

## **VD\_GERICHTE XZ21.027819 vom 2. März 2026**

VD Tribunal cantonal, 2026-03-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ21.027819](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ21.027819)

FR: VD\_GERICHTE XZ21.027819 du 2 mars 2026

IT: VD\_GERICHTE XZ21.027819 del 2 marzo 2026

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Dans un premier moyen, les appelants relèvent une constatation erronée et incomplète des faits.

##### **E. 3.1**

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que l'intimée avait été libérée des baux à loyer litigieux dès le 1er juillet 2018. En effet, ils font grief à ces derniers d'avoir considéré que l'intimée aurait été surprise de recevoir une poursuite et une convocation à un état des lieux de sortie, attendu qu'elle n'aurait plus eu aucune nouvelle des appelants car, de manière contradictoire, le jugement retient également que, par avis des 10 janvier 2020 et 28 octobre 2020, l'intimée a été mise en demeure de payer le montant de 61'550 fr., mise en demeure qui comportait l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 2 CO. Selon les appelants, des décomptes précis étaient joints à ces mises en demeure auxquelles l'intimée n'a pas réagi et qu'elle n'a pas contestés. L'état de fait devrait être complété en ce sens.

##### **E. 3.2**

; ATF 105 II 183 consid. 4a ; TF 4A\_201/2018 consid. 3.1). En droit suisse, du point de vue matériel, la reconnaissance de dette renferme une promesse de payer et donne ainsi naissance à une dette de contenu identique à celui de la dette reconnue, de sorte que le créancier peut 19J010

- 26 - désormais se fonder sur cette seule reconnaissance pour réclamer le paiement. Toutefois, l'art. 17 CO n'a pas d'incidence sur l'existence matérielle de l'obligation du débiteur (ATF 131 III 268 consid. 3.2). Partant, la cause sous-jacente doit exister et être valable, conformément à la conception causale de l'obligation en droit suisse (ATF 119 II 452 consid. 1d ; ATF 105 II 183 consid. 4a ; TF 5A\_688/2022 du 23 novembre 2022 consid.

##### **E. 3.3**

Les appelants ont allégué (cf. all. 48) que l'intimée n'avait à aucun moment contesté le contenu de ce courrier (la mise en demeure du 29 octobre 2020, ndr), ni sa qualité de colocataire et codébitrice. Ils ont offert de prouver cet allégué par les pièces 106 à 113 et la pièce requise 152 libellée de la manière suivante : « Tout document démontrant que la demanderesse a contesté l'avis comminatoire du 27 octobre 2020, son annexe et sa qualité de colocataire et codébitrice ». Par courrier du 26 octobre 2022, l'intimée (demanderesse) a indiqué ne pas être en possession de la pièce requise 152.

##### **E. 3.4**

Autrement dit, s'agissant d'un fait négatif, la charge de la preuve était renversée et il appartenait à l'intimée de démontrer qu'elle avait manifesté un désaccord. Ainsi, l'état de fait

doit être complété en ce sens que l'intimée ne s'est pas manifestée d'une quelconque manière à la mise en demeure du 29 octobre 2020 et n'a par voie de conséquence pas contesté cette mise en demeure. S'agissant de la mise en demeure du 10 janvier 2020, en revanche, il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait dès lors que rien n'est allégué à ce sujet – on y trouve une référence dans des déterminations des appelants – et pour cause, la mise en demeure ayant été adressée à V\*\*\*, les appelants ne sont pas en mesure de prouver que l'intimée avait été atteinte. Cela étant, ce complément ne préjuge pas des conséquences que l'on doit en tirer et qui seront examinées ci-dessous. 19J010

- 20 -

### **E. 3.5**

Dans des griefs similaires, les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir retenu que l'intimée n'avait pas non plus réagi à la notification de la résiliation du bail (cf. all. 51 et 68 et pièce requise 153) et à la procédure d'expulsion (cf. all. 53 et 68 et pièce 154) et ne les avait pas contestées. Le raisonnement développé ci-dessus peut être tenu ici mutatis mutandis et l'état de fait complété dans ce sens.

### **E. 3.6**

En revanche, le même grief appliqué à une quelconque manifestation de désaccord à la réception des commandements de payer ne peut s'appliquer ici car d'une part l'intimée a fait opposition à ces poursuites et, d'autre part, rien n'est allégué à ce sujet.

