

VS_GERICHTE C1 11 205 vom 11. Juni 2013

VS Kantonsgericht, 2013-06-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_11_205

FR: VS_GERICHTE C1 11 205 du 11 juin 2013

IT: VS_GERICHTE C1 11 205 del 11 giugno 2013

Regeste

C1 11 205 JUGEMENT DU 11 JUIN 2013 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I
Composition : Jérôme Emonet, président ; Hermann Murmann et Dr. Lionel Seeberger, juges. en la cause X_____ et Y_____, défendeurs et appelants, représentés par Maître A_____ contre Z_____, demandeur et appelé, représenté par Maître B_____ (restitution anticipée des locaux) recours contre le jugement rendu le 11 octobre 2011 par le juge de district

Erwägungen

E. 3

L'action du bailleur tend au paiement, par les locataires, d'un montant de 61'000 fr., avec intérêt à 5 % dès le 1er août 2010, prétention correspondant aux loyers d'août 2009 à juillet 2010 inclusivement (66'000 fr. [5500 fr. x 12 mois]), sous déduction de la « participation au loyer versée par M. H_____ par l'intermédiaire du J_____ » à concurrence de 5000 fr. (cf. plaidoirie écrite, ch. II ; doss., p. 99). Les locataires acquiescent partiellement à l'action, à concurrence de 12'821 fr. 05, somme correspondant aux montants des loyers des mois d'août et de septembre 2009 (11'000 fr.), charges, par 1821 fr. 05, en sus (cf. plaidoirie écrite, ch. IVe ; doss., p. 94). Les appelants prétendent que le demandeur a accepté le locataire de remplacement proposé et qu'ils sont dès lors entièrement libérés des obligations découlant du contrat de bail conclu le 8 août 2008. Le bailleur conteste la réalisation des conditions de l'art. 264 al. 1 CO, motif pris que le candidat proposé n'était pas disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, en particulier pour ce qui est de son objet et du montant du loyer.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations contractuelles que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Les conditions d'application de l'art. 264 CO comprennent donc, d'une part, la restitution anticipée de la chose (cf. infra, consid. 3.1.1) et, d'autre part, la présentation d'un locataire de remplacement acceptable pour le bailleur, solvable et disposé à reprendre le contrat aux mêmes conditions (cf. infra, consid. 3.1.2 et 3.1.3) (Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 19 ad art. 264 CO).

E. 3.1.1

L'application de l'art. 264 CO implique en premier lieu que le locataire sortant manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer les locaux au bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3 ; Lachat, Le droit du bail à loyer [cité ci-après : Le droit du bail], Lausanne 2008, n. 5.2.1 ad chap. 24, p. 610). La

manifestation de volonté peut être émise oralement ou par actes concluants (Bise/Planas, in Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 9-10 ad art. 264 CO). Toutefois, l'art. 9 du Contrat-cadre romand, qui s'applique depuis le 1er décembre 2001 aux cantons romands, en particulier aux sept districts francophones du Valais (Lachat, Le droit du bail, n. 4.2.1 ad chap. 3, p. 102 s.), prévoit à son al. 1 que l'avis doit être donné au bailleur par écrit ; son al. 2, qui déroge aux dispositions impératives du CO (Arrêté du Conseil fédéral relatif à l'autorisation de dérogation à des dispositions impératives du droit du bail du

E. 3.1.2

Le locataire restituant la chose sans observer les délai ou terme de congé n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Il appartient au locataire de rechercher et de présenter une telle personne (arrêt du Tribunal fédéral 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 ; Higi, op. cit., n. 45 ad art. 264 CO); le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant (Lachat, CR-CO I, n. 7 ad art. 264 CO; SVIT- Kommentar, op. cit., n. 6a in fine ad art. 264 CO). 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 (arrêt 4A_373/2008 précité ; Higi, op. cit., n. 46 ad art. 264 CO ; Bise/Planas, op. cit., n. 30 et 38 ad art. 264 CO). Le bailleur doit en

