

# VD\_GERICHTE XC14.004583 vom 24. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC14.004583](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC14.004583)

FR: VD\_GERICHTE XC14.004583 du 24 mars 2015

IT: VD\_GERICHTE XC14.004583 del 24 marzo 2015

## Erwägungen

### E. 1

Au mois de décembre 2011, le défendeur D. \_\_\_\_\_ a proposé à la location l'appartement de 3.5 pièces dont il est propriétaire dans l'immeuble sis [...], à Veytaux. A cette fin, un mandat de mise en valeur et de gérance a été confié à la régie H. \_\_\_\_\_ (ci-après : H. \_\_\_\_\_). Une annonce a été publiée sur le site internet [...], qui affichait le contenu suivant: "Vue d'ensemble [...], [...] [sic] 1820 Veytaux Appartement Nombre de pièces: 3.5 Nombre d'appartement: 1 Nombre d'étages: 1 Surface habitable : 95 m2 Disponible: selon accord Loyer / Mois : CHF 2'500.-- Montant net : CHF 2'500.-- Frais annexes : CHF 220.-- Description Bénéficiant d'une vue imprenable sur le lac et les Alpes, cet appartement situé dans un immeuble moderne se compose d'un hall d'entrée, une buanderie toute équipée, salle de douche-WC, une cuisine ouverte entièrement agencée avec four à vapeur, grand séjour avec un balcon (18m2) avec vue sur le lac, jardin d'hiver (13m2), 2 chambres à coucher dont 1 avec salle de bains- WC attenante. Une place de parc extérieure complète ce bien. Possibilité de louer cet appartement meublé au prix de CHF 3'000.- + charges."

- 4 -

### E. 2

Il ressort du témoignage de L. \_\_\_\_\_, assistante de gérance auprès de H. \_\_\_\_\_, que la demanderesse R. \_\_\_\_\_ a visité l'appartement susmentionné le 18 juin 2012. A cette occasion, elle a demandé à la représentante de H. \_\_\_\_\_ de lui confirmer que le garage était compris dans le loyer. L. \_\_\_\_\_ s'est engagée à vérifier cet élément avec le propriétaire. Par courriel du 26 juin 2012, L. \_\_\_\_\_ a transmis à D. \_\_\_\_\_ la demande de location formulée par la demanderesse. Le lendemain, le défendeur a répondu ce qui suit (sic) : "Madame, Je vous lis avec plaisir, en effet il me semble que cette personne soit adaptée à mon logement, cependant quand je lis la fiche que vous incluez à votre e-mail, je lis que la location est de 2500.-- Frs et non de Frs 3000.-- pourquoi ? Je vous rappelle que j'avais refusé un client à 2500.-- il y a quelques mois ! (...)" Le 28 juin 2012, L. \_\_\_\_\_ a répondu au défendeur par un mail, dont le teneur était la suivante : "Cher Monsieur, Je vous prie de m'excuser car le formulaire a été mal complété par la réceptionniste. En effet, le loyer annoncé est bien de CHF 2'500 + CHF 220 de charges. Par contre, nous n'avons pas parlé du garage étant donné qu'il devait être occupé par vos meubles. Est-il inclus dans le prix ?" Le défendeur a répondu par courrier électronique le lendemain, dont le contenu est reproduit ci-dessous (sic) : "Madame, Malgré vos explications le montant final est de Frs 2729,00 Le garage serait disponible seulement si le ou la future locataire nécessite le box comme condition ultime pour la location. Dans le cas que je préfère, c'est à dire, sans box, le ou la future locataire peuvent se parquer devant le box, et être à proximité de l'entrée de l'immeuble. Mais mettez moi la location à Frs 2'780,00 + 220.00 de charges (place de parc comprise devant le box).

