

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 février 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Krieger et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 28 al. 1 et 264 al. 1 CO ; 35 al. 2 RULV

Statuant sur l'appel interjeté par **O.**_____, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 11 novembre 2016 par le
Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **X.**_____
et **N.**_____, tous deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 novembre 2016, dont les considérants ont été adressés aux parties le 4 octobre 2017, le Tribunal des baux a prononcé que les demandeurs X._____ et N._____ étaient libérés, à compter du 31 janvier 2016, de toutes leurs obligations découlant du bail à loyer conclu le 3 avril 2009, relatif à un appartement de six pièces au premier étage de l'immeuble sis à la [...] (I), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure où elles étaient recevables (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que la défenderesse et son mari avaient signé avec les candidats proposés par les demandeurs, le 28 janvier 2016, un contrat de bail à loyer portant sur le logement litigieux, censé débiter le 1^{er} février 2016. La défenderesse ne démontrait aucunement qu'elle et son mari auraient été trompés par les candidats proposés quant à leur situation financière au moment où ils avaient conclu le contrat avec eux, dès lors qu'ils avaient renoncé à procéder à de plus amples vérifications. Les premiers juges ont considéré que la défenderesse ne pouvait pas se prévaloir de l'absence de constitution, par les candidats proposés, de la garantie locative convenue pour invalider le contrat signé le 28 janvier 2016. Rien ne démontrait en effet que les signataires aient soumis l'existence de leur accord à une telle condition. De plus, la défenderesse ne pouvait pas tirer argument du fait que le contrat avait été invalidé a posteriori, de sorte qu'il convenait de considérer que les demandeurs étaient libérés des obligations du bail litigieux au 31 janvier 2016.

B. Par acte du 6 novembre 2017, O._____ a interjeté appel contre le jugement du 11 novembre 2016, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision (II et III) et, subsidiairement, à la réforme du ch. I de son dispositif en ce sens que

X._____ et N._____ ne soient pas libérés de toute obligation découlant du bail litigieux au 31 janvier 2016 (IV. a), que X._____ et N._____ demeurent liés par le contrat de bail litigieux jusqu'au 30 juin 2016 (IV. b) et à la réforme du chiffre III de son dispositif en ce sens que X._____ et N._____ soient reconnus ses codébiteurs solidaires et lui doivent immédiat paiement de la somme de 12'800 fr., avec intérêts à 7 % l'an dès le 1^{er} avril 2016 (échéance moyenne) (V).

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Le 3 avril 2009, les demandeurs N._____ et X._____, en qualité de locataires, et la défenderesse O._____, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de six pièces au premier étage de l'immeuble sis [...]. Ce bail, conclu pour une première période allant du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010, était ensuite renouvelable d'année en année, sauf avis de résiliation signifié quatre mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel net a été fixé à 2'210 fr., auxquels s'ajoutait un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 350 francs.

2. Par courrier du 23 novembre 2015 adressé à la défenderesse, les demandeurs ont résilié le contrat de bail susmentionné en précisant que l'appartement serait libre dès le 1^{er} janvier 2016 et qu'ils allaient chercher un locataire pour reprendre le bail avant le 30 juin 2016.

3. Le 22 décembre 2015, les demandeurs ont transmis à la défenderesse les coordonnées des dénommés [...] (ci-après : les époux [...]) en tant que candidats à la reprise du bail. La défenderesse a fait visiter l'appartement aux prénommés le 7 janvier 2016.

4. Le 28 janvier 2016, la défenderesse et son mari [...], d'une part, ainsi que les époux [...], d'autre part, ont signé un contrat de bail à

loyer portant sur l'appartement litigieux, sur lequel figurait la date préimprimée du 26 janvier 2016.

A la signature du bail, [...] a payé le loyer du mois de février 2016 contre quittance.

Entendu lors de l'audience de jugement tenue par le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal), [...] a assuré avoir obtenu de [...] (ci-après : [...]) la constitution de la garantie relative au logement litigieux, demandée au moyen d'un formulaire édité le 28 janvier 2016, et avoir reçu un avis de prime.

