

VD_GERICHTE XZ19.045406 vom 11. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ19.045406

FR: VD_GERICHTE XZ19.045406 du 11 mars 2021

IT: VD_GERICHTE XZ19.045406 del 11 marzo 2021

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL XZ19.045406-201298 117 CO UR D'APPEL CIVIL E

Arrêt du 11 mars 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente Mme Merkli et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Grosjean ***** Art. 102 al. 2, 104 al. 1, 254, 264 CO ; 35 RULV Statuant sur l'appel interjeté par N._____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 6 janvier 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec K._____, à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par jugement du 6 janvier 2020, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 29 juillet 2020, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que le défendeur N._____ devait payer au demandeur K._____ les montants de 2'010 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er avril 2019, 2'010 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er mai 2019, 2'010 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er juin 2019, 2'010 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er juillet 2019 et 2'010 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er août 2019 (I), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III). En droit, le tribunal était appelé à statuer sur une demande de K._____ tendant au paiement, par N._____, des loyers de l'appartement et des places de parc loués pour la période du 1er avril au 31 octobre 2019. Il a relevé que N._____ avait annoncé son intention de se départir du bail par courrier du 26 février 2019 mais qu'il n'avait présenté des candidats de remplacement qu'au début du mois d'avril 2019 ; il a dès lors considéré qu'en tout état de cause, le locataire ne pouvait pas être libéré avant le 15 mai 2019. Il ressortait en outre des témoignages des deux personnes qui s'étaient manifestées auprès de la gérance au début du mois d'avril 2019 sur la base d'annonces passées par N._____ que celles-ci n'étaient pas prêtes à reprendre le bail aux mêmes conditions, dès lors qu'elles ne souhaitent pas louer les deux places de parc comprises dans le contrat. L'appartement litigieux, de 2,5 pièces, disposait d'une grande surface habitable de 75,3 m² ; il était situé dans un village à la campagne. Au vu de sa taille, ce type de logement convenait bien à un couple sans enfants et il n'était pas rare que les couples disposent de deux véhicules, surtout lorsqu'ils vivaient en dehors des zones urbaines. Le tribunal a dès lors retenu qu'il ne pouvait être considéré que le fait d'intégrer la location de deux places de parc dans le bail portant sur un tel logement serait exorbitant au point de retenir l'existence d'une obligation sans lien direct avec l'usage de la chose.

- 3 - Selon son expérience, le loyer de ces places intérieures, de 120 fr. par mois chacune, n'était au demeurant pas surfait compte tenu des prix du marché. D'ailleurs, N._____ n'avait pas allégué ni démontré qu'il avait été contraint de louer les deux places de parc en question sans nécessité, dès lors que sa compagne et lui avaient une voiture et qu'ils avaient utilisé ces places. Le contrat de bail signé ne tombait ainsi pas sous le coup de l'art. 254 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) (transactions couplées) et l'ensemble de

ses clauses étaient donc valables. Au regard de l'art. 264 CO, cela impliquait que N._____ devait présenter un candidat prêt à reprendre le bail dans son entier tel qu'il avait été conclu, ce dont il était conscient lorsqu'il avait passé des annonces de mise en location, qui mentionnaient clairement que l'objet du bail comprenait deux places de parc. En tout état de cause, même si l'argumentation du locataire n'était pas infondée, le fait pour lui de se prévaloir de la nullité d'une partie des clauses du contrat au moment où il souhaitait se départir du bail de manière anticipée dans le but de contourner ses obligations relevant de l'art. 264 CO se heurtait à l'interdiction de l'abus de droit. Il fallait donc retenir que les candidats présentés par N._____ s'étaient désistés sans aucune faute du bailleur, en particulier au regard du fait que les renoncements des candidats étaient intervenus alors même que la gérance leur avait indiqué – le jour même de l'acceptation de la candidature de l'un, respectivement le lendemain du désistement de l'autre – qu'il était envisageable que le propriétaire accepte de ne louer qu'une seule place de parc. Au surplus, le tribunal a rejeté le grief de N._____, qui se prévalait du fait qu'il aurait été averti tardivement, le 14 mai 2019, du désistement des deux candidats, constatant que, le 8 avril 2019, la gérance l'avait informé de la réception du dossier du premier candidat, en lui conseillant de poursuivre ses recherches jusqu'à la signature définitive d'un bail à loyer, que, le 11 avril 2019, elle lui avait indiqué ne pas avoir reçu d'autre dossier, que, le 15 avril 2019, N._____ avait appris du premier candidat qu'il s'était désisté, et que, le 2 mai 2019, la gérance avait accusé réception des clés de l'appartement et rappelé à N._____ qu'il restait responsable de ses obligations contractuelles jusqu'à la