- 11 -

principe attendre le résultat des recherches entreprises par le locataire. Il doit ensuite lui-même être actif, lorsqu'il se rend compte que le locataire ne s'efforce pas, ou insuffisamment, de retrouver un locataire de remplacement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/1997 du 29 septembre 1998 consid. 2a, in Pra 1999 no 54 p. 315). Le principe demeure qu'il est prioritairement l'affaire du locataire sortant de rechercher un locataire de remplacement. Le bailleur ne doit s'en occuper qu'à partir du moment où son inactivité est assimilable à une violation du principe de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1, in DB 2003, no 12, p. 22, et la réf. à Lachat/Trümper, Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache (Art. 264 OR), Fachheft Mietrecht Nr. 6, Zürich 1999, p. 33 ; cf. ég. Bise/Planas, op. cit., n. 76 ss ad art. 264 CO). En cas de longue période de vacances (1 an dans l'arrêt en question), le bailleur ne doit certes pas rester inactif. Mais il est en droit d'escompter que le locataire sortant persistera en dépit d'échecs à continuer des recherches en vue de relouer les locaux. Car, en fin de compte, c'est bien le locataire qui répond du paiement du loyer jusqu'à l'échéance du contrat (arrêt 4C.118/2002 précité).

E. 3.1.3

L'idée sous-jacente de la restitution anticipée des locaux au sens de l'art. 264 CO est que le bailleur doit se trouver dans la même situation que celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (cf. ATF 117 II 156 consid. 3b ; Terrapon, La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement, in 12e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 16), ce qui suppose que le candidat doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions : destination des locaux, durée, clauses particulières et montant du loyer (Lachat, CR-CO I, n. 6 ad art. 264 CO ; Bise/Planas, op. cit., n. 67 ad art. 264 CO ; Terrapon, op. cit., p. 16). Un candidat (locataire de remplacement) qui n'est

disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel peut être refusé par le bailleur (ATF 119 II 36 consid. 3d). Le fait que le candidat ne soit pas disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 al. 1 CO) ne signifie pas encore que le locataire sortant ne pourra être libéré de ses obligations envers le bailleur. Le candidat proposé et le bailleur ont en effet également la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat, prévoyant des conditions différentes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du

E. 3.2

En l'espèce, on ignore à quelle date exacte les appelants ont fait part au bailleur, respectivement à son représentant, de leur volonté de restituer les locaux de manière anticipée, soit avant l'échéance ordinaire du contrat, le 31 juillet 2010. Il a cependant été retenu en fait (cf. supra, consid. 2.3), notamment sur la base de la note établie le 5 août 2009 par le représentant du bailleur dans le cadre des pourparlers, que celui était à ce moment-là informé de l'intention des appelants de lui restituer les villas et de lui proposer comme preneur H_____. Les appelants n'ont toutefois pas allégué, et encore moins établi, que celui-ci était effectivement disposé à poursuivre le même bail, portant sur les deux villas, aux mêmes conditions. Au contraire, l'appelante, lors de son interrogatoire, a affirmé que H_____ n'avait manifesté son intérêt qu'à