5. Le matin du 29 janvier 2016, date prévue pour l'état des lieux, la défenderesse a contacté téléphoniquement la gérance en charge du précédent logement loué par les époux [...], qui l'a informée de ce que ceux-ci n'étaient pas solvables. Elle a également obtenu, auprès de l'office des poursuites, des extraits confirmant l'existence de plusieurs poursuites et saisies à l'endroit de ses locataires.

La défenderesse a alors téléphoné aux époux [...] pour annuler l'état des lieux d'entrée et les informer qu'elle considérait le bail conclu comme nul et non avenue, ce qu'elle et son époux ont confirmé par lettre du même jour en précisant qu'au vu des informations qu'ils avaient obtenues de l'office des poursuites et du gérant de l'immeuble dans lequel les époux [...] avaient logé, il était impensable que ceux-ci puissent obtenir un cautionnement de loyer auprès de [...]

La défenderesse et son époux ont par ailleurs adressé aux demandeurs un courrier dans lequel ils indiquaient qu'ils étaient déterminés à annuler le contrat de bail conclu, dès lors que les demandeurs avaient trahi leur confiance, et qu'ils considéraient ceux-ci comme responsables du paiement du loyer jusqu'à l'échéance du 30 juin 2016.

6. Par courrier recommandé du 1^{er} février 2016, les demandeurs ont envoyé les clés de l'appartement litigieux à la défenderesse, tout en rappelant que dès l'instant où un nouveau contrat avait été signé et qu'un premier loyer avait été payé, ils étaient libérés de leurs obligations contractuelles.

7. La défenderesse et les époux [...] ont convenu d'invalider le contrat de bail du 26 janvier 2016 (*recte* : 28 janvier 2016) lors de l'audience de mesures provisionnelles tenue par le président du tribunal le 4 mars 2016.

8. a) Par demande adressée au tribunal le 30 avril 2016 et dirigée contre O._____ et son époux, X._____ et N._____ ont notamment conclu à ce qu'il soit constaté que le bail conclu le 3 avril 2009 portant sur l'appartement de six pièces à la [...] avait valablement pris fin le 31 janvier 2016 (1), à ce qu'ils soient libérés de leurs obligations contractuelles découlant de ce bail dès le 31 janvier 2016 (2) et à ce qu'ordre soit donné à la défenderesse et à son époux de libérer la garantie de loyer constituée auprès de [...], d'un montant de 6'630 fr. (3).

Le 22 juin 2016, les demandeurs ont modifié leur demande en ce sens qu'elle ne soit dirigée que contre O._____.

b) Par réponse et demande reconventionnelle du 9 novembre 2016, la défenderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande, dans la mesure de leur recevabilité, et à ce que X._____ et N._____ soient reconnus ses codébiteurs et lui doivent immédiat paiement de la somme de 12'800 fr., avec intérêts à 7 % dès le 1^{er} avril 2016 (échéance moyenne).

c) Une audience a été tenue par le tribunal le 11 novembre 2016, lors de laquelle les époux [...] ont exposé avoir invalidé le contrat de bail signé avec la défenderesse et son époux compte tenu des problèmes rencontrés avec ceux-ci.

En droit :

1. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135).

3. Le litige porte sur la question de l'invalidation du contrat signé par O._____ (ci-après : l'appelante) avec les époux [...] et ses éventuelles conséquences sur l'obligation pour X._____ et N._____ (ci-après : les intimés) de s'acquitter du loyer jusqu'au 30 juin 2016.

Sous l'intitulé « II.- Moyens de faits » de son écriture, l'appelante indique confirmer les moyens de fait qu'elle a développés dans sa réponse du 9 novembre 2016 et énumère un certain nombre d'allégués de fait, preuves à l'appui, sans se livrer à une critique de l'état de fait tel qu'arrêté par les premiers juges.

En cela, sa critique est irrecevable, étant rappelé qu'un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance n'est pas suffisant (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 321 CPC et n. 3 ad art. 311 CPC).

4.

4.1 Dans sa critique en droit, l'appelante s'inscrit tout d'abord en faux contre l'affirmation des premiers juges selon laquelle la solvabilité du locataire ne constituerait pas un élément essentiel à la conclusion d'un bail à loyer (art. 259 CO [*recte* : art. 253 CO]). Elle souligne à cet égard que, contrairement à cette affirmation, l'art. 264 CO imposerait comme incombance essentielle au locataire qui souhaite restituer la chose de manière anticipée l'obligation de présenter un nouveau locataire qui soit notamment solvable.

