

VD_GERICHTE XZ19.056704 vom 27. Januar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ19.056704

FR: VD_GERICHTE XZ19.056704 du 27 janvier 2022

IT: VD_GERICHTE XZ19.056704 del 27 gennaio 2022

Erwägungen

E. 4

Appel déposé par P. _____ et K. _____

E. 4.1

Les appelants II partagent l'avis des premiers juges qui ont considéré que le congé qui leur avait été notifié était inefficace, dès lors qu'il avait été donné avant l'expiration du délai supplémentaire accordé oralement par la gérance au 30 septembre 2018 pour le paiement de l'arriéré de loyer. Ils soutiennent en revanche qu'on ne saurait leur reprocher un abus de droit en faisant valoir l'inefficacité de ce congé seulement au stade de l'action en paiement pour ne pas avoir à assumer les dommages et intérêts réclamés par l'intimée à l'appel II. Les appelants II font valoir qu'une demande de dommages et intérêts liée à une perte

- 13 - locative n'est fondée que si la partie bailleresse a elle-même valablement recouru à la résiliation anticipée du contrat pour non-paiement du loyer. Or, dès lors que le congé donné par celle-ci était inefficace, les appelants II considèrent qu'elle n'a pas recouru valablement à la résiliation anticipée, ce qui exclurait toute prétention en dommages et intérêts de sa part pour les pertes locatives encourues. Par ailleurs, les appelants II considèrent que la restitution du logement n'a pas induit d'attente légitime en paiement de dommages et intérêts vis-à-vis de la bailleresse et qu'ils ignoraient que des prétentions supplémentaires pourraient leur être réclamées après la signature de la convention de sortie.

E. 4.2

Les premiers juges ont considéré que les appelants II avaient accepté la résiliation du bail à loyer en signant la convention de sortie et en restituant l'appartement le 31 octobre 2018. Ils en ont déduit qu'ils commettaient un abus de droit en invoquant l'inefficacité d'une résiliation à laquelle ils ne s'étaient pas opposés.

E. 4.3

Un abus de droit peut être réalisé lorsqu'une institution juridique est utilisée dans un but étranger à celui qui est le sien (ATF 138 III 401 consid. 2.4.1, JdT 2015 II 267 ; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1, JdT 2009 I 500 ; ATF 132 I 249 consid. 5, SJ 2007 I 85).

E. 4.4

En l'occurrence, les appelants II cherchent à utiliser une institution juridique permettant la contestation des congés en matière de bail à loyer à des fins contraires aux intérêts qu'elle protège, à savoir le droit pour le locataire au maintien du contrat de bail lorsqu'une résiliation intervient en violation des règles applicables en la matière. En effet, les appelants II n'ont pas remis en question la résiliation du contrat de bail devant les autorités judiciaires autrement que dans la procédure ouverte ultérieurement contre eux par la bailleresse et uniquement comme moyen pour faire obstacle aux prétentions en dommages et intérêts

qu'elle leur réclame. En ne contestant pas le congé qui leur a été notifié et en restituant le logement dans le délai prévu, la bailleresse était légitimée à en inférer que les locataires et appelants II admettaient la résiliation du contrat de bail (TF 4A_485/2012 du 8 janvier 2013 consid. 5 ; ATF 121 III

- 14 - 156 consid. 1/c/bb). Les appelants II commettent ainsi un abus de droit à faire valoir l'inefficacité d'un congé qu'ils ont accepté. La résiliation est valablement intervenue pour défaut de paiement du loyer. Les appelants II ont eux-mêmes créé les conditions de la résiliation du contrat de bail en ne s'acquittant pas des loyers convenus et voudraient pouvoir se soustraire à toute responsabilité en lien avec cette résiliation qu'ils ont eux-mêmes provoquée et finalement acceptée. Comme l'ont retenu les premiers juges, en invoquant l'inefficacité d'un congé qu'ils ont provoqué et finalement accepté, les appelants II commettent un abus de droit manifeste. Pour le reste, les appelants II allèguent qu'ils ne parlent pas bien le français et que le droit du bail est une matière complexe. Ils soutiennent qu'ils ne pouvaient pas comprendre que des prétentions supplémentaires pourraient leur être réclamées après la signature de la convention de sortie. Ce grief est infondé. Les appelants II n'ont aucunement prouvé ne pas être en mesure de comprendre la portée de la convention de sortie qu'ils ont signée le 31 octobre 2018 et ont été à même de consulter un avocat pour défendre leurs intérêts lorsqu'ils l'ont estimé nécessaire. A cela s'ajoute que le lendemain de la signature de la convention de sortie, soit le 1er novembre 2018, la bailleresse a clarifié par courrier la situation en réservant le paiement des loyers jusqu'à relocation. La convention du 31 octobre 2018 ne pouvait ainsi pas concerner les loyers suivants, qui n'étaient pas encore exigibles au moment de la signature. Du reste, ce courrier ne fait que confirmer sur le même sujet la teneur de la réserve figurant sur les formules officielles du 25 septembre 2018 (cf. ch. 4 de la partie en fait ci-dessus). Il y a donc lieu de confirmer le jugement sur ce point.