- 4 - prochaine échéance de son bail, le 29 février 2020, sauf relocation de l'objet entre-temps. Le tribunal en a déduit que le locataire savait, jusqu'au 14 mai 2019, que la gérance considérait qu'il était tenu de présenter d'autres personnes intéressées à la reprise de son bail. Selon son courrier du 8 mai 2019 à la gérance, N._____ avait décidé en toute connaissance de cause de ne plus faire de recherches ni de visites, estimant avoir rempli ses obligations en proposant le premier candidat bien que celui-ci se soit désisté. La gérance lui avait encore rappelé ses responsabilités par lettre du 14 mai 2019. La défaillance du locataire ne pouvait ainsi pas être liée à un manquement de la gérance. Selon le tribunal, K._____ avait réduit le dommage en abaissant le loyer de l'appartement de 30 fr. et en ne relouant l'objet qu'avec une seule place de parc. De plus, il avait décidé d'assumer seul la perte en résultant en ne sollicitant pas N._____ au-delà du 31 octobre 2019. Au niveau des recherches d'un nouveau locataire et quand bien même il était manifeste depuis le mois de mai 2019 que N._____ ne s'en souciait plus, il ressortait de l'état de fait qu'aucune démarche n'avait été effectuée par le bailleur ou ses représentants entre le 1er juillet et le 2 septembre 2019, de sorte qu'il y avait lieu de considérer que cette période d'inaction de deux mois devait être prise en compte en faveur de N._____, qui ne se verrait condamner à verser que cinq loyers au lieu des sept réclamés, soit les mensualités des mois d'avril à août 2019. Le tribunal a enfin considéré que N._____ ne pouvait pas faire valoir un dommage – en l'occurrence le paiement d'un montant de 186 fr. 65, avec intérêt à 5 % dès le 1er avril 2019, à titre de remboursement de la part relative aux mois de mai à décembre 2019 de la prime payée à [...] SA concernant le cautionnement constitué à titre de garantie de loyer – du fait que le bailleur ne l'avait pas libéré de ses obligations contractuelles en avril 2019, dès lors qu'une libération à cette date n'avait pas lieu d'être. Au demeurant, selon les conditions générales du contrat de cautionnement, la fin dudit contrat ne correspondait pas forcément à la fin du bail et, en tout état de cause, le locataire qui, comme en l'espèce, avait conclu le contrat plus d'un an

- 5 - auparavant pouvait se faire rembourser par [...] SA la quote-part de la prime annuelle concernant la période après laquelle la garantie de loyer n'avait plus cours. N. _____ n'avait dès lors pas établi l'existence d'un dommage incombant à K. _____. B. a) Par acte du 10 septembre 2020, N. _____ a formé appel contre ce jugement, en concluant implicitement à sa réforme en ce sens qu'il doit payer à K. _____ un montant de 2'010 fr. à titre de loyer pour le mois d'avril 2019 et, « éventuellement », un montant supplémentaire de 1'005 fr. à titre de loyer pour la période du 1er au 15 mai 2019, sans intérêts, et sous déduction d'un montant de 203 fr. 20 dû par K. _____ à titre de frais de cautionnement. b) Le 27 novembre 2020, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier : 1. Le 13 janvier 2017, un contrat de bail à loyer a été conclu entre, d'une part, K. _____ en qualité de bailleur, représenté par [...] S.A. (ci-après : la gérance), et, d'autre part, N. _____ en qualité de locataire. Le bail portait sur un appartement de 2,5 pièces au 2e étage, lot n° 8, d'une surface d'environ 75,3 m², composé d'un hall d'entrée, d'une cuisine agencée ouverte sur le séjour, d'une chambre à coucher, d'une salle de douche/WC et d'un balcon, ainsi que sur deux places de parc intérieures, nos 6 et 7, situés dans l'immeuble sis chemin [...], à [...]. Le loyer, payable par mois d'avance selon les termes du contrat, était de 1'590 fr., auxquels s'ajoutaient un montant de 240 fr. pour les deux places de parc intérieures et un montant de 100 fr. à titre

- 6 - d'acompte de frais de chauffage et eau chaude et frais accessoires. Les acomptes de charges ont été augmentés à 180 fr. dès le 1er septembre 2018. Dès cette date, le montant mensuel dû par N. _____ s'élevait ainsi à 2'010 francs (1'590 + 180 + 240). D'une durée initiale du 15 février 2017 au 28 février 2018, le bail prévoyait un renouvellement d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. N. _____ vivait dans l'appartement loué avec sa compagne A. _____. Interrogés à l'audience du 6 janvier 2020 – [...] en qualité de témoin –, ils ont déclaré qu'ils possédaient chacun une voiture et utilisaient les deux places de parc. 2. Le 17 janvier 2017, N. _____ a constitué une garantie de loyer de 4'770 fr. sous forme de cautionnement auprès de [...] SA (police n° [...]). En vertu de l'art. 4.2 des conditions générales du contrat (ci- après : CGA), l'assurance caution prend fin notamment en cas d'accord écrit du bailleur, lorsque la totalité du montant de la garantie lui a été versée ou lorsque le bailleur n'a pas fait valoir de prétention à l'encontre du locataire dans les douze mois qui suivent la fin du contrat de bail. L'art. 7.6 prévoit en outre que, si le contrat d'assurance caution se termine avant la fin de l'année civile, R. _____ SA rembourse au locataire, sur demande écrite de sa part dans le délai d'un mois qui suit la date de fin du bail, la quote-part de la prime annuelle couvrant la période « date de fin de la garantie de loyer - 31 décembre », sous déduction de frais administratifs de 20 fr., sauf si la résiliation intervient durant l'année civile suivant la conclusion du contrat. Le 16 novembre 2018, une facture de 271 fr., à titre de prime pour l'année 2019, a été adressée à N. _____ par R. _____ SA. 3. Par lettre datée du 26 février 2019, N. _____ a informé la gérance qu'il résiliait le bail le liant à K. _____ pour le 31 mars 2019.