- 12 -

louer la grande villa avec le jardin, la piscine, les deux places de parc et le jacuzzi (cf. supra, consid. 2.2.5 in fine). En concluant avec H_____, le 25 septembre 2009, un nouveau contrat de bail à loyer portant sur la villa « D_____ » – et sans que ce ne soit ici le lieu d'examiner si les appelants avaient préalablement respecté leur incombance de fournir les renseignements, notamment d'ordre financier, utiles (cf. supra, consid. 3.1.2) –, le bailleur a accepté que les appelants ne procèdent qu'à une restitution partielle des locaux, et ne soient ainsi libérés de leurs obligations qu'à concurrence du montant du loyer convenu avec H_____ en relation avec la grande villa (soit 3600 fr. par mois) ; les intéressés demeuraient en revanche redevables de la différence, soit 1900 fr. (5500 fr. – 3600 fr.), pour « Le C_____ ». Dans la mesure où les objets initialement remis à bail aux appelants consistaient en deux villas indépendantes, une restitution partielle était matériellement possible et ne préteritait en principe pas les intérêts du bailleur ; celui-ci a du reste consenti à ce procédé. On l'a vu (cf. supra, consid. 2.3), la thèse des appelants selon laquelle H_____ n'aurait, qu'après avoir été présenté au bailleur, demandé à celui-ci de « modifier le contrat tant sur l'objet loué que sur le montant de la location » (écriture d'appel, p. 9), n'est fondée sur aucun élément probant et a, partant, été écartée par la Cour de céans. C'est le lieu de relever que le principal intéressé n'a du reste jamais été auditionné comme témoin, ne serait-ce que par voie de commission rogatoire si son domicile actuel devait se trouver à l'étranger, ce qui ne saurait être exclu, eu égard à sa profession de joueur de football. Enfin, partant du principe qu'un nouveau contrat, mais ne portant que sur la villa « D_____ », est effectivement venu à chef avec H_____, les appelants n'ont pas à répondre du fait que, par la suite, l'intéressé ne s'est pas acquitté de son obligation de payer le loyer, et que seule une indemnité de 5000 fr. a, semble-t-il, été versée au bailleur (cf. supra, consid. 2.2.7). En effet, l'absence de paiement régulier, par le nouveau locataire, de son loyer constitue un événement étranger (res inter alios acta) par rapport aux appelants. S'agissant de la seconde villa, les appelants n'ont pas démontré avoir présenté à leur bailleur un locataire de remplacement, lors même qu'en recevant le courrier du

E. 5

septembre 2001, in FF 2001 p. 4707), dispose par ailleurs que le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin du mois. Le locataire doit ensuite procéder à la restitution – en principe – complète de la chose, ce qui implique, s'il s'agit de locaux, qu'il en remette toutes les clés au bailleur. Laisser les

- 10 -

locaux vides et inoccupés n'est pas suffisant (arrêts 4A_220/2008 précité ; 4C.446/2006 du 26 mars 2007 consid. 4.1 ; Higi, op. cit., n. 21 ad art. 264 CO; Bise/Planas, op. cit., n. 7 ad art. 264 CO). Conformément à l'art. 8 CC, les faits constitutifs de la restitution effective des locaux doivent être prouvés par le locataire qui réclame le bénéfice de l'art. 264 al. 1 CO (Huber, *Die vorzeitige Rückgabe der Mietwohnung*, Diss. St.Gallen 2000, n. 278, p. 122). La question est débattue en doctrine de savoir si une restitution partielle des locaux est possible. Un premier pan de doctrine considère que la restitution doit en principe être complète et porter sur tous les éléments de la chose louée (Lachat, *Le droit du bail*, n. 5.2.1 ad chap. 24, p. 610 et note de pied 72; Lachat, in *Commentaire romand, Code des obligations I* [cité ci-après : CR-CO I], 2e éd. 2012, n. 3 ad art. 264 CO ; SVIT-Kommentar, 3. Aufl. 2008, n. 18 ad art. 264 CO ; sur le caractère en principe indivisible, au sens de l'art. 70 CO, de l'obligation de restituer la chose, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 4.3 et les réf.). Un autre courant de doctrine est en revanche d'avis que cette position est trop radicale : une restitution partielle des locaux est toujours possible, cela en vertu du principe de la liberté contractuelle. Une limite doit cependant être apportée à la restitution partielle en cas de désaccord entre le locataire et le bailleur : la partie des locaux restituée doit être utile pour le bailleur, qui devrait ainsi pouvoir en disposer personnellement s'il le préfère. La restitution partielle ne doit pas créer d'inconvénient au bailleur (Bise/Planas, op. cit., n. 23 ss ad art. 264 CO et l'auteur cité). Cette position rejoint l'avis de certains auteurs, qui refusent certes en principe la possibilité d'une restitution partielle, mais la trouvent admissible lorsque l'on n'est pas en présence d'une prestation du bailleur formant un ensemble (« einheitliche, gesamthafte Leistung » ; Higi, op. cit., n. 25 ad art. 264 CO, citant par exemple le cas de places de parc ou de chambres dans les mansardes remises à bail en sus du logement principal ; cf. ég. Huber, op. cit., n. 275-277, p. 121). En cas de restitution partielle des locaux, le locataire est – selon ce second courant de doctrine – libéré de toute obligation pour ceux qui ont été remis, tout en restant lié contractuellement à son bailleur pour le reste (Higi, op. cit., n. 27 ad art. 264 CO). Par la force des choses, le contrat initial est alors remplacé par deux nouveaux contrats indépendants (Huber, op. cit., n. 277, p. 121 s.). Le loyer dans ces contrats devrait être déterminé par les parties, soit au pro rata des mètres carrés si les locaux divisés sont similaires (par exemple des bureaux sur deux étages distincts), à défaut selon le critère des loyers usuels de l'art. 269a let. a CO (Bise/Planas, op. cit., n. 26 ad art. 264 CO).