- 5 - N'oubliez pas de mentionner au future locataire les luminaires, j'ai un box, mais pour l'instant, je ne veux pas déménager, car en décembre ou janvier prochain je vais emménager dans un nouvel appartement et il serait inapproprié de déménager des meubles deux fois durant une période de 6 mois. Quand j'aurai vidé le box en janvier, alors je proposerai le box au locataire. J'espère avoir été clair, et, dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées." Par courriel du 6 juillet 2012, L.\_\_\_\_\_ a adressé au défendeur les lignes qui suivent : "Cher Monsieur, Pour faire suite à votre courriel, je me permets de vous rappeler votre courriel du 28 novembre 2011, lequel mentionne le prix de l'appartement à CHF 2'500.- + CHF 220.- de charges par mois. Pouvez-vous me confirmer, par retour de courriel, le prix définitif de l'appartement afin de le communiquer à votre future locataire ? Je vous rends attentif au fait que l'annonce mentionnait CHF 2'500.- + C.J.F. [sic] 220.- de charges. De ce fait, la locataire risque de retirer sa candidature si vous souhaitez augmenter le loyer et d'autant plus si elle ne peut bénéficier du box tout de suite." Par courrier électronique du 8 juillet 2012, le défendeur a répondu ce qui suit à L.\_\_\_\_\_ : "Par la présente, je vous confirme que le loyer mentionnait CHF 2'500.- + C.J.F. [sic] 220.- de charges." Le témoin L.\_\_\_\_\_ a confirmé qu'à ce moment-là, elle savait que l'usage du garage box était un élément important pour la demanderesse, dont elle avait parlé avec cette dernière. Selon ce témoin, il est ressorti des discussions avec le défendeur que le garage, qui était occupé lors de la visite, serait mis à la disposition de la locataire lorsqu'il serait vidé, démarche prévue, à son souvenir, pour le début de l'année 2013. Aucune indication concernant un loyer supplémentaire ne lui a été communiquée par le défendeur.

### **E. 3**

Dans le courant du mois d'août 2012, la demanderesse a communiqué à H.\_\_\_\_\_ son désir de visiter une nouvelle fois

- 6 - l'appartement du défendeur. Il ressort du témoignage de C.\_\_\_\_\_, responsable d'agence chez H.\_\_\_\_\_, qu'une seconde visite a eu lieu, à laquelle il a participé avec la demanderesse et la fille de celle-ci. Selon ce témoin, le garage était inscrit sur le projet du bail, raison pour laquelle il voulait le montrer à la locataire pressentie. Les visiteurs n'ont toutefois pas pu y accéder.

### **E. 4**

a) Par contrat de bail à loyer du 15 octobre 2012, le défendeur, représenté par H.\_\_\_\_\_, a remis en location à la demanderesse l'appartement dont il était propriétaire à [...], à Veytaux. Un loyer mensuel net de 2'500 fr. a été stipulé, le paiement d'un montant forfaitaire de 220 fr. par mois étant en outre convenu pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. Ce bail, qui a pris effet le 1er novembre 2012, était conclu pour une durée initiale de cinq ans, étant précisé qu'il devait se renouveler aux mêmes conditions pour soixante mois, sauf préavis contraire signifié une année à l'avance, et ainsi de suite de soixante mois en soixante mois. Au chapitre de la description de l'objet loué, le contrat indiquait ce qui suit : "Appartement de 3.5 pièces au 3ème étage, composé de: Hall d'entrée, salon, cuisine agencée ouverte, 2 chambres dont 1 avec salle de bains-WC, salle de douche-WC, terrasse, réduit. Destination des locaux: Habitation Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir: Place de parc extérieure, garage" Interpellée sur le point de savoir pourquoi la mention du garage avait été introduite au chapitre des locaux mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir, le témoin L.\_\_\_\_\_ a expliqué que

ce choix tenait au fait que le garage n'était pas disponible au début de la location; dans le cas contraire, il aurait figuré au chapitre de la description de l'objet. Le

- 7 - témoin C. \_\_\_\_\_ a confirmé que, dans son esprit, le garage faisait partie du bail; c'est ce que lui avait rapporté sa collaboratrice L. \_\_\_\_\_. La formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, datée du 16 octobre 2012, mentionne, au chapitre des "Motifs de la hausse éventuelle": "Première mise en location". Les rubriques consacrées à la communication du précédent loyer sont vides. b) L'état des lieux d'entrée a été dressé le 1er novembre 2012, en présence des parties. Il ressort du témoignage de L. \_\_\_\_\_ que la question de la mise à disposition du garage a été discutée et qu'il a été convenu que ce local serait occupé pendant quelques mois, puis libéré. Là encore, il n'a pas été question du paiement d'un loyer supplémentaire pour l'usage du garage.