E. 5

- 15 -

E. 5.1

Les appelants II font ensuite valoir que la convention de sortie signée le 31 octobre 2018 a réglé exhaustivement les prétentions résultant du contrat de bail, ce qui exclurait toute prétention supplémentaire comme celles en dommages et intérêts pour perte locative. En d'autres termes, ils soutiennent que cette convention a été signée pour solde de tout compte et de toute prétention résultant du contrat de bail.

E. 5.2.1

Par la quittance pour solde de comptes, le créancier reconnaît que le débiteur a exécuté la prestation (reçu, au sens de l'art. 88 CO) et, de surcroît, que lui-même n'a pas ou plus d'autre ou plus ample prétention à faire valoir contre ce débiteur relativement à la créance ou au rapport de droit en cause (reconnaissance négative de dette), soit que la dette ait été remise (art. 115 CO), soit qu'elle ait été éteinte. En tant que déclaration de volonté unilatérale, la quittance pour solde de comptes se distingue de la transaction extrajudiciaire, mais elle peut y être incluse. Son interprétation obéit aux mêmes règles que celles qui gouvernent l'interprétation des manifestations de volonté. Au vu de sa portée, une certaine prudence est de mise avant de conclure à l'existence d'une quittance pour solde de comptes, en particulier en matière de contrat de travail et de contrat d'assurance (ATF 127 III 444 consid. la).

E. 5.2.2

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, CR-CO I, op. cit., nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO).

- 16 - Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1, JdT 2007 I 423 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1, JdT 2006 I 126). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1, JdT 2008 I 74). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1, JdT 2005 I 612 ; ATF 119 II 449 consid. 3a, JdT 1995 I 27), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 précité consid. 3.1) (sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3, Pra 2019 40 442 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2). Enfin, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas non plus de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle *in dubio contra stipulatorem*, laquelle revêt un caractère subsidiaire par rapport aux moyens d'interprétation usuels (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 ; ATF 122 III 118 consid. 2.1 ; TF 4A_56/2017 du 11 janvier 2018 consid. 3.2.1).

E. 5.3

En premier lieu, l'intitulé de la convention de sortie du 31 octobre 2018 fait référence au règlement des questions relatives à la restitution du logement plutôt qu'à l'ensemble des questions se rapportant à la fin du contrat de bail. Etymologiquement, l'intitulé de la convention atteste ainsi du caractère limité des problématiques qu'elle cherche à résoudre. Ensuite, l'examen de la convention permet de constater qu'elle règle les questions en lien avec la remise en état des locaux et l'existence de loyers échus. Il n'est pas possible de retenir qu'une des parties auraient pu lui donner un autre sens, comme par exemple une quittance pour solde

- 17 - de comptes, ce type de clause n'apparaissant tout simplement pas dans la convention de sortie en cause. La thèse, soutenue par les appelants II, d'après laquelle l'intimée à l'appel II leur aurait donné quittance pour solde de tout compte en signant la convention de sortie du 31 octobre 2018, se heurte donc déjà au texte même de l'écrit sur lequel elle se fonde. Par la quittance pour solde de comptes, le créancier reconnaît que le débiteur a exécuté la prestation et, de surcroît, que lui-même n'a pas ou plus d'autre ou plus ample prétention à faire valoir contre le débiteur relativement à la créance ou au rapport de droit en cause. En

l'occurrence, les montants indiqués sont des estimations, exceptés pour ce qui concerne l'arriéré de loyers échus. La convention détermine notamment les travaux de réfection qui doivent être exécutés. En aucun cas, elle ne saurait dès lors constituer une quittance pour solde de tout compte, ne serait-ce qu'en raison des estimations qu'elle comporte et du délai qu'elle fixe pour l'exécution de certains travaux. La portée de la convention de sortie est donc limitée aux prétentions qu'elle mentionne expressément. Quant à l'expression « demeure redevable » celle-ci semble faire référence à des créances existantes au moment de la signature de la convention plutôt qu'à des créances futures, sans que l'on puisse se faire un avis définitif à ce sujet. Indépendamment de ce qu'ont voulu les parties, compte tenu de leur désaccord à ce sujet, une interprétation selon le principe de la confiance n'autorise de toute manière pas à voir dans cette formulation une quittance pour solde de tout compte. La convention de sortie ne peut dès lors être interprétée comme valant règlement pour solde de tout compte et de toute prétention des relations contractuelles entre un locataire et son bailleur comme le soutiennent les appelants II, ce d'autant qu'il convient de se montrer prudent quant à l'interprétation de ce type de clause. Le courrier adressé aux appelants II par la bailleuse le lendemain de la signature de la convention de sortie, soit le 1er novembre 2018, et dans lequel elle leur indique qu'elle les considère redevables de

