

# **VD\_GERICHTE XZ17.047923 vom 3. September 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-09-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ17.047923](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ17.047923)

FR: VD\_GERICHTE XZ17.047923 du 3 septembre 2018

IT: VD\_GERICHTE XZ17.047923 del 3 settembre 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les défendeurs A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_ sont propriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle n° [...] de la commune de Nyon, sur laquelle est bâti l'immeuble sis rue [...]. Le 3 août 2016, les demandeurs A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_ ont conclu avec les défendeurs, représentés par la gérance P. \_\_\_\_\_ SA (Groupe [...]), un contrat de bail portant sur un appartement de 4.5 pièces au 1er étage de l'immeuble susmentionné. Ce bail était initialement conclu pour la période du 1er septembre 2016 au 31 août 2017 mais était ensuite renouvelable aux mêmes conditions à défaut d'avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant son échéance. Les parties avaient en outre convenu d'un loyer mensuel de 4'330 fr., auquel s'ajoutait un acompte de 180 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. Enfin, les art. 33 et 34 du contrat réservaient la forme écrite en matière de résiliation unilatérale du contrat par l'une ou l'autre des parties.

#### **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

- 7 - litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

#### **E. 1.2**

Formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause dans laquelle la valeur litigieuse atteint le seuil de 10'000 fr., l'appel est recevable. 2.

### **E. 2**

Le 17 avril 2017, les demandeurs ont résilié le bail pour son échéance, soit pour le 31 août 2017. Dans un courrier du 27 avril 2017, la gérance a informé les demandeurs que le préavis était respecté, de sorte qu'ils seraient libérés à l'échéance du bail.

#### **E. 2.1**

Les appelants – qui concluent au rejet de la requête de restitution de la somme de 10'000 fr. présentée par les intimés – soutiennent en premier lieu que les locataires auraient résilié leur bail pour le 31 août 2017, qu'une libération anticipée ne pouvait avoir lieu qu'à la condition qu'un nouveau bail soit conclu avec un tiers, que les conditions d'une restitution anticipée au sens de l'art. 264 CO ne seraient pas réalisées et qu'aucune restitution consensuelle ne pouvait intervenir sans les signatures de l'ensemble des locataires.

## **E. 2.2**

Les baux à durée déterminée ou indéterminée peuvent prendre fin par la volonté concordante des parties. Un tel accord (art. 115 CO par analogie), à la différence de la résiliation, revêt nécessairement un caractère bilatéral. Il n'est soumis à aucune forme et peut intervenir en tout temps. On n'admettra qu'avec retenue l'existence d'un contrat résolutoire. Le silence à réception d'un congé n'équivaut à son acceptation que dans des circonstances très exceptionnelles (Lachat, in Commentaire romand, CO I, 2e éd., nn. 10 et 11 ad art. 255 CO et les réf. cit.).

## **E. 2.3**

Contrairement à ce que semblent penser les appelants, il ne s'agit pas d'examiner la résiliation de bail du 17 avril 2017 pour son échéance, soit pour le 31 août 2017, ni la question de la restitution anticipée au sens de l'art. 264 CO, mais l'existence ou non d'un accord entre les parties destiné à mettre un terme à leurs relations contractuelles pour le 15 juin 2017,