- 7 - Le 28 février 2019, la gérance a accusé réception de la lettre de N. _____. Elle l'a rendu attentif au fait qu'il s'agissait d'une résiliation anticipée et que la prochaine échéance légale de son bail était le 29 février 2020. Aussi, sauf relocation entre-temps, il restait

responsable de ses obligations contractuelles jusqu'à cette date. Elle l'a informé qu'elle allait proposer cet appartement à la location mais qu'il appartenait toutefois au locataire de faire des recherches de son côté, à ses frais, et de se tenir à disposition des éventuels candidats intéressés à la reprise de son contrat de bail. 4. N. _____ a publié des annonces sur Internet, en particulier sur le site [...] ainsi que sur [...] dans le groupe « [...] ». Dans l'annonce publiée sur [...], N. _____ a décrit l'appartement, en indiquant notamment qu'il comportait un grand balcon-terrasse de 15 m², et a mentionné le loyer de celui-ci, le montant des charges ainsi que le loyer des deux places de parc intérieures, précisant que la location de ces deux places était obligatoire. 5. a) Le 3 avril 2019, H. _____ a complété une demande de location pour l'appartement litigieux, qu'il a adressée à la gérance par courriel du 4 avril 2019. Il en ressort que H. _____ avait visité le logement le 2 avril 2019, qu'il souhaitait y entrer le 15 mai 2019, qu'il avait l'intention d'y habiter seul, qu'il possédait une voiture et que son salaire mensuel net s'élevait à 4'995 francs. Le 5 avril 2019, le candidat a fourni un extrait de l'office des poursuites pour compléter son dossier. Lors de son audition comme témoin, H. _____ a indiqué qu'après le dépôt de son dossier, il avait informé la gérance par téléphone qu'il ne désirait louer qu'une seule place de parc. Cette dernière lui ayant indiqué que ce n'était pas possible, il lui avait immédiatement communiqué son désistement. Le témoin a précisé que, sauf erreur, une semaine plus tard, la gérance l'avait recontacté afin de lui proposer la location de l'appartement avec une seule place de parc. Il avait cependant

- 8 - refusé cette proposition car il avait entre-temps trouvé un autre appartement dans lequel il a emménagé au début du mois de mai 2019. Par SMS du 15 avril 2019, N. _____ s'est enquis auprès de H. _____ de la suite donnée à son dossier de candidature. Ce dernier lui a répondu qu'il avait appelé la gérance le jour même et qu'il ne prendrait pas l'appartement en location, dans la mesure où il ne souhaitait pas louer deux places de stationnement. Selon les annotations apposées par la gérance sur la demande de location, l'intéressé a effectivement renoncé à louer l'appartement litigieux le 15 avril 2019, puis il a été recontacté par la gérance le 16 avril 2019 et devait la rappeler. Le 17 avril 2019, la gérance a renvoyé son dossier à H. _____ ensuite du retrait de sa candidature. b) Dans l'intervalle, N. _____ et la gérance ont échangé plusieurs courriels. Le 8 avril 2019, N. _____ lui a ainsi demandé si le dossier de H. _____ était suffisant ou si elle avait besoin d'autres candidatures. Le même jour, la gérance lui a répondu qu'elle n'avait pas reçu d'autres dossiers que celui de H. _____ et que, n'ayant pas de réponse définitive concernant celui-ci, elle lui conseillait de continuer les visites jusqu'à la signature définitive d'un bail à loyer. Le 11 avril 2019, N. _____ a souhaité savoir, d'une part, si la gérance avait reçu le contrat signé par H. _____ et quelle était la date d'entrée de celui-ci et, d'autre part, si elle avait reçu un dossier ou un appel de W. _____, qui était intéressé par l'appartement. Le même jour, la gérance lui a indiqué qu'un bail était en cours d'établissement concernant H. _____ et qu'elle n'avait pas reçu d'autre dossier. c) Le 9 avril 2019, W. _____ a complété un formulaire de demande de location mentionnant un emménagement possible dès le 1er mai 2019, qu'il a vraisemblablement déposé quelques jours plus tard étant donné que la gérance ne l'avait pas reçu le 11 avril 2019. Il ressort de ce document qu'il avait visité l'appartement le 8 avril 2019, qu'il vivait seul,