- 18 - la perte locative jusqu'au 31 octobre 2019, ne saurait conduire à une interprétation en faveur d'une quittance pour solde de tout compte. Au surplus, comme le retient la décision attaquée, les formules officielles de résiliation indiquaient expressément que les appelants II restaient redevables du « loyer » jusqu'à l'échéance contractuelle ou la relocation. La convention de sortie ne reprenant pas cette problématique dans l'une de ses rubriques, on ne saurait considérer que les appelants II aient pu penser de bonne foi que cette question était réglée. L'interprétation de la convention de sortie du 31 octobre 2018 réfute donc la thèse d'une quittance pour solde de tout compte.

E. 6.1

Enfin, les appelants II soutiennent qu'il n'existerait aucun lien de causalité entre la perte locative subie par l'intimée à l'appel II et le défaut de paiement du loyer. Ils font valoir que celle-ci se serait mise elle-même dans la situation de devoir subir une perte locative en choisissant de résilier le contrat de bail. Sachant que d'autres appartements étaient vacants au sein du même immeuble, l'intimée à l'appel II aurait, selon eux, agi en toute connaissance de cause et devrait donc assumer seule les conséquences de son choix.

E. 6.2

Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Lorsque le locataire a donné lieu par sa faute à la rupture prématurée du contrat de bail, le bailleur peut prétendre à une indemnité

- 19 - du fait qu'il n'a pas pu percevoir jusqu'à l'échéance ordinaire les loyers fixés contractuellement (TF 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 4.2 ; ATF 127 III 548 consid. 5). L'art. 97 al. 1 CO trouve application, la faute consistant dans le défaut de

paiement ponctuel du loyer ou des frais accessoires en dépit d'un rappel comminatoire (Wessner, Commentaire pratique, op. cit., n. 50 ad art. 257d CO, p. 258).

E. 6.3

Les appelants II cherchent en vain à inverser les rôles. La résiliation du contrat est intervenue en raison du défaut de paiement du loyer, ce qui constitue une faute dans le cadre de l'exécution du contrat. Conformément à l'art. 97 CO, le locataire est tenu de réparer le dommage qu'il cause en raison de l'inexécution de ses obligations. En l'occurrence, l'intimée à l'appel II était en droit d'obtenir le paiement du loyer jusqu'à la prochaine échéance ordinaire du contrat de bail. Au moment du congé, le 25 septembre 2018, les appelants II étaient en retard de quatre mois dans le paiement du loyer. On ne saurait reprocher à la bailleuse d'avoir tenté de limiter son dommage en résiliant le contrat de bail pour chercher un nouveau locataire. La perte locative essuyée par la bailleuse qui ne parvient pas à relouer immédiatement son bien est ainsi en rapport de causalité naturelle et adéquate avec le comportement des locataires qui n'ont pas respecté le contrat. Les appelants II ne sauraient exciper du droit conféré à la bailleuse de résilier le contrat de bail en raison du défaut de paiement du loyer pour s'exonérer des conséquences liées à cette résiliation, dont ils sont les premiers responsables. Au contraire, ils sont tenus, sous réserve de l'obligation faite au créancier de réduire son dommage (art. 44 al. 1 CO), de répondre de la perte locative subie par l'intimée à l'appel II, laquelle correspond à la compensation de son intérêt à l'exécution du contrat.

E. 6.4

Le lien de causalité entre le dommage subi par l'intimée à l'appel II et le comportement fautif des appelants II étant établi à satisfaction, il y a lieu de confirmer le jugement sur la question des prétentions en dommages et intérêts allouées à l'intimée à l'appel II, dont le calcul n'est pas contesté.

- 20 -

E. 7.1

En conclusion, les appels dB._____, d'une part et d'P._____ et K._____, d'autre part, doivent être rejetés et le jugement entrepris confirmé.

E. 7.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'524 fr. (art. 62 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) pour les deux appels, sont mis à la charge de l'appelante I B._____ par 824 fr. et à la charge des appelants II P._____ et K._____, solidairement entre ces derniers, par 700 fr. (art. 106 al. 1 CPC).

E. 7.3

Les dépens de deuxième instance seront compensés.

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