4.2 Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il 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, le nouveau locataire devant en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO).

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 (TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015, consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

4.3 En l'espèce, l'appelante perd de vue, dans sa critique, que ce qu'elle indique au sujet de l'art. 264 CO a précisément été mentionné par les premiers juges, lesquels ont relevé que si la présentation d'un candidat de remplacement solvable était une condition imposée au locataire sortant pour se départir du bail avant son terme (art. 264 CO), le bailleur était quant à lui parfaitement libre de conclure un bail avec un candidat insolvable et de libérer ainsi l'ancien locataire. Le raisonnement des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique, dès lors que la solvabilité du candidat de remplacement est une condition de la résiliation du bail du locataire sortant mais ne saurait constituer une condition de la conclusion du nouveau bail, que l'appelante a librement choisi de conclure avec les époux [...]. Ainsi, l'on ne saurait reprocher aux premiers juges d'avoir mal interprété les conditions de l'art. 264 CO ou d'avoir occulté la condition imposée au locataire sortant de présenter un candidat de remplacement solvable.

Par conséquent, le grief relatif aux incombances du locataire sortant est infondé et doit être rejeté.

5.

5.1 L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir considéré qu'elle ne saurait se prévaloir de l'absence de constitution par les époux [...] de la garantie locative convenue pour invalider le contrat. Pour l'appelante, il ressortirait clairement du dossier de la cause que les époux [...] avaient l'obligation de fournir une garantie locative, ce qu'ils n'auraient pas fait. L'appelante conteste également qu'elle ne puisse pas tirer argument du fait que le contrat a été invalidé a posteriori. A cet égard, elle prétend qu'elle aurait été victime de dol (art. 28 al. 1 CO) de la part des époux prénommés, lesquels lui auraient volontairement caché leur insolvabilité. Elle se prévaut également du fait qu'elle n'aurait pas tardé à se déterminer sur la candidature proposée par les locataires

sortants, affirmant qu'un délai de trente-quatre jours pour se prononcer sur les candidats proposés par les intimés serait compatible avec l'art. 35 al. 2 des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV), dès lors qu'elle n'est pas une professionnelle du milieu immobilier.

5.2

5.2.1 En vertu de l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Selon la jurisprudence (TF 4A_593/2012 du 14 janvier 2013 consid. 4), le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle ; il suffit que, sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat ou ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2, rés. in SJ 2011 I 267 ; ATF 132 II 161 consid. 4.1 ; ATF 129 III 320 consid. 6.3, JdT 2003 I 331). Le dol est en principe un acte illicite qui autorise la dupe à réclamer, s'il y a lieu, des dommages-intérêts sur la base de l'art. 41 CO (ATF 108 II 419 consid. 5) ou à refuser la prestation qu'elle a promise même si elle a omis de déclarer l'invalidation du contrat dans le délai de l'art. 31 al. 1 CO (ATF 127 III 83 consid. 1a).

5.2.2 En vertu de l'art. 35 RULV, le bailleur qui a des objections fondées contre un candidat doit indiquer sans délai au locataire les motifs de son refus. Avant de se prononcer, 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 réf. citées). C'est au locataire sortant qu'il incombe de fournir au bailleur tous les renseignements au sujet des candidats de remplacement (Bise/Planas, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2017, n. 38 *ab initio* ad art. 264 CO), le bailleur devant pour sa part vérifier la solvabilité du locataire de remplacement (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 614). Si des documents manquent au dossier du candidat présenté, c'est également au bailleur qu'il appartient de le signaler au locataire

sortant dans les plus brefs délais. Dans l'hypothèse où le bailleur ne solliciterait pas à cet effet le locataire sortant, il ne saurait en tous les cas pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis (Bise/Planas, op. cit., n. 93 ad art. 264 CO).