- 9 - possédait une voiture et que son salaire mensuel net s'élevait à 6'500 francs. Entendu comme témoin, W. _____ a indiqué que la gérance avait pris contact avec lui pour l'informer qu'elle lui attribuait l'appartement litigieux avec les deux places de

stationnement. Il avait alors demandé s'il pouvait ne louer qu'une seule de ces places, mais avait reçu une réponse négative, la gérance lui ayant toutefois précisé qu'il était libre d'en sous-louer une s'il n'en avait pas l'usage. Il avait alors requis quelques heures de réflexion pour avoir le temps de se renseigner au sujet d'une autre candidature qu'il avait déposée. Il avait rappelé la gérance l'après-midi même pour se désister car l'autre appartement lui avait été attribué ; l'employée de la gérance avait essayé de le convaincre de maintenir sa candidature en lui disant qu'il était possible que le propriétaire accepte que le bail ne comprenne qu'une seule place de parc, mais il n'avait pas changé d'avis. Selon les annotations apposées par la gérance sur la demande de location, ces entretiens téléphoniques ont eu lieu le 15 avril 2019. Le témoin a emménagé dans son nouveau logement le 1er juin 2019. Le 17 avril 2019, la gérance a renvoyé son dossier à W. _____ ensuite du retrait de sa candidature. d) Les témoins Z. _____ et V. _____, employées de la gérance, ont confirmé que deux personnes avaient déposé des candidatures à la suite des annonces publiées par N. _____, que leurs dossiers avaient été retenus mais qu'ils s'étaient désistés car ils ne souhaitaient pas louer deux places de parc. Le propriétaire ayant été contacté pour savoir s'il acceptait que seule une place de parc soit louée avec l'appartement litigieux et celui-ci ayant répondu positivement, les candidats avaient été rappelés par la gérance, mais aucun des deux n'avait souhaité louer l'appartement. 6. Par courrier du 2 mai 2019, adressé sous pli recommandé, la gérance a informé N. _____ qu'elle avait réceptionné les deux clés de

- 10 - l'appartement que celui-ci avait posées sur un de ses bureaux, et lui a rappelé qu'il restait responsable de ses obligations contractuelles jusqu'à la prochaine échéance de son bail, soit le 29 février 2020, à moins que l'objet ne soit reloué entre-temps par un repreneur répondant aux critères de solvabilité et de moralité usuels. Par lettre datée du 8 mai 2019, reçue par la gérance le 13 mai 2019, N. _____ a répondu qu'il avait mis des annonces sur Internet pour la relocation de l'appartement litigieux et proposé un candidat solvable, qui l'avait informé avoir dû se désister à cause de l'obligation de louer deux places de parc. Il estimait ainsi avoir rempli ses obligations et a déploré un manque de coopération de la part de gérance. Il a également invoqué une violation de l'art. 254 CO ainsi que des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'arbitraire. Il a enfin prié la gérance de ne plus communiquer ses coordonnées à d'éventuelles personnes intéressées, dès lors qu'il n'avait plus la responsabilité ni les clés de l'appartement. Le 14 mai 2019, la gérance a confirmé à N. _____ que les candidats à la reprise de son bail ne désiraient pas louer deux places de parc, qu'elle avait assuré à H. _____ que l'appartement pouvait tout de même lui être attribué avec une seule place de parc, mais que tant ce dernier que W. _____ s'étaient désistés. Elle a précisé n'avoir pas reçu d'autres dossiers de candidatures de personnes solvables souhaitant reprendre le bail aux mêmes conditions. Elle a par conséquent rappelé à N. _____ qu'il demeurerait responsable de ses obligations contractuelles Par courrier du 27 mai 2019, N. _____ a fait valoir que H. _____ ne s'était pas désisté mais s'était vu renvoyer son dossier avant d'avoir pris une décision, et que les informations données par la gérance le 14 mai 2019 – alors que le dossier de ce candidat avait été refusé le 12 avril 2019 – étaient tardives, de sorte qu'il ne se considérait plus légalement responsable du loyer depuis cette dernière date. Dans sa réponse du 4 juin 2019, la gérance a confirmé sa position.

- 11 - 7. Les 8 avril, 13 mai, 17 et 28 juin 2019, la gérance a facturé à K. _____ les coûts de la publication d'annonces relatives à l'appartement litigieux parues sur le site [...] durant

les mois de mars, avril, mai et juin 2019. Le témoin V. _____ a indiqué que la gérance avait également mis une annonce sur son propre site Internet ainsi que sur le site [...]. 8. Le 22 juillet 2019, C. _____ Sàrl, nouvelle gérance mandatée par K. _____ (ci-après : la nouvelle gérance), a informé N. _____ qu'elle avait repris la gérance de l'immeuble sis chemin [...], à [...], depuis le 1er juillet 2019, et lui a réclamé le montant des arriérés de loyer. Le 25 juillet 2019, N. _____ a répondu qu'il n'était plus lié par le bail depuis le 15 avril 2019. 9. Le 4 septembre 2019, [...] a adressé à la nouvelle gérance une facture concernant la mise en ligne d'une annonce pour la location de l'appartement litigieux durant la période du 3 septembre au 2 octobre 2019. La nouvelle gérance a également proposé l'appartement sur son propre site Internet ainsi que sur [...] à partir du 3 septembre 2019. Le loyer mensuel net indiqué était de 1'560 fr., soit 30 fr. de moins que celui convenu avec N. _____, les montants des charges et des loyers des deux places de parc étant pour leur part inchangés. 10. Le 13 septembre 2019, [...] et [...] ont déposé une demande de location. Par courriel du 26 septembre 2019, ils ont informé la nouvelle gérance de leur désistement, sans indiquer de motif. Finalement, le 15 octobre 2019, K. _____ a conclu avec [...] un contrat de bail portant sur l'appartement litigieux, pour un loyer mensuel net de 1'560 fr., plus acompte de charges de 180 fr., ainsi qu'un contrat de bail séparé portant sur la place de parc intérieure n° 6, pour un loyer mensuel de 120 francs. Ces baux ont pris effet le 1er novembre 2019.