#### **E. 5**

a) Par courriel du 26 avril 2013, L. \_\_\_\_\_ a demandé à R. \_\_\_\_\_ de bien vouloir laisser le nom du défendeur sur la boîte à lait au moins jusqu'à la fin du mois, de manière à ce que celui-ci puisse recevoir son courrier. La demanderesse a répondu le même jour que le propriétaire n'était pas autorisé à poser son nom sur sa boîte aux lettres. Elle a également évoqué la mise à disposition du garage dans les termes suivants (sic): "Concernant le garage dont je dispose a «bien plaire», je vous serai grée de me confirmer dans les délais les plus brefs la date à laquelle je pourrai en disposer sachant que le propriétaire devait le libérer à son retour de voyage, soit au 15 avril." Le 8 juillet 2013, le demandeur a écrit à L. \_\_\_\_\_ le courrier électronique suivant (sic) : "Madame, Les copropriétaires du [...] devraient décider d'installer un vidéophone dans chaque appartement ainsi que dans le hall d'entrée. Si ces travaux seront effectués, vous en serez averti en temps opportuns. Ma question est : je ne peux demander aucune augmentations ou variations de location pour ces travaux. Néanmoins, durant le mois

- 8 - de juillet ou août je suis décider de vider le garage du rez, à savoir : le garage et une partie destinée au dépôts d'objets, car le garage est très profond J'ai pensé donc que si Madame R. \_\_\_\_\_ veut toujours le garage je pourrai lui demander, en cumulant les deux choses, la mensualité de Frs 300.00 [...]" Par courriel du 9 août 2013, L. \_\_\_\_\_ a informé la demanderesse que le garage box était désormais libre et qu'il lui était proposé à la location contre un loyer de 300 fr. par mois. Par courrier recommandé adressé à H. \_\_\_\_\_ le

#### **E. 10**

septembre 2013 qu'elle a exigé la remise des clés. L'appelant conteste

- 15 - enfin avoir jamais eu la volonté réelle d'intégrer le garage box au bail à loyer. db) Pour déterminer la volonté réelle des parties, les premiers juges ont retenu, en se fondant sur le témoignage dépourvu d'ambiguïté des deux représentants de H. \_\_\_\_\_, qu'en préparant le projet de bail au nom et pour le compte de l'appelant, tant L. \_\_\_\_\_ que C. \_\_\_\_\_ étaient conscients et avaient accepté que l'usage du garage ferait partie du bail, conformément à la demande de la locataire. S'ils ont mentionné l'usage de ce garage sous la rubrique des "locaux mis à disposition à titre gratuit et à bien plaire", c'était uniquement parce que ce local n'était pas disponible au début du bail; dans le cas contraire, ils l'auraient intégré dans la description de l'objet loué. Les premiers juges se sont encore fondés sur les pourparlers contractuels précédant la signature du bail. Ils ont retenu que la cession de

l'usage du garage avait été discutée au plus tard lors de la première visite des lieux, entre l'intimée et la représentante de l'appelant, qui s'était engagée à vérifier ce point avec celui-ci, ce qui avait été fait par courriel du 28 juin 2012. Dans sa réponse du lendemain, l'appelant avait accepté de céder l'usage du garage dans l'hypothèse où la locataire pressentie en ferait une condition pour conclure le bail, mais pas avant le mois de janvier 2013, date à laquelle il escomptait pouvoir déménager ses affaires. Si les premiers juges ont estimé qu'à ce moment-là, l'appelant n'avait pas réservé explicitement l'éventualité d'obtenir un loyer supplémentaire en échange de l'usage du garage le moment venu, il n'était pas exclu qu'il ait eu cette intention, selon les termes qu'il avait utilisés ("quand j'aurai vidé le box en janvier, alors je proposerai le box au locataire"). Lors de la discussion qui a suivi au sujet du montant du loyer, L. \_\_\_\_\_, qui était au courant que l'usage du garage était un élément important pour l'intimée, a averti expressément l'appelant que l'intéressée risquait de retirer sa candidature si le loyer devait être revu à la hausse, "d'autant plus si elle ne [pouvait] bénéficier du box tout de suite". Dans sa réponse du 8 juillet 2012, D. \_\_\_\_\_ a accepté le loyer proposé par H. \_\_\_\_\_, sans toutefois se prononcer sur la question de la cession de

