliation) étant dues à la volonté des appelants et n'infirmant au demeurant pas le caractère semblable des deux contrats. Partant, le locataire sortant avait respecté l'art. 264 CO, norme semi-impérative, et ne devait aucune indemnité. En n'exigeant pas une telle indemnité, l'intimée n'avait fait que respecter une disposition semi-impérative ; elle ne pouvait donc se voir reprocher une mauvaise exécution du contrat de gérance d'immeuble. S'agissant du nouveau bail signé par les époux F. _____, le premier juge a retenu que l'intimée, en ce qu'elle avait accepté la radiation de la clause pénale dans le nouveau contrat de bail, n'avait certes pas respecté les instructions données par ses mandants. Toutefois, malgré ce manque de diligence, le comportement de l'intimée n'avait pas causé de dommage aux appelants, puisqu'elle avait convaincu les propriétaires de la villa d'accepter une seconde sous-location et que, les époux F. _____ y logeant toujours, les appelants en avaient tiré un profit de 247'000 fr. entre le 5 novembre 2009 et le 26 avril 2015, montant largement supérieur aux deux mois de loyer d'indemnité prévus par la clause pénale.

E. 3.3.2

Ce raisonnement doit être confirmé. Au moment de résilier son bail de manière anticipée en septembre 2009, Z. _____ a présenté la candidature des époux F. _____, qui étaient disposés à reprendre le bail au même loyer de 9'800 fr. par mois et souhaitaient emménager le 1er

- 15 - novembre 2009. Au regard de la jurisprudence citée au considérant 3.2.2 ci-dessus, il faut considérer qu'en ce qui concerne les composantes essentielles du contrat de bail – le loyer et l'usage de la chose louée –, les époux F. _____ étaient prêts à reprendre le bail aux mêmes conditions que Z. _____. Certes, le contrat des époux F. _____ ne courait que jusqu'au 30 septembre 2012, et non jusqu'au 30 septembre 2013 comme celui de Z. _____, et ne prévoyait pas de peine conventionnelle en cas de résiliation anticipée postérieure au 30 septembre 2011. Toutefois, ces différences peuvent être relativisées, d'une part du fait que les appelants ont expressément donné instruction à l'intimée dans leur courriel du 22 octobre 2009 de conclure une sous-location « d'une durée de trois ans maximum », et d'autre part, s'agissant de la peine conventionnelle, du fait que les époux F. _____ ne pouvaient résilier le contrat sans s'acquitter d'une peine conventionnelle qu'à partir du 30 septembre 2011, le bail étant préalablement conclu pour une durée déterminée de deux ans et les appelants étant donc assurés du paiement du loyer durant cette période, alors que le contrat de Z. _____ prévoyait que ce dernier pouvait dès le départ résilier le contrat en s'acquittant d'une peine conventionnelle, situation moins favorable pour les appelants. Partant, force est de constater qu'en présentant la candidature des époux F. _____, Z. _____ s'est valablement libéré de ses obligations découlant de l'art. 264 al. 1 CO ; aucune indemnité ne pouvait être exigée de lui. En ne lui demandant pas la peine conventionnelle de deux mois de loyer, l'appelante, qui ne faisait que respecter une disposition semi-impérative du droit du bail, n'a pas manqué à ses obligations découlant du contrat de gérance. Au demeurant, le comportement de l'intimée à l'occasion de la résiliation du bail par Z. _____ et de la reprise de ce bail par les époux F. _____ dénote qu'elle a agi de façon diligente et dans l'intérêt des appelants. Parallèlement à la candidature des époux F. _____, l'intimée avait reçu celle de J. _____, qui n'était disposé à payer qu'un loyer mensuel de 6'500 fr. et souhaitait emménager au 1er janvier

2010, et dont elle n'a pas pu établir la solvabilité. Dans un premier temps, les appelants semblaient pencher pour la candidature de J._____, raison pour laquelle l'intimée a établi un bail à son nom. L'intimée était toutefois consciente