- 12 - 11. a) Le 8 juillet 2019, N. _____ a saisi la Commission préfectorale de conciliation en matière de baux à loyer du district du Gros- de-Vaud (ci-après : la commission) d'une requête tendant à fixer à l'amiable une date de fin des rapports découlant du contrat de bail litigieux. Le 18 septembre 2019, K. _____ a saisi la commission d'une requête en paiement de loyers et libération de la garantie de loyer. Une audience a été tenue le 25 septembre 2019. La commission y a constaté l'échec de la conciliation et a délivré une autorisation de procéder aux parties. b) Par demande du 13 octobre 2019, K. _____ a pris les conclusions suivantes : « Le défendeur N. _____ est débiteur du demandeur K. _____ des montants suivants, à titre de loyers d'avril 2019 à octobre 2019 pour l'appartement de deux pièces et demie, numéro 8, au deuxième étage de l'immeuble sis chemin [...] à [...], ainsi que pour les places de parc intérieures numéros 6 et 7 : a. 2'010 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er avril 2019 ; b. 2'010 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er mai 2019 ; c. 2'010 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er juin 2019 ; d. 2'010 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er juillet 2019 ; e. 2'010 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er août 2019 ; f. 2'010 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er septembre 2019 ; g. 2'010 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er octobre 2019. » Le 27 novembre 2019, N. _____ a déposé une réponse, au pied de laquelle il a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement au rejet de la demande de K. _____ et, reconventionnellement, à ce que K. _____ lui doive immédiat paiement de 186 fr. 65, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er avril 2019.

- 13 - Lors de l'audience tenue le 6 janvier 2020, K. _____ a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles formulées par N. _____. Les parties ont été interrogées et cinq témoins – à savoir V. _____, Z. _____, H. _____, W. _____ et A. _____ – ont été entendus. En droit : 1. 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]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr.

au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, à l'état des conclusions prises en première instance, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut

- 14 - revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). 3. N. _____ (ci-après : l'appelant) invoque une constatation inexacte des faits. Dans un premier temps, on relève que les arguments amenés par K. _____ (ci-après : l'intimé) lors de l'audience de conciliation devant la commission, que l'appelant estime irrecevables, ne sont d'aucune pertinence et ne sauraient être pris en compte dans le cadre de la procédure au fond (cf. art. 205 al. 1 CPC). L'appelant relève qu'entre 2017 et 2019, la situation du marché immobilier se serait modifiée, l'offre dépassant désormais la demande, ce qui aurait dû être retenu dans les faits. On ne saurait compléter l'état de fait par cet élément, dès lors qu'il n'a été ni allégué, ni établi dans le cadre de la procédure de première instance. On peut tout au plus relever que le contrat conclu en définitive avec le nouveau locataire, avec effet au 1er novembre 2019, prévoit une baisse de loyer de 30 fr. par mois, ce qui découle toutefois déjà de l'état de fait du jugement contesté. En outre, l'appelant soutient avoir tenté de contacter la gérance O. _____ S.A. le 12 avril 2019, par courriel et par téléphone, afin de connaître les motifs du refus des deux candidats ayant complété une demande de location. Il aurait également à cette occasion proposé au bailleur de prendre en charge les frais d'une place de parc jusqu'à la fin du bail en février 2020. Ces allégations ne trouvent toutefois aucune assise dans le dossier, de sorte qu'il n'en sera pas tenu compte. Il en est de même lorsque l'appelant prétend qu'entre le 1er et le 22 juillet 2019, date à laquelle il a appris le changement de gérance, il

- 15 - aurait renvoyé des personnes intéressées par la location de l'appartement à contacter O. _____ S.A., alors que cette société n'était plus en charge de la gérance de l'immeuble. Ce fait n'a en effet pas été allégué en première instance, ni établi. Enfin, le motif du retrait de la demande de location par [...] et [...] ne ressort pas des éléments au dossier, en particulier pas de leur courriel du 26 septembre 2019 à la nouvelle gérance. Les faits seront complétés dans le sens que les prénommés n'ont pas indiqué de motif à leur désistement, étant toutefois relevé que dès lors que l'appelant a été dispensé de verser les loyers des mois de septembre et octobre 2019, cet élément n'est de toute manière pas décisif. Au surplus, la Cour de céans s'en tiendra aux éléments retenus dans l'état de fait du jugement contesté. 4. L'appelant invoque une violation des art. 264 CO et 35 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud). 4.1 4.1.1 L'art. 264 CO, relatif à la restitution anticipée des locaux, est relativement impératif. Il s'agit d'un mode de fin

prématurée du contrat, sans résiliation : le locataire est libéré de ses obligations s'il manifeste son intention de restituer la chose avant terme et présente au bailleur un candidat objectivement acceptable. Si le candidat est accepté par le bailleur, il reprend le bail, c'est-à-dire prend la place du locataire sortant dans la relation contractuelle ; le locataire sortant est libéré de ses obligations dès l'entrée du candidat dans le bail. Si le bailleur veut imposer au candidat de nouvelles conditions contractuelles (majoration du loyer par exemple), il doit conclure un nouveau bail (TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1). Pour que le locataire soit libéré, il est 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