E. 5.1.1

Vu le sort de l'appel – qui est partiellement admis – il y a lieu de modifier la

- 14 -

répartition des frais de première instance dont la quotité, par 3000 fr., n'est pour sa part pas contestée. Les appelants succombent à raison d'environ 50 % (31'821 fr.05 par rapport au montant de 61'000 fr. en capital admis en première instance). Ils ont certes reconnu dès la réponse devoir 12'821 fr. 05, mais l'appelé a néanmoins dû ouvrir action pour le tout. Dans

ces conditions, chaque partie supportera la moitié des frais (1500 fr.). Le greffe du tribunal de district ayant remboursé 1400 fr. à Z_____ sur son avance de 4100 fr., les appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), rembourseront à celui-ci 1200 francs.

E. 5.1.2

Devant le premier juge, les appelants avaient, contrairement à l'appelé, expressément conclu à l'octroi de dépens. Eu égard au sort de l'appel, partiellement admis, et à la répartition des frais de première instance, il y a lieu de leur allouer une indemnité à ce titre. Pour les contestations civiles de nature pécuniaire, soumises à la procédure ordinaire ou simplifiée et tranchées en première instance, les honoraires oscillent entre 6800 fr. et 9200 fr. pour une valeur litigieuse de 53'178 fr. 95 (cf. art. 32 al. 1 LTar). Aussi, vu l'activité utilement déployée par le conseil des appelants devant le premier juge, qui a, pour l'essentiel, consisté en le dépôt d'une réponse et de plaidoiries écrites, l'envoi de plusieurs courriers ainsi qu'en la participation à 3 séances (30 mars 2011 [50 minutes], 25 mai 2011 [15 minutes], 31 août 2011 [1h30]), les honoraires – réduits – de Me Delessert sont fixés à 3500 fr., débours et TVA compris (cf. art. 27 ss LTar).

E. 5.2.1

L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance (cf. not. art. 16 LTar), compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar). Le degré de difficulté de la cause et son ampleur doivent être qualifiés d'ordinaires. Aussi, eu égard à la valeur litigieuse, à la situation pécuniaire des parties, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment, l'émolument de justice est fixé à 1200 francs. Il est mis à la charge des appelants à concurrence de 600 fr., dans la mesure où leur appel n'a été accueilli qu'à raison d'env. 50 %, le solde étant supporté par l'appelé. Les appelants ayant avancé 1600 fr., Z_____ leur remboursera 600 fr. et le greffe leur restituera 400 francs.

E. 5.2.2

En appel, les deux parties ont conclu à l'allocation de dépens. Vu le sort des frais, chacune d'elles garde la charge de ses propres frais et dépens.

E. 6

janvier 2010 consid. 2.4 et l'arrêt cité ; Lachat, Le bail à loyer, n. 5.5.3 ad chap 24, p. 618 s. ; Lachat, CR-CO I, n. 8 ad art. 264 CO).