- 8 - autrement dit de savoir si les parties ont passé un contrat résolutoire par lequel elles ont mis fin à leur relation juridique. En effet, la possibilité d'un tel contrat existe en matière de bail, même si elle n'est admise qu'avec retenue (cf. supra consid. 2.2). Or tel est le cas en l'occurrence. En effet, le 2 juin 2017, la gérance a adressé à G. \_\_\_\_\_ un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement en question, lui a précisé que les clés ne lui seraient remises à l'état des lieux que sur présentation des preuves inhérentes au paiement du premier loyer, frais de dossier et garantie locative et lui a indiqué que le contrat prenait effet le 16 juin 2017. Le 6 juin 2017, à l'occasion de l'état des lieux, les parties ont signé une convention à teneur de laquelle le locataire a reconnu être débiteur d'un montant de 2'000 fr. au titre du loyer de l'appartement jusqu'au 15 juin 2017 et s'est engagé à faire procéder, jusqu'au 15 juin 2017, aux travaux de remise en état, à savoir remplacer le bac fissuré du réfrigérateur et le porte-savon. Cette convention précisait également qu'une clé était laissée à l'ex-locataire pour prendre ses affaires. Celle-ci a été restituée à la gérance le lendemain, soit le 7 juin 2017, par les locataires et acceptée, sans aucune réserve, par la gérance. La convention signée le 6 juin 2017 ne contient aucune réserve concernant un éventuel engagement résiduel des locataires au-delà du 15 juin 2017. Au regard de ces éléments et plus particulièrement de la convention précitée, on doit admettre que les parties ont manifesté clairement et de manière concordante leur volonté commune de mettre fin au contrat de bail avec effet au 15 juin 2017. Le fait que la convention en question n'ait été signée que par le locataire ne rend pas cet accord nul, ce dernier étant autorisé, en application de l'art. 166 CC, à représenter son épouse. 3.

- 9 -

## **E. 3**

La gérance a fait publier une annonce en vue de la relocation de l'appartement litigieux au 1er septembre 2017 pour un loyer mensuel de 3'820 fr., charges non comprises. Par courriel du 22 mai 2017, G. \_\_\_\_\_ a déposé une demande de location et a transmis un dossier de candidature à la gérance. Il indiquait être très intéressé par la location de l'appartement qu'il souhaitait pouvoir intégrer dès que possible.

### **E. 3.1**

Les appelants soutiennent ensuite que le contrat aurait dû revêtir la forme écrite.

### **E. 3.2**

L'accord par lequel les parties mettent fin au contrat n'est soumis à aucune forme particulière. Cela étant, un accord écrit est indispensable lorsque les parties ont réservé la forme écrite. Tel est le cas si le bail prévoit que toutes les modifications du contrat doivent intervenir par écrit (Lachat, Le bail à loyer, 2008, ch. 2.2 p. 60 et les réf. cit.).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, on peut se demander si les parties n'ont finalement pas respecté la forme écrite, la convention de sortie du 6 juin 2017 pouvant être interprétée comme un contrat résolutoire. Peu importe toutefois, la forme écrite n'étant pas nécessaire, celle-ci n'ayant été réservée par les parties que pour la résiliation unilatérale du contrat par l'une ou l'autre partie, alors que l'on se trouve en présence d'un contrat résolutoire. 4.

### **E. 4**

Par courrier du 2 juin 2017, la gérance a informé le demandeur

- 4 - et G. \_\_\_\_\_ qu'elle envoyait à ce dernier, par courrier postal du jour même, le contrat de bail relatif à l'appartement susmentionné et que l'état des lieux était fixé au 6 juin 2017. Par envoi postal du même jour, la gérance a adressé à G. \_\_\_\_\_ le contrat de bail à loyer et la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, en deux exemplaires, en le priant de les lui retourner, signés, dans les trois jours. Elle l'a également invité à entreprendre les démarches nécessaires en vue de la constitution d'une garantie de loyer de 11'460 fr. et a précisé que les clés ne lui seraient remises à l'état des lieux que sur présentation des preuves inhérentes au paiement du premier loyer et des frais de dossier ainsi que de l'établissement d'une garantie locative ou d'un certificat de cautionnement. Ledit contrat de bail prenait effet le 16 juin 2017 et prévoyait un loyer mensuel net de 4'330 fr., auquel s'ajoutait un acompte de charge de 180 francs.

### **E. 4.1**

Les appelants se prévalent en outre d'une erreur manifeste et invoquent un abus de droit des locataires, ces derniers ayant payé les loyers dus jusqu'au 31 août 2017 avant de se rétracter et de demander la répétition de l'indu.