- 16 - 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 ; cf. également ATF 117 II 156 consid. 3b, JdT 1992 I 317). Le locataire de remplacement doit donc accepter les locaux dans l'état où ils se trouvent ; il ne peut prétendre à leur remise en état que si le locataire sortant était en droit de la réclamer (TF 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.1). 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 6 avril 1998 consid. 2c ; CACI 24 novembre 2016/640 consid. 4.2 ; CACI 1er février 2016/61 consid. 3.2.2). 4.1.2 Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne constituent pas une raison suffisante ; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre le bailleur et le candidat, une rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés quant à la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36 consid. 3d ; TF 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.1, in CdB 2017 p. 5 ; Dietschy-Martenet, La solvabilité du locataire de remplacement et la durée résiduelle du bail en cas de restitution anticipée, Newsletter Bail.ch décembre 2016). La solvabilité au sens de l'art. 264 al. 1 CO est une notion juridique qui doit être interprétée en fonction du cadre légal dans lequel elle s'insère (TF 4C.444/1996 du 18 juin 1997 consid. 2b, traduit in MRA 1997 p. 209). La jurisprudence s'est refusée à accorder une importance démesurée à la proportion existant entre le montant du loyer et les revenus du locataire de remplacement et à fixer une limite rigide au-delà

- 17 - de laquelle un propriétaire ne saurait être tenu d'accepter un locataire de remplacement. Elle a insisté sur la nécessité de tenir compte du cas concret, en concédant que le bailleur ne doit pas se laisser imposer un locataire de remplacement dont la solvabilité n'est en rien comparable avec celle du locataire actuel (ATF 119 II 36 consid. 3d). Il appartient au locataire qui restitue la chose de manière anticipée de rechercher et de présenter un locataire de remplacement qui soit solvable, objectivement acceptable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (TF 4A_373/2008 du 11

novembre 2008 consid. 3.1 et les auteurs cités). Cela étant, le bailleur a l'obligation d'entreprendre ce qui est raisonnablement exigible pour réduire son dommage (cf. art. 264 al. 3 let. b CO). En cas de défaillance du locataire, il pourra être amené à le sommer d'agir et, si cette sommation reste sans effet ou 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 (ATF 119 II 36 consid. 3c ; TF 4C.118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1, in Praxis 2003 p. 589 ; TF 4C.387/1997 du 29 septembre 1998 consid. 2a, in Praxis 1999 p. 315 s. ; sur le tout, TF 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.3 et 3.2.4, in CdB 2017 p. 5 ; cf. Dietschy-Martenet, op. et loc. cit.). Le locataire doit procéder effectivement à la restitution complète et définitive. Il ne peut se contenter de laisser les locaux vides et inoccupés, mais doit en remettre les clés au bailleur (TF 4A_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3 ; cf. aussi TF 4C.129/1999 du 5 octobre 1999 consid. 2a, in DB 2000 n. 13 p. 22). Le locataire sortant qui ne parvient pas à trouver un candidat de remplacement ou qui propose un candidat inacceptable doit s'acquitter en principe du loyer jusqu'au terme, le bailleur ne pouvant rester inactif.

- 18 - Le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si, après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire en fait la demande en offrant de payer la différence. Seules des omissions intentionnelles et graves du bailleur peuvent justifier une diminution du loyer auquel le bailleur a droit de la part du locataire qui n'a pas présenté de candidat acceptable (CACI 8 juillet 2019/383 consid. 6.2 ; CACI 24 novembre 2016/640 consid. 4.4). 4.2 Aux termes de l'art. 35 RULV, lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois. En aucun cas le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré. 4.3 4.3.1 L'appelant soutient que le bailleur ne l'aurait pas informé des motifs du refus des deux candidats intéressés dans le délai de trois jours prévu à cet effet. 4.3.2 Il appert que l'appelant a contacté la gérance les 8 et 11 avril 2019 au sujet du premier candidat H. _____, qui s'était annoncé le 4 avril précédent et avait complété son dossier le 5 avril 2019, mais qui n'avait alors pas encore donné de réponse définitive quant à la location de l'appartement litigieux. L'appelant admet lui-même qu'il a ensuite contacté H. _____ par SMS le 15 avril 2019 et qu'il a ainsi appris, le même jour, la renonciation de ce candidat à la location de l'appartement,