- 16 - que la candidature des époux F._____ était plus favorable aux appelants, et les y a rendus attentifs dans ses lignes du 1er octobre 2009, dans ses deux courriels du 20 octobre 2009 et dans son message du 22 octobre 2009, en les priant de confirmer qu'ils souhaitaient malgré tout sous-louer à J._____. Les appelants se sont finalement décidés le 22 octobre 2009 pour la candidature des époux F._____, en donnant instruction à l'intimée d'établir un bail reprenant les termes de celui de Z._____. Au moment de signer le bail avec les époux F._____, l'intimée, probablement sur l'insistance de ces derniers, a cependant radié et paraphé la clause prévoyant une peine conventionnelle en cas de résiliation anticipée dès le 30 septembre 2011. Ce faisant, elle n'a certes pas respecté les instructions de ses mandants. Toutefois, il faut relever que dans cette situation, l'intimée avait le choix d'accorder une concession aux époux F._____ – la radiation de la clause pénale – ou de se tourner vers la candidature de J._____, bien plus défavorable au vu du loyer significativement plus bas, du début du bail le 1er janvier 2010 seulement, de la durée de deux ans au lieu de trois et de la solvabilité non garantie du candidat. En choisissant d'accorder une concession aux époux F._____, l'intimée, en sauvegardant la conclusion d'une sous-location avec ces derniers, a agi dans le meilleur intérêt des appelants. Au moment de juger de la diligence d'un mandataire dans l'exécution de ses obligations, il n'est en effet pas possible, comme semblent le faire les appelants, de fragmenter les différentes composantes de l'obligation pour n'en retenir que les points à première vue négatifs. Le mandataire a une obligation de moyen, et non de résultat. Il convient de considérer l'exécution du mandat dans son ensemble et de déterminer si, globalement, le mandataire a agi de façon diligente et en sauvegardant les intérêts de son mandant. En l'espèce, l'intimée, confrontée à la résiliation anticipée du bail par Z._____, a à plusieurs reprises avisé les appelants, explications détaillées à l'appui, de ce que l'art. 264 CO lui interdisait d'exiger la peine conventionnelle. Ayant reçu deux candidatures, elle a examiné leur solvabilité et conseillé aux appelants de retenir celle des époux F._____, objectivement plus favorable. Au moment de signer le contrat avec ces derniers, elle leur a accordé une

- 17 - concession qui se justifiait, l'alternative J._____ étant nettement plus défavorable. Surtout, elle a obtenu des propriétaires l'autorisation de conclure une nouvelle sous-location, que ces derniers n'étaient a priori pas tenus d'accorder, ce qui a permis aux appelants d'encaisser jusqu'à aujourd'hui un loyer de sous-location dépassant de 3'800 fr. par mois le loyer principal. En considérant le mandat de gérance dans son ensemble, force est de constater que l'intimée a correctement veillé à la sauvegarde des intérêts de ses mandants ; elle a fait preuve de diligence dans l'exécution de ses obligations.

E. 3.4

Quoi qu'il en soit, même si un manque de diligence devait être reproché à l'intimée, le grief des appelants devrait être rejeté, car la condition du dommage fait défaut. D'une part, comme l'a à juste titre relevé le premier juge, le comportement de l'intimée, notamment son insistance auprès des propriétaires afin d'obtenir l'autorisation de conclure une seconde sous-location, a permis aux appelants de percevoir 247'000 fr. entre le 5 novembre 2009 et le 26 avril 2015, montant dépassant largement les 19'600 fr. prévus à titre de clause pénale. D'autre part, à suivre l'argumentation des appelants, la candidature des époux F._____,

en raison notamment du défaut de clause pénale, ne satisfaisait pas aux conditions de l'art. 264 al. 1 CO et n'aurait donc pas dû être retenue. Or seuls ces derniers étaient prêts à emménager dans la villa au 1er novembre 2009. A supposer que l'intimée ait pu trouver des candidats disposés à reprendre le bail dans les mêmes termes que Z. _____, clause pénale incluse, ces derniers n'auraient pu emménager dans la villa qu'au 1er janvier 2010, comme cela est précisé dans le deuxième courriel de l'intimée du 20 octobre 2009. Ainsi, les appelants auraient certes perçu la peine conventionnelle par 19'600 fr., mais auraient subi une perte locative de deux mois de loyer, s'élevant précisément à 19'600 francs. Dans un tel cas également, la situation des appelants n'aurait pas été plus favorable que dans le cas d'espèce.

