

VD_GERICHTE KC16.052890 vom 26. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC16.052890

FR: VD_GERICHTE KC16.052890 du 26 octobre 2017

IT: VD_GERICHTE KC16.052890 del 26 ottobre 2017

Erwägungen

E. 23

septembre 2016, la gérance confirmait aux locataires qu'elle n'avait pas de dossier recevable et qu'elle ne pouvait les libérer de leurs obligations. Enfin, le 18 novembre 2016 seulement, la poursuivie s'est enquis auprès d'Z._____ de savoir si elle avait pu envoyer à la gérance les documents restants à produire, et cette dernière lui a répondu le 24 novembre 2016 que le candidat proposé s'était finalement désisté car « le responsable de la gérance n'était pas réactif ». Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il ressort du dossier que ce n'est pas l'attitude de la poursuivante, mais bien le caractère manifestement lacunaire de la candidature qui était en cause, la gérance ayant tenté, en vain, de recevoir de la part du candidat proposé des documents comptables élémentaires, et ayant attiré l'attention des locataires sur ce défaut de production et le fait qu'ils leur incombait de proposer d'autres personnes. Dès le 15 août 2016, ou à tout le moins le 22

- 21 - août 2016, la poursuivie devait s'en rendre compte et chercher immédiatement, activement et sérieusement d'autres locataires de remplacement. Dès le 23 septembre 2016, elle ne pouvait plus avoir de doute à cet égard, puisqu'elle savait que le candidat proposé n'avait pas fourni à la bailleuse les documents comptables relatifs à l'exercice 2015. Or, il ne ressort pas des pièces au dossier qu'elle ait fourni à la bailleuse d'autres renseignements sur le candidat W._____ que ceux envoyés le 5 août 2016, ni qu'elle lui ait présenté d'autres candidats qui se seraient déclarés prêts à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la recourante pouvait tenir l'offre des locataires du 5 août 2016 pour insuffisante. Le recours est bien fondé sur ce point. d/aa) L'intimée a invoqué dans sa requête à la commission de conciliation l'attitude de la recourante, qui aurait offert en septembre 2016 le local en cause à la location sur internet à un prix supérieur à celui figurant dans le contrat de bail. Elle en déduit qu'elle serait libérée du paiement des loyers dus pour la période postérieure au mois d'août 2016. Le premier juge a suivi cette argumentation, en faisant grief à la recourante de ne pas avoir réduit son dommage. bb) S'il est vrai que le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncés (art. 264 al. 3 let. b CO), il n'est pas juridiquement tenu, lorsque la chose louée lui est restituée de manière anticipée – et a fortiori si elle ne lui est pas restituée, comme en l'espèce – d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement ; il est donc en droit d'attendre simplement le résultat des recherches entreprises par le locataire (Bise/Planas, op. cit., n. 77 ss ad art. 264 CO). Ce n'est qu'en cas de défaillance du locataire qu'il pourra être amené à le sommer d'agir et, si cette sommation reste sans effet ou

- 22 - qu'elle paraît d'emblée inutile, se mettre lui-même à la recherche d'un nouveau locataire. Il ne faut cependant pas inverser les rôles, en ce sens que c'est au locataire qui

entend se libérer prématurément de faire en sorte que son cocontractant en subisse le moins possible les conséquences (TF 4A_332/2016 précité, consid. 3.2.4 ; TF 4C.387/1997 du 29 septembre 1998 consid. 2a ; ATF 119 II 36 consid. 3c). Enfin, seules les omissions intentionnelles et graves par le bailleur à ses incombances peuvent justifier une diminution du loyer auquel il a droit de la part du locataire sortant qui n'a pas présenté de candidat acceptable (Bise/Planas, op. cit., n. 81 ad art. 264 CO et les références citées). cc) En l'espèce, on l'a vu plus haut, il n'est pas rendu vraisemblable que les locataires ont restitué de manière effective et définitive l'objet loué durant la période litigieuse. Dans ces conditions, aucune incombance ne pouvait naître à la charge de la recourante. Celle-ci pouvait donc d'autant moins commettre intentionnellement une violation fautive à ses incombances, ni a fortiori une violation à ce point grave qu'elle justifie une imputation totale du loyer auquel elle a droit. C'est donc manifestement à tort que le premier juge a retenu que la bailleuse avait commis une violation de ses obligations justifiant de considérer que les locataires étaient totalement libérés du paiement du loyer des mois de septembre à novembre 2016. V. Vu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition à la poursuite en cause est prononcée à concurrence de la somme de 6'880 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 novembre 2016, sous déduction de 1'720 fr. valeur au 28 novembre 2016. Lorsqu'elle a déposé sa requête de mainlevée, le 28 novembre 2016, la recourante n'avait pas nécessairement connaissance du paiement de 1'800 fr. opéré le même jour en main de son conseil. Toutefois, par la suite, ni en première ni en deuxième instance, la recourante et son conseil

- 23 - n'ont tenu compte de ce paiement dans leurs conclusions. En première instance, sur les 7'040 fr. litigieux, la recourante gagne, en capital, à hauteur de 5'160 francs (3 x 1'720). L'admission partielle du recours justifie donc de mettre un quart des frais judiciaires de première instance arrêtés à 180 fr., soit 45 fr., à la charge de la poursuivante, qui a par conséquent droit au remboursement partiel de son avance de frais, à concurrence de 135 fr. (art. 106 al. 2 CPC). La poursuivante réclame 850 fr. à titre de dépens de première instance. Pour une valeur litigieuse comprise entre 5'001 fr. et 10'000 fr., le défraiement doit être situé entre 800 et 2'000 francs (art. 6 TDC [tarif des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]). En l'occurrence, compte tenu d'une cause parallèle similaire, relative au colocataire J. _____ (TF 4A_93/2010 du 9 juin 2010 consid. 4; TF 4D_65/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2; TF 4D_66/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2 ; CPF 31 août 2016/272 et réf ; CPF 5 avril 2016/116; CPF 12 février 2016/48 et 49), et du caractère très limité des opérations effectuées par son conseil (requête de mainlevée d'une page, accompagnée de trois pièces non reliées sous un onglet, défaut à l'audience), un montant de 300 fr. pour de pleins dépens apparaît adéquat. La poursuivie doit ainsi verser à la poursuivante la somme de 225 fr. à titre de dépens réduits de première instance (art. 106 al. 2 CPC ; art. 2 al. 1, 3, 6 et 20 TDC). En deuxième instance, la valeur litigieuse est de 6'880 fr., et la recourante obtient gain de cause à hauteur de 5'160 francs. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 fr., sont donc mis à la charge de la recourante par 101 fr. et à la charge de l'intimée par 304 fr. (art. 106 al. 2 CPC). Celle-ci doit verser en outre à la recourante des dépens de deuxième instance de 400 fr. réduits d'un quart à 300 fr. (art. 2, 3 et 8 TDC).

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