- 19 - dans la mesure où celui-ci ne souhaitait pas louer deux places de parc. Aussi, l'appelant, qui a été informé du désistement du premier candidat le 15 avril 2019, ne saurait se prévaloir du manque d'informations de la part du bailleur pour se voir libérer de ses obligations à cette date. Il en est de même s'agissant du deuxième candidat W. _____, qui, après avoir déposé le formulaire de demande de location, envisageable dès le 1er mai 2019, s'est désisté le 15 avril 2019 et s'est vu renvoyer son dossier par la gérance le 17 avril 2019. Aucun élément ne permet de retenir que l'appelant n'aurait pas été au courant de ce désistement au moment où il est intervenu. Dans son appel, l'appelant soutient d'ailleurs

lui-même qu'il aurait remis les clés à la gérance le 15 avril 2019 déjà « pour ne pas avoir contribué de manière objective à la demande de location de deux personnes solvables proposées (...) et comme constat, un manque de collaboration ». Cet élément – qui n'est pas établi dès lors que la gérance a accusé réception des clés le 2 mai 2019 seulement – implique néanmoins d'admettre qu'à la date du 15 avril 2019, l'appelant – de son propre aveu – avait déjà connaissance des deux désistements intervenus. Au demeurant, les conclusions de l'appelant, qui admet en définitive être le débiteur du loyer du mois d'avril 2019, éventuellement de la moitié du loyer du mois de mai 2019, vont dans le même sens que ce qui précède. Partant, le grief doit être rejeté. 4.4 L'appelant ne saurait rien tirer non plus du fait que la relocation est finalement intervenue à d'autres conditions, singulièrement la reprise par le nouveau locataire d'une seule place de parc. En effet, selon les principes prévalant en la matière (cf. consid. 4.1 supra) et nonobstant les termes de l'art. 264 al. 1 CO, le bailleur pouvait conclure un nouveau contrat de bail avec le preneur, ce qu'il a du reste fait le 15 octobre 2019, en réduisant en outre le loyer de 30 fr. par mois.

- 20 - Le grief doit dès lors également être rejeté. 5. 5.1 L'appelant invoque encore une violation de l'art. 254 CO. Il fait valoir, en substance, que les deux places de parc ne seraient pas liées à l'appartement. Il soutient – pour la première fois dans le cadre de la procédure d'appel – qu'une vérification du quota garages-appartements serait objectivement nécessaire. Il conteste en effet que l'appartement litigieux requerrait deux places de parc au vu de son occupation par un couple sans enfants, de sa taille et de sa situation géographique, et soutient au contraire que sa configuration prouverait qu'une seule place de stationnement est nécessaire, ce qui serait au demeurant démontré par les conditions auxquelles l'appartement a finalement été reloué. Il allègue que le bailleur aurait refusé les locataires de remplacement pour des motifs non valables, puis tardivement changé d'avis de manière contraire à la bonne foi, ce qui aurait entraîné les désistements des deux candidats intéressés. 5.2 A teneur de l'art. 254 CO, une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée. Cette disposition prohibe une transaction couplée avec le bail dans laquelle l'accord de volonté entre les parties n'est qu'apparent. La volonté du locataire est donc viciée. Il faut pouvoir admettre que le locataire n'aurait pas conclu la transaction couplée avec le bail s'il avait été entièrement libre de se déterminer. Pour être illicite au sens de l'art. 254 CO, la transaction couplée doit constituer la condition sine qua non du bail. On ne peut parler de transaction couplée illicite au sens de l'art. 254 CO que lorsque l'intérêt du preneur ou du futur locataire ne porte que sur le contrat de bail et que le bailleur fait dépendre sa conclusion ou sa continuité d'une autre transaction (ATF 118 II 157 consid. 3c, JdT 1993 I

- 21 - 648). La conclusion de la transaction couplée doit constituer en quelque sorte le prix à payer par le locataire pour obtenir le bail ou son renouvellement. Pour être applicable, l'art. 254 CO exige de plus qu'il y ait absence de lien direct entre les obligations contractées par le locataire dans la transaction couplée et l'usage de la chose louée. En cas d'important déséquilibre entre les prestations, il peut y avoir une transaction couplée même en cas de relation directe entre les deux contrats (CACI 10 septembre 2013/467 consid. 3c et les réf. citées). Le locataire qui tarderait à se prévaloir de la nullité de la transaction couplée commettrait, selon les circonstances, un abus de droit (art. 2 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) (CACI 10 septembre 2013/467 consid. 3c). 5.3 En l'espèce,

l'argument de l'appelant selon lequel les annonces qu'il avait publiées indiquaient que les deux places de parc étaient « en sus » et qu'elles avaient ainsi augmenté les chances de relocation se heurte à tout le moins au libellé de l'annonce parue sur le groupe [...] « [...] », selon lequel les deux places de parc étaient obligatoires. Pour le surplus, le désistement des deux candidats n'est plus déterminant au vu des développements qui précèdent (cf. consid. 4.3.2 supra). En tout état de cause, les circonstances du cas d'espèce ne permettent pas de retenir une faute intentionnelle ou grave de la part du bailleur (cf. consid. 4.1.2 supra). Par ailleurs, il était loisible aux parties de prévoir la location des places de parc dans un contrat séparé, comme celui établi en définitive par la nouvelle gérance lors de la relocation. Pour autant, l'inclusion de la location de deux places de parc dans le contrat de bail du logement ne peut être considérée comme constitutive d'une transaction couplée. En effet, il n'est ni allégué ni démontré que la volonté de l'appelant lors de la conclusion du bail aurait été viciée, soit qu'il n'aurait pas inclus la location des deux places de parc dans le bail s'il avait été entièrement libre de se déterminer. Le contrat ne peut dès lors être qualifié d'illicite. En outre et comme relevé dans le jugement entrepris, l'argumentation de l'appelant, qui a bénéficié des deux places de parc