- 18 - Dès lors, force est de constater que les appelants n'ont pas subi de dommage. Leur grief est mal fondé. 4. 4.1 Les appelants font encore valoir qu'en définitive, l'intimée n'aurait fourni aucune prestation en lien avec la conclusion de la seconde sous-location, les époux F. _____ ayant été présentés par Z. _____. L'intimée se serait tout au plus limitée à s'occuper de tâches de gérance, dont la rémunération était assurée par l'art. 13 du contrat. Par conséquent, les honoraires de mise en location tels que prévus à l'art. 7 du contrat ne lui seraient pas dus. 4.2 Aux termes de l'art. 394 al. 3 CO, une rémunération est due au mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une. Lorsque les services sont rendus à titre professionnel, le mandat est présumé onéreux (ATF 135 III 259 consid. 2.1 ; Marchand, op. cit., p. 12). Le mandant peut toutefois faire valoir que le mandat a été effectué de manière défectueuse pour contester entièrement ou partiellement le montant des honoraires du mandataire (Bohnet, op. cit., § 100 n. 3 et la jurisprudence citée). 4.3 En l'espèce il a été déterminé au considérant 3.3.2 ci-dessus que l'intimée avait fourni ses prestations de façon diligente et qu'il ne pouvait lui être reproché d'avoir mal exécuté ses obligations. Le contrat de gérance prévoit à son art. 7, intitulé « rémunération du mandataire », que la gérance perçoit un honoraire de base équivalent à un mois de loyer brut sur tous les objets loués. Il n'y a pas lieu d'interpréter cette clause en ce sens que la rémunération convenue n'est due qu'en cas de location consécutive à une résiliation ordinaire. En effet, une telle interprétation aurait pour conséquence qu'à chaque fois qu'un nouveau bail est conclu ensuite d'une résiliation anticipée au sens de l'art. 264 CO – mode de résiliation très fréquent dans la pratique –, la gérance ne percevrait aucun honoraire. De plus, il est erroné de prétendre que, dans le cas d'espèce, l'intimée se serait limitée à des tâches de gérance et n'aurait fourni aucune prestation en relation avec la conclusion du bail des époux

- 19 - F. _____. L'intimée a réceptionné la candidature et contrôlé la solvabilité des intéressés ; elle a comparé la candidature des époux F. _____ avec celle de J. _____, en a à plusieurs reprises discuté avec les appelants et en a même conféré avec les propriétaires, qu'elle a pu convaincre d'autoriser une seconde sous-location. Elle a par la suite établi le contrat de bail et s'est chargée des dernières négociations avec les époux F. _____. Ainsi, l'argument selon lequel l'intimée n'aurait fourni que des tâches de gérance, à l'exclusion de services en vue de la location, tombe à faux. C'est avec raison que le premier juge a considéré que l'intimée avait droit à ses honoraires par 9'800 fr., montant qu'elle a au demeurant par la suite réduit de 3'000 fr. dans un geste commercial. Le grief des appelants est mal fondé. 5. Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CO et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 864 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à

la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

E. 6

avril 1998 consid. 2c). L'art. 264 al. 1 CO est de caractère relativement impératif: toute clause prévoyant le paiement, par le locataire, d'une indemnité forfaitaire en cas de restitution anticipée est nulle (TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1 ; Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II 49, p. 54, note infrapaginale n. 28). Une

- 14 - clause prévoyant une peine conventionnelle en cas de résiliation anticipée n'est donc valable que dans la mesure où elle autorise le locataire à se départir du contrat sans présenter de locataire de remplacement satisfaisant aux conditions de l'art. 264 al. 1 CO, l'indemnité venant alors compenser le fait que le bailleur devra lui-même retrouver un locataire solvable (TF 4C.36/2005 du 24 juin 2005 consid. 3.1 et 3.2 ; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 621 ; Schwaninger, in : Müller (éd.), Handbuch für die Anwaltspraxis : Wohn- und Geschäftsraummieta, 2016, n. 10.170 p. 474).

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