E. 9

octobre 2009 qui leur était destiné (pièce 6), ils ne pouvaient que comprendre qu'en dépit des propres annonces et offres semble-t-il publiées par I_____, aucun locataire de remplacement n'avait pu être trouvé. Certes, à croire I_____, le demandeur et appelé a, une fois les locaux également libérés par H_____, pris l'option de les vendre plutôt que de les remettre à un nouveau locataire, ce qui peut expliquer pourquoi un nouvel occupant n'a semble-t-il pas été trouvé. Il n'en demeure pas moins que les conditions d'application de l'art. 264 CO ne sont pas réunies pour ce qui est de la villa « Le C_____ », de sorte que les appelants devaient continuer à répondre du paiement du loyer correspondant, jusqu'à l'échéance ordinaire du contrat, le 31 juillet 2010. En effet, conformément à la jurisprudence fédérale (cf. supra, consid. 3.1.2), il incombe prioritairement au(x)

locataire(s) d'entreprendre les recherches utiles afin de trouver un locataire de remplacement. En résumé, les appelants demeurent redevables, en sus des charges reconnues, par 1821 fr.05 (écriture d'appel, p. 4 in fine), du paiement des loyers pour la période

- 13 -

courant d'août 2009 à juillet 2010 (12 mois x 5500 fr., soit 66'000 fr.), sous déduction des loyers convenus avec H_____ en tant que locataire de remplacement pour la seule villa « D_____ » durant la période courant d'octobre 2009 à juillet 2010 (10 mois x 3600 fr., soit 36'000 fr.), ce qui représente en définitive la somme de 31'821 fr. 05 (66'000 fr. + 1821 fr.05 – 36'000 francs). 4. L'appel est partiellement admis et la décision entreprise réformée, en ce sens que les appelants sont, solidairement entre eux – point qui n'est pas contesté –, condamnés à verser au demandeur et appelé la somme de 31'821 fr. 05 en capital. 4.1 La convention par laquelle le loyer doit être payé au début d'une période déterminée fixe un terme comminatoire. Le locataire qui ne paie pas le loyer à cette date est en demeure, sans que le bailleur ne doive l'interpeller (art. 102 al. 2 CO). Dès cette date, le locataire doit des intérêts moratoires (art. 104 ss CO), dont le taux peut être fixé dans le contrat de bail, à défaut il est de 5 % (art. 104 al. 1 CO). Ces règles valent également pour les frais accessoires (Lachat, La bail à loyer, n. 2.8 et 2.9 ad chap. 13, p. 312). D'ordinaire, dans les contrats de durée, tel celui de bail, le juge peut décider de calculer l'intérêt en se fondant sur une échéance moyenne (Thévenoz, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n. 10 ad art. 104 CO ; cf. ég. ATF 103 II 330 consid. 5). 4.2 En l'espèce, le contrat du 8 août 2008 fixe un terme comminatoire pour le paiement du loyer, correspondant au 1er du mois. Dès lors qu'il s'agit là d'une prestation périodique, l'intérêt moratoire aurait pu être sollicité dès l'échéance moyenne. Dans la mesure toutefois où le jugement dont appel a retenu, conformément aux conclusions du demandeur, comme point de départ des intérêts moratoire, au taux légal de 5 % l'an, la date du 1er août 2010, la Cour de céans ne peut, à peine de statuer ultra petita, que confirmer le jugement de première instance sur ce point. Partant, il y a lieu d'allouer l'intérêt moratoire au taux de 5 % l'an dès le 1er août 2010 sur le montant de 31'821 fr. 05. 5. L'art. 106 CPC énonce les règles applicables à la répartition des frais entre les parties: l'alinéa premier pose le principe général selon lequel les frais sont mis à la charge de la « partie succombante », tandis que le deuxième alinéa invite à les répartir « selon le sort de la cause » quand aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause. Cette norme correspond pour l'essentiel aux principes généralement suivis par les procédures civiles cantonales jusqu'en 2010, ainsi que par le Tribunal fédéral (ATF 119 Ia 1 consid. 6); le juge dispose d'une grande liberté d'appréciation, spécialement dans l'application du deuxième alinéa (arrêt du Tribunal fédéral 5D_15/2013 du 5 février 2013 consid. 4.3.2 ; Tappy, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 106 CPC). Quant aux dépens envisagés par l'art. 105 al. 2 CPC, ils ne doivent être alloués que si l'ayant droit en a expressément réclamés (Tappy, op. cit., n. 7 ad art. 105 CPC), la maxime de disposition prévalant en ce domaine (Mohs, in ZPO Kommentar, Zürich 2010, n. 2 ad art. 105 CPC).

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