- 16 - l'usage du garage et, en particulier, sans faire d'allusion à la possibilité de percevoir un loyer supplémentaire pour ce local lorsqu'il serait mis à la disposition de l'intimée. Quant au comportement adopté par les parties postérieurement à la signature du contrat, les premiers juges ont relevé que la question de l'usage du garage avait été abordée une nouvelle fois lors de l'état des lieux d'entrée, en présence de l'appelant. Il avait alors été rappelé que ce local serait occupé pendant quelques mois, puis libéré en faveur de la locataire. Le paiement d'un loyer supplémentaire n'avait pas non plus été évoqué à cette occasion. Selon les premiers juges, si, par la suite, les représentants de H. \_\_\_\_\_ avaient, sur instruction de l'appelant, offert de mettre le garage à la disposition de R. \_\_\_\_\_ contre le paiement d'un loyer supplémentaire de 300 fr. par mois, cette dernière exigence avait disparu de leurs déclarations ultérieures, par lesquelles, notamment, ils informaient la demanderesse qu'ils avaient réclamé au défendeur les clés du local litigieux, admettant implicitement que celui-ci faisait partie du bail. Les premiers juges ont considéré que la résiliation du 17 septembre 2013 adressée à l'intimée montrait bien que, dans l'esprit de H. \_\_\_\_\_, le garage faisait bien partie des objets remis à bail à la demanderesse. dc) C'est en vain que l'appelant se prévaut du fait que l'annonce parue sur "Homegate.ch" n'évoquait pas la mise à disposition d'un garage box. Les premiers juges n'ont pas méconnu cet élément mais ont relevé que les discussions quant à la cession du garage étaient intervenues ultérieurement, au plus tard lors de la dernière visite des lieux. S'agissant du fait que le garage n'était pas accessible lors de la première visite des lieux et qu'il n'était pas non plus disponible lors de la signature du bail, il est sans pertinence pour déterminer si les parties ont convenu que l'usage du garage ferait partie du bail. C'est au contraire précisément la raison pour laquelle cet usage a été mentionné sous la

- 17 - rubrique "locaux mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir", l'intimée acceptant que la mise à disposition fasse l'objet d'une exécution différée. Au surplus, le fait que le garage ait été le cas échéant destiné à abriter la voiture de collection du compagnon de la fille de l'intimée est également sans pertinence et n'empêche pas la convention intervenue entre les parties. Il en va de même de l'absence d'état des lieux du garage au jour de l'emménagement dans l'appartement. Un tel état des lieux n'avait pas de raison d'être, compte tenu du fait qu'il était clair que l'usage du garage n'était pas immédiatement cédé à

l'intimée. Le fait que l'intimée ait attendu quelques mois avant d'exiger la mise à disposition du garage n'est pas non plus un indice allant à l'encontre de l'appréciation opérée par les premiers juges et démontre uniquement la patience de l'intimée. Le fait que le garage n'était pas, selon l'appelant, "absolument indispensable" n'est pas pertinent ni nécessaire à la conclusion du contrat. Enfin, c'est en vain que l'appelant invoque sa propre volonté réelle. Il doit en tout état de cause se laisser opposer la volonté réelle de ses représentants, dûment autorisés, qui a été clairement établie par leurs propres témoignages et que l'appelant ne remet d'ailleurs nullement en question. Le raisonnement des premiers juges, qui se sont livrés à une appréciation claire, complète et convaincante de la volonté des parties, ne prête pas le flanc à la critique. Ainsi, les griefs de l'appelant, mal fondés, doivent être rejetés. 4. a) En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

- 18 - b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'324 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). c) Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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