- 22 - depuis la conclusion du bail, le 15 février 2017, jusqu'à la résiliation anticipée avec effet au 1er avril 2019, se heurte de toute manière à l'interdiction de l'abus de droit. Enfin, s'agissant de l'argument de l'appelant tendant à faire vérifier le quota de garages par appartement, il est nouveau et ne repose sur aucun fait allégué et constaté par les premiers juges. Il est par conséquent irrecevable. Il s'ensuit en définitive que le moyen doit être rejeté. 6. 6.1 L'appelant allègue avoir payé un montant de 271 fr. à titre de prime de garantie de loyer pour l'année 2019. Le bien ayant été reloué dès le 1er novembre 2019, il soutient que le remboursement des primes pour la période entre le 15 mai et le 31 octobre 2019 lui serait dû, selon l'art. 7.6 des CGA, dès lors que l'intimé n'aurait pas libéré la caution contractée auprès de R._____. 6.2 Selon l'art. 7.6 des CGA, faisant partie intégrante du contrat de cautionnement conclu par l'appelant, si le contrat se termine avant la fin de l'année civile, R._____ SA rembourse au locataire, sur demande écrite de sa part dans le délai d'un mois qui suit la date de fin du bail, la quote-part de la prime annuelle couvrant la période « date de fin de la garantie de loyer - 31 décembre », sous déduction de frais administratifs de 20 francs. Toutefois, en application de l'art. 42 al. 3 LCA (Loi fédérale sur le contrat d'assurance du 2 avril 1908 ; RS 221.229.1), si la résiliation intervient durant l'année civile suivant la conclusion du contrat d'assurance caution, la prime pour l'année entière reste acquise à R._____. SA, sauf si le locataire constitue une nouvelle garantie de loyer émise par R._____. La prime reste également acquise à R._____ SA lorsqu'elle est appelée à payer le bailleur à la place du locataire.

- 23 - 6.3 L'appelant prétend au versement d'un montant de 203 fr. 20, alors qu'il avait conclu en première instance au remboursement de 186 fr. 65, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er avril 2019, pour les mois de mai à décembre 2019. Or, l'augmentation des conclusions n'est en principe pas admissible en appel (cf. art. 317 al. 2 CPC). Quoi qu'il en soit, le grief doit de toute manière être rejeté. En effet, les premiers juges ont à juste titre retenu que le bailleur n'avait – à bon droit – pas libéré le locataire de ses obligations en avril 2019. Au demeurant, selon les CGA (art. 4.2), la fin du contrat de cautionnement ne correspond pas forcément à la fin du contrat de bail. En outre, le locataire qui a conclu son contrat de cautionnement plus d'un an avant la résiliation du contrat de bail peut se faire rembourser par R._____ SA la quote-part de la prime annuelle pour la période après laquelle la

garantie de loyer n'a plus cours. En conséquence, le grief doit être rejeté. 7. L'appelant conteste enfin devoir s'acquitter d'un intérêt moratoire de 5 % sur les loyers dus. 7.1 Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit un intérêt moratoire minimal de 5 % l'an (art. 104 al. 1 CO). Cet intérêt court en principe durant la demeure du débiteur, à compter du jour suivant le terme d'exécution ou l'expiration du délai d'exécution prévu au contrat, la réception par le débiteur de l'interpellation ou la notification au débiteur de la demande en justice ou du commandement de payer (art. 102 CO ; Thévenoz, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 104 CO). Le texte de l'art. 264 al. 2 CO indique clairement que le locataire reste tenu de s'acquitter du « loyer » s'il n'est pas libéré aux conditions de l'art. 264 al. 1 CO. Par conséquent, dans le cadre de l'application de l'art. 264 al. 2 CO, les montants dus sont exigibles, sans interpellation du bailleur, au jour de l'exécution convenue antérieurement,

- 24 - conformément à l'art. 102 al. 2 CO (Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49, spéc. p. 73 [où la mention de l'art. 102 al. 1 CO constitue manifestement une erreur de plume]). 7.2 En l'occurrence, le grief de l'appelant, non motivé, doit de toute manière être rejeté pour les motifs convaincants du jugement. En effet, l'appelant doit être reconnu débiteur de l'intimé des loyers et charges de l'appartement et des deux places de parc pour les mois d'avril à août 2019, conformément à l'art. 264 al. 2 CO. Les loyers devant être acquittés par mois d'avance selon le contrat de bail, le bailleur peut prétendre à un intérêt de 5 % sur chaque mensualité impayée dès le terme convenu, sans qu'une interpellation du locataire se révèle nécessaire. Ainsi, l'appelant doit bien un intérêt moratoire de 5 % sur chaque loyer impayé dès le premier de chaque mois – soit dès le 1er avril 2019 pour la mensualité d'avril 2019, et ainsi de suite. 8. Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et le jugement querellé confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 713 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1, 1re phrase, CPC). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens. Par ces motifs, la Cour d'appel civile

- 25 - prononce : I. L'appel est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 713 fr. (sept cent treize francs), sont mis à la charge de l'appelant N._____. IV. L'arrêt est exécutoire. La présidente : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. N._____, - M. Jean-Luc Veuthey, aab (pour K._____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (Loi sur le

- 26 - Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). La greffière :

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