### **E. 4.2**

A teneur de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat. Dans cette hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat

- 10 - (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 ; 135 III 537 consid. 2.2 ; 132 III 737 consid. 1.3). En revanche, une erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle (art. 24 al. 2 CO). Elle consiste certes en une fausse représentation de la réalité, mais porte sur les motifs de la conclusion du contrat ; celui qui s'est trompé doit en supporter les conséquences (TF 4C.335/2005 du 13 octobre 2006 consid. 2.1).

### **E. 4.3**

Les appelants se sont effectivement trompés sur le fait que G. \_\_\_\_\_ allait signer le bail, raison pour laquelle ils ont procédé sans précaution particulière et sans réserver la responsabilité des intimés au-delà du 15 juin 2017 en cas de non-signature du nouveau contrat de bail. Il s'agit toutefois d'une erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat, de sorte qu'elle ne saurait être considérée comme essentielle et que les bailleurs doivent par conséquent en supporter les conséquences. Pour le reste, on ne discerne absolument aucun abus de droit de la part des locataires. En effet, ces derniers ont avisé la régie, par courrier recommandé du 24 juin 2017 et en réponse au courrier de cette dernière qui leur réclamait le paiement des loyers jusqu'au 31 août 2017, qu'ils versaient le montant de 10'000 fr. correspondant à ces loyers, alors que ceux-ci étaient indus, par crainte de poursuites. 5.

## **E. 5**

Le 2 juin 2017, les demandeurs ont versé à la gérance une somme de 2'000 francs.

### **E. 5.1**

Invoquant une violation de l'art. 63 CO, les appelants nient toute erreur des intimés et estiment que ceux-ci ont volontairement payé ce qu'ils devaient, de sorte qu'ils devraient être privés de toute action en répétition de l'indu. Ils relèvent qu'à aucun moment, ils n'ont menacé de poursuite les locataires pour le paiement de la somme de 10'000 francs.

### **E. 5.2**

Selon l'art. 63 al. 1 CO, celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé.

- 11 - Pour rechercher s'il y a erreur aux termes de l'art. 63 CO, les circonstances ne doivent pas être appréciées de façon trop stricte. L'erreur est admissible lorsque, d'après les faits de la cause, il est exclu que l'auteur du paiement ait agi dans l'intention de donner. Il faut prendre en considération que dans les relations d'affaires, il n'y a en principe jamais intention de donner (Petitpierre, in Commentaire romand CO I, 1e éd., n. 8 ad art. 63 CO). Bien au contraire, toute erreur, de n'importe quelle nature, de fait ou de droit, excusable ou non excusable, justifie la répétition (ATF 129 III 646, JdT 2004 I 105, consid. 3.2).

### **E. 5.3**

L'erreur doit être admise, dès lors qu'il est exclu que les intimés aient eu l'intention de donner la somme de 10'000 fr. aux appelants. En effet, ils n'ont versé ce montant que dans le but d'éviter d'éventuelles poursuites, dès lors que la régie leur avait signifié, par courrier du 15 juin 2017, qu'ils étaient responsables du paiement des loyers jusqu'à l'échéance du bail, soit le 31 août 2017, et qu'une éventuelle poursuite aurait été susceptible de leur causer un préjudice, plus particulièrement dans l'hypothèse d'un futur déménagement. Le grief doit par conséquent être rejeté. Pour le reste, il n'est à juste titre pas contesté que les autres conditions visées par l'art. 63 CO sont bel et bien réalisées. 6. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 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 à l'allocation de dépens en faveur des intimés, ceux-ci n'ayant pas été invités à se déterminer.