### **E. 3.7**

Enfin, les appelants font grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu que l'intimée n'avait pas contesté sa qualité de colocataire en mandant son frère pour la représenter lors de l'état des lieux, démontrant par là qu'elle se considérait toujours liée par ce bail. En l'espèce, le jugement retient bien le fait que l'intimée a signé une procuration en faveur de son frère (cf. jugement p. 9), de sorte qu'il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait à ce sujet. Quant aux conséquences que les appelants en tirent, c'est bien le cœur du problème et du droit qui sera examiné ci-dessous.

### **E. 4**

En droit, les appelants contestent l'application des art. 18 al. 1 et 115 CO en ce sens que l'intimée n'aurait jamais fait l'objet d'une remise de dette et/ou d'une libération des baux.

#### **E. 4.1**

Selon les appelants, retenir que l'intimée aurait été libérée à partir du 1er juillet 2018 serait insoutenable car le projet d'avenant ne comprenait que les acomptes de charges et qu'il serait précisé de manière claire que les autres dispositions du contrat demeureraient en vigueur et sans aucune modification. Il serait ainsi clair que ce projet d'avenant ne concernait que la question de l'acompte de frais clairement libellée « changement de contrat ». Par ailleurs, selon ses propres dires, l'intimée 19J010

- 21 - n'aurait eu connaissance de ce projet d'avenant qu'au moment des premières poursuites et il n'est pas possible de considérer qu'elle aurait pu se départir d'un contrat de bail formel et écrit sans le savoir. En deuxième lieu, la lettre du 27 février 2018 n'était pas signée et adressée uniquement à C. \_\_\_\_\_, de sorte que l'on ne pourrait rien en tirer.

I. \_\_\_\_\_ entendue comme témoin aurait d'ailleurs confirmé que la « libération » relevait d'une formulation malheureuse et qu'elle n'avait jamais eu l'intention de sortir l'intimée du

contrat. En effet, il n'y aurait eu aucune logique à ce que les bailleurs, qui avaient déjà du mal à recouvrer des loyers impayés, se privent d'une locataire. Par ailleurs, il ressortirait des déclarations de D. \_\_\_\_\_ qu'il n'avait pas retenu la mention relative à la titularité des baux dans le courrier du 27 février 2018 et qu'il avait continué à considérer sa sœur et sa mère comme colocataires et parties aux baux litigieux au moment de l'état des lieux de sortie du 1er mars 2021.

#### **E. 4.1.2**

et réf. cit.).

#### **E. 4.2**

La remise de dette (art. 115 CO) constitue un contrat bilatéral non formel, par lequel le créancier et le débiteur conviennent d'éteindre une créance ou un rapport juridique (ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.4). Elle peut donc résulter de l'offre et de l'acceptation par actes concluants ou le silence (art. 1 al. 2 et art. 6 CO), considérés selon le principe de la confiance (ATF 110 II 344 consid. 2b ; ATF 52 II 215 consid. 5). L'art. 6 CO – qui prévoit que lorsque l'auteur de l'offre ne devait pas s'attendre à une acceptation expresse, le contrat est réputé conclu si l'offre n'a pas été refusée dans un délai convenable – ne doit toutefois pas être isolé du contexte légal. Savoir si un contrat a été conclu ou non est régi en première ligne par l'art. 1 CO. S'il est possible d'établir – ce qui relève du fait – une réelle et commune intention des parties, la question est réglée ; ce n'est que si une volonté commune ne peut pas être établie ou que la volonté des parties était divergente que l'on doit faire appel au principe de la confiance (ou de la bonne foi) – ce qui constitue une question de droit dans laquelle peut intervenir l'art. 6 CO – et qu'il faut se demander comment une déclaration ou une attitude d'une partie pouvait être comprise de bonne foi par l'autre partie (TF 4A\_344/2018 du 27 février 2019 consid. 2.2.2). C'est toutefois avec la plus grande circonspection que le juge admettra l'existence d'une 19J010

- 22 - offre de remise de dette par actes concluants de la part du créancier (ATF 109 II 327 consid. 2b ; ATF 52 II 215 consid. 5 in fine), car, en règle générale et sauf circonstances particulières, nul ne renonce sans contre-prestation à une prétention (TF 4A\_325/2007 du 15 novembre 2007 consid. 6.2). La renonciation du créancier à sa créance ne peut être ainsi admise que si son attitude, interprétée selon le principe de la confiance, peut être comprise dans le cas particulier comme manifestant clairement sa volonté de renoncer définitivement à tout ou partie de sa créance (ATF 110 II 344 consid. 2b ; ATF 109 II 327 consid. 2b). Le temps plus ou moins long que le créancier laisse s'écouler avant de procéder au recouvrement de sa créance n'est pas susceptible d'établir, à lui seul, la remise de dette, mais il constitue tout au plus un indice (TF 4A\_344/2018 consid. 2.2.2 précité). La remise de dette n'est pas formelle même si le contrat de base l'est. Elle peut intervenir pour une dette qui n'est pas encore née et pour un seul des débiteurs solidaires. Elle peut aussi intervenir par actes concluants (Piotet, Commentaire romand CO I, 3e éd., Bâle 2021, N. 22 ad art. 115 CO). Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. 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. Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des

preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A\_446/2017 du 27 juillet 2018 consid. 3). Il n'y a pas de place en ce cas pour une application de la règle sur le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC (TF 4A\_72/2020 du 23 octobre 2020 consid. 8.3.11 et les arrêts cités). En effet, 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. 19J010

- 23 - 2.2.1). 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, à l'exclusion des circonstances postérieures (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3).

### **E. 4.3**

En l'espèce, il ressort de l'état de fait non contesté et des témoignages de D.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_ pour la gérante que des discussions avaient lieu au sujet de la libération du bail de l'intimée. Personne ne conteste d'ailleurs – et surtout pas les appelants – que D.\_\_\_\_\_ agissait comme représentant de sa sœur. Le 27 février 2018, la gérante a adressé un courrier non signé à C.\_\_\_\_\_ seule avec un avenant au contrat de bail signé qui indique en caractères gras : « Vous serez dès le 1er juillet 2018 – la suite est en caractère normal – seule détentrice des contrats de bail (suit le détail des baux concernés) » (cf. pièce 4). La question de la signature de la lettre est un faux problème invoqué par les appelants car I.\_\_\_\_\_ pour la gérante ne conteste ni l'authenticité de la lettre, ni son contenu qu'elle a jugé « malheureux » lors de son audition, ni le fait qu'elle ait envoyé le courrier. L'avenant au contrat qui y était annexé et qui lui est signé, ne l'est, pour la partie locataire, que par C.\_\_\_\_\_ qui y est d'ailleurs mentionnée comme unique locataire. Par la suite, les décomptes de chauffage n'ont été adressés qu'à C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ (cf. pièce 5). Par ailleurs, dans son audition (cf. procès-verbal p. 17), I.\_\_\_\_\_ a indiqué ceci : « (...) Il y avait en revanche une demande de D.\_\_\_\_\_ tendant à ce que le bail soit mis à son nom de même qu'à celui de sa mère, compte tenu du fait que B.\_\_\_\_\_ n'occupait plus l'appartement. (...) Je n'ai fait signer cet avenant qu'à C.\_\_\_\_\_ (sic) dans la mesure où il ne s'agissait que d'acomptes (...). Je n'ai pas mentionné la demanderesse sous la rubrique « locataire » parce que je n'avais pas sa nouvelle adresse, que l'acte n'était signé que par C.\_\_\_\_\_ (sic) et qu'il était expressément mentionné que les autres dispositions du contrat de bail 19J010

- 24 - restaient en vigueur sans modifications. (...) Dans mes discussions avec D.\_\_\_\_\_, j'avais évoqué la possibilité de modifier la titularité des baux moyennant que les loyers en retard soient totalement réglés à fin juin 2018 et après un réexamen de la solvabilité des différents intervenants. La formulation du courrier omet malheureusement de mentionner ces conditions, que j'ai d'ailleurs également oublié de signer. (...) Si je n'ai pas envoyé les décomptes de frais accessoires (...) qu'aux noms de C.\_\_\_\_\_ (sic) et D.\_\_\_\_\_, c'est simplement parce qu'ils étaient les seuls à occuper encore l'appartement (...) ».

### **E. 4.4**

L'ensemble de ces éléments constituent autant d'actes concluants selon lesquels les appelants entendaient libérer l'intimée de ce bail, ou à tout le moins des conséquences financières de celui-ci. On peut d'ailleurs se demander si l'intimée n'a pas été purement et