5.3 Les premiers juges ont retenu que l'appelante ne démontrait aucunement qu'elle et son mari auraient été trompés par les époux [...] quant à leur situation financière au moment où ils ont conclu avec eux un contrat de bail à loyer, le 28 janvier 2016. Il n'était pas prouvé que les informations transmises par les intéressés aient été fallacieuses. L'appelante et son mari avaient, délibérément et en toute connaissance de cause, choisi de conclure un contrat avec les prénommés, sans avoir au préalable procédé à d'autres vérifications relatives à la solvabilité de leur cocontractants, ni exigé de leur part des documents ou informations complémentaires. Ils avaient ainsi renoncé à procéder à de plus amples vérifications et avaient accepté le risque lié à l'impécuniosité des époux [...], tout comme ils avaient d'ailleurs admis de contracter avec les intimés, alors même que X. _____ faisait l'objet de plusieurs actes de défaut de biens. C'était ainsi en vain que la défenderesse invoquait avoir été trompée.

Par surabondance, les premiers juges ont relevé que les intimés avaient informé l'appelante de leur intention de restituer le logement litigieux de manière anticipée le 23 novembre 2015 et communiqué les coordonnées des époux [...] le 22 décembre 2015. Or il n'était pas démontré qu'entre cette dernière date et l'annonce de l'invalidation du contrat conclu avec les prénommés le 28 janvier 2016, soit plus d'un mois après, l'appelante aurait informé les intimés de ce que des informations complémentaires ou des documents faisaient défaut, ou qu'elle se serait entre-temps déterminée sur cette candidature. Dans ces circonstances, les intimés pouvaient de bonne foi penser que l'appelante avait entrepris les démarches usuelles directement avec les candidats et, à défaut de détermination communiquée dans un délai raisonnable, qu'ils étaient libérés de leurs obligations contractuelles.

5.4 Rien ne démontre que les signataires du contrat de bail du 28 janvier 2016 auraient soumis l'existence de leur accord à la constitution d'une garantie locative. Quoi qu'il en soit, la critique est dénuée de pertinence sur le fond, dès lors que les raisons ayant motivé l'invalidation du contrat conclu avec les époux [...] importent peu. En effet, il revenait à la bailleuse et appelante de vérifier les données relatives à la solvabilité de ses nouveaux contractants avant de conclure le contrat, ce qu'elle a omis de faire, sans qu'aucun reproche puisse être formulé sur ce point à l'encontre des intimés. Sur cette question précise, les premiers juges ont clairement indiqué que l'appelante et son mari avaient, délibérément et en toute connaissance de cause, choisi de conclure un contrat avec les prénommés, sans avoir au préalable procédé à d'autres vérifications relatives à leur solvabilité, ni exigé de leur part des documents ou informations complémentaires, point central sur lequel l'appelante ne fait pas porter sa critique.

L'appelante se contente en effet de dire, en lien avec la motivation subsidiaire des premiers juges qui porte sur l'absence de requête d'informations complémentaires de la part de la bailleuse entre la communication des coordonnées des époux [...] et l'annonce d'invalidation du contrat, qu'elle n'aurait pas tardé à se déterminer sur la candidature des époux [...], motif pris des fêtes de fin d'année et du fait qu'elle n'est pas une bailleuse professionnelle ni une gérante d'immeuble professionnelle. C'est toutefois oublier que l'appelante a décidé de signer le nouveau contrat, ce qui montre bien qu'elle a, dans un premier temps, accepté les nouveaux locataires, lesquels se sont par ailleurs acquittés d'un premier loyer, alors même qu'il lui revenait de prendre ses renseignements sur leur solvabilité avant de signer ledit contrat.

A défaut de l'avoir fait, elle a libéré les anciens locataires de leurs obligations, sans qu'il importe que le contrat ait été invalidé par la suite. Le fait que l'appelante ne soit pas une professionnelle de l'immobilier ne lui est d'aucun secours. Il en va de même de l'art. 35 RULV

puisqu'elle n'a pas procédé à des vérifications, ni n'a informé les intimés de quelconques motifs de refus avant de signer le contrat de bail avec les époux [...].

Ainsi, force est de constater que le jugement est exempt de tout reproche, de sorte que l'argument de l'appelante relatif à l'invalidation postérieure du contrat doit être écarté.

6. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 728 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante O._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de seconde instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 728 fr. (sept cent vingt-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante O._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour O. _____),
- Mme Geneviève Gehrig (pour X. _____ et N. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président 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 du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - 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 :