## **E. 6**

L'état des lieux s'est tenu le 6 juin 2017, en présence notamment du demandeur et de G. \_\_\_\_\_, lequel n'a toutefois pas signé le procès-verbal, bien qu'il y soit mentionné en tant que « locataire entrant ». A cette occasion, les parties ont signé une convention à teneur de laquelle le demandeur a reconnu devoir un montant de 2'000 fr. pour le loyer de l'appartement jusqu'au 15 juin 2017 et s'est engagé à faire procéder, jusqu'à cette date, aux travaux de remise en état, à savoir remplacer le bac fissuré du réfrigérateur et le porte-savon. La convention précisait encore qu'une clé était laissée aux demandeurs pour leur permettre de prendre leurs affaires. Les demandeurs ont restitué cette clé le lendemain.

- 5 -

## **E. 7**

Par courriel du 13 juin 2017, G. \_\_\_\_\_ a informé la gérance qu'après examen des différentes clauses du contrat de bail, il ne souhaitait plus louer l'appartement.

## **E. 8**

Par courrier du 15 juin 2017, la gérance a informé les demandeurs que G. \_\_\_\_\_, contrairement à ce qu'il avait déclaré à l'état des lieux du 6 juin 2017, n'entendait plus louer l'appartement litigieux. La gérance a également indiqué ce qui suit : « Cette situation inédite regrettable implique, ipso facto, que votre responsabilité contractuelle demeure en particulier que vous êtes responsables du paiement des loyers jusqu'à l'échéance du bail soit le 31.8.2017, sous réserve de relocation dans l'intervalle et que l'état des lieux effectué doit être considéré en tant que non libératoire. » Par courrier du 24 juin 2017, les demandeurs ont informé la gérance avoir procédé au virement de 10'000 fr. correspondant à la somme des loyers réclamés jusqu'au 31 août 2017, en invitant la gérance à libérer la caution. En rappelant s'être acquittés du demi-loyer du mois de juin 2017, avoir procédé aux remises en état et avoir restitué la clé restante préalablement au 15 juin 2017, ils ont contesté la requalification de l'état des lieux par la gérance ainsi que toute demande de paiement supplémentaire. Les demandeurs ont enfin précisé que, sans retour de la gérance dans un délai de quinze jours dès réception du recommandé, ils se réserveraient le droit d'entamer une procédure de recouvrement portant non exclusivement sur le montant des loyers indûment perçus pour la période du 15 juin au 31 août 2017. Le 26 juin 2017, les demandeurs ont versé la somme de 10'000 fr. à la gérance, par crainte de poursuites. Le 10 juillet 2017, les demandeurs ont réitéré leur demande en remboursement de la somme de 10'000 fr. correspondant aux loyers indûment réclamés pour la période du 15 juin au 31 août 2017 ainsi que leur requête tendant à la libération immédiate en leur faveur du compte de garantie de loyer.

- 6 - Le 19 juillet 2017, la gérance a informé les demandeurs qu'elle maintenait le contenu de son courrier du 15 juin 2017, à savoir que les demandeurs demeureraient responsables du paiement des loyers jusqu'à l'échéance du bail, sous réserve de relocation dans l'intervalle, et que l'état des lieux du 6 juin 2017 n'était pas libératoire.

## **E. 9**

Le 25 juillet 2017, les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon d'une requête tendant au remboursement du montant de 10'000 fr. ainsi qu'à la libération de la garantie de loyer. Lors de l'audience qui s'est tenue devant cette autorité le 11 septembre 2017, les parties ont convenu que la garantie de loyer

serait libérée en faveur des demandeurs. Par demande du 27 octobre 2017, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les défendeurs soient condamnés à leur verser le montant de 10'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 juin 2017. Par réponse du 29 novembre 2017, les défendeurs ont conclu au rejet de la demande susmentionnée et à ce que les demandeurs demeurent responsables du paiement du loyer jusqu'à l'échéance contractuelle du 31 août 2017. Les demandeurs se sont encore déterminés le 16 février 2018. Le 20 avril 2018, le Tribunal des baux a siégé en présence des deux parties. En droit :  
1.

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