simplement ôtée du bail, mais la question peut ici rester indécise. En effet, dans ses déclarations, I.\_\_\_\_\_ reconnaît qu'elle était d'accord de libérer l'intimée sous conditions, conditions dont elle admet elle-même qu'elles ne figurent pas dans la lettre du 27 février 2018, sous-entendant par-là que si elles avaient figuré, elle aurait « validé » le contenu du courrier. Or, l'existence de ces conditions n'est ni alléguée, ni prouvée et les déclarations d'I.\_\_\_\_\_ viennent plutôt renforcer l'idée que la libération de l'intimée avait été discutée et consentie, tout comme les actes postérieurs (avenant, décomptes etc...). D'ailleurs, l'argument des appelants, selon lequel l'avenant et la lettre du 27 février 2018 ne concernaient que les charges, ne résiste pas à l'examen. En effet, on voit mal pour quelle raison on dispenserait une colocataire de l'augmentation des charges, avec la difficulté de ne pas pouvoir recouvrer le surplus de charges de manière solidaire entre les colocataires. Par ailleurs, cette interprétation absconse se heurte au texte clair du courrier du 27 février 2018 qui détaille au surplus sur quoi porte la remise. En conséquence, ce grief doit être purement et simplement rejeté. 19J010

- 25 -

## **E. 5**

Les appelants font enfin grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 17 CO et la validité de la reconnaissance de dette.

### **E. 5.1**

Ils contestent que la procuration confiée par l'intimée à son frère ne recouvrit que l'état des lieux et la libération de la caution. En effet, une telle convention de sortie est un document usuel édité par la Chambre vaudoise immobilière. Ils reprochent d'ailleurs à l'intimée d'avoir caché son existence dans la demande déposée. Par ailleurs, C.\_\_\_\_\_ n'aurait jamais contesté cette reconnaissance de dette. Les appelants invoquent encore que si l'intimée n'avait pas eu le sentiment d'être encore locataire, elle ne se serait pas fait représenter lors de l'état des lieux de sortie. Enfin, en admettant avoir accepté de libérer la caution après la sortie, l'intimée aurait reconnu implicitement sa qualité de colocataire. Les appelants relèvent encore que si D.\_\_\_\_\_ était reconnu représentant de l'intimée dans le cadre de la pseudo libération de bail, il devait l'être aussi dans le cadre de cette reconnaissance de dette. Enfin, les appelants considèrent qu'à ce jour, l'intimée n'a jamais contesté cette convention. Elle serait ainsi de mauvaise foi.

### **E. 5.2**

Conformément à l'art. 17 CO, la reconnaissance d'une dette est valable, même si elle n'énonce pas la cause de l'obligation. Cette disposition n'a pas d'incidence sur l'existence matérielle de l'obligation du débiteur, mais il a une portée procédurale, en ce sens que le fardeau de la preuve est renversé. Le créancier n'a pas à prouver la cause de sa créance, ni la réalisation d'autres conditions que celles qui sont indiquées dans l'acte. Il appartient au débiteur qui conteste la dette d'établir, en cas de reconnaissance abstraite, quelle est la cause de l'obligation et de démontrer que cette cause – ou celle indiquée sur la reconnaissance de dette causale – n'est pas ou plus valable, par exemple parce que le rapport juridique à la base de la reconnaissance est inexistant ou nul (art. 19 et 20 CO) ou qu'il a été simulé (art. 18 al. 1 CO) ou invalidé (art. 31 CO ; ATF 131 III 268 consid.

### **E. 5.3**

En l'espèce, l'intimée, qui a donné procuration à son frère de la représenter lors de l'état des lieux de sortie, n'était plus – au vu du contenu du consid. 4 supra – partie aux contrats de bail litigieux, l'intéressée ayant été libérée des loyers et charges des trois baux au 1er juillet 2018. Ainsi et au regard de la jurisprudence précitée, la reconnaissance de dette en question ne pouvait être valable, faute de cause sous-jacente valable, ce que l'intimée a démontré précisément par le présent procès. Il est par ailleurs relevé que l'examen des dettes pouvant découler de la période antérieure à la libération des baux en question ne se justifie pas non plus in casu, les premiers juges ayant retenu que les montants en souffrance durant cette période avaient été payés (cf. jugement p. 33), ce qui ne fait l'objet d'aucun grief en appel. Au vu de ce qui précède, la question de la procuration et de la représentation examinée par les premiers juges peut rester indécise. En définitive, il convient de confirmer, par substitution de motifs, le résultat du jugement entrepris en ce sens que la reconnaissance de dette dont il est question ici ne déploie aucun effet à l'égard de l'intimée.

#### **E. 6**

Enfin, au vu du sort de l'appel, les développements des appelants en lien avec la mainlevée deviennent sans objet. 19J010

- 27 -

#### **E. 7**

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'580 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC, dans sa teneur antérieure au 1er janvier 2025 ; cf. art. 407f CPC a contrario, RO 2023 491) dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront à l'intimée, la somme de 2'500 fr. (cf. art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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