

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 janvier 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Hack et de Montvallon, juges
Greffière : Mme Bouchat

Art. 18, 97 et 257d CO

Statuant sur les appels interjetés par **B.**_____, à Bâle, demanderesse, d'une part, et **P.**_____ et **K.**_____, tous deux à Clarens, défendeurs, d'autre part, contre le jugement rendu le 27 novembre 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 27 novembre 2020, dont les motifs ont été envoyés pour notification le 14 décembre 2020, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal) a dit qu’P._____ et K._____ (ci-après : les défendeurs, intimés à l’appel I ou appelants II), solidairement entre eux, devaient payer à B._____ (ci-après : la demanderesse, appelante I ou intimée à l’appel II) la somme de 7'507 fr. 50, avec intérêts à 5 % dès le 16 octobre 2019 (I), a dit que l’opposition totale formée par le défendeur au commandement de payer qui lui avait été notifié dans le cadre de la poursuite ordinaire n° [...] de l’Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d’Enhaut (ci-après : l’office des poursuites), était définitivement levée à concurrence du montant, en capital et intérêts, mentionné sous chiffre I. ci-dessus (II), a dit que l’opposition totale formée par la défenderesse au commandement de payer qui lui avait été notifié dans le cadre de la poursuite ordinaire n° [...] de l’office précité, était définitivement levée à concurrence du montant, en capital et intérêts, mentionné sous chiffre I. ci-dessus (III), a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont en substance retenu, dans le cadre de l’action en paiement ouverte par la bailleresse à l’encontre des locataires, que la résiliation de leur contrat de bail du 25 septembre 2018 pour le 31 octobre 2018 en raison du non-paiement du loyer (art. 257d CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]), était à première vue inefficace, le congé ayant été notifié avant l’échéance du délai comminatoire. Toutefois, dans la mesure où, d’une part, les locataires avaient donné suite sans réserve à la résiliation en restituant les locaux à la date pour laquelle elle avait été donnée et, d’autre part, n’avaient invoqué cette inefficacité que dans le cadre de l’action en paiement, ils commettaient un abus de droit manifeste dans le but de se soustraire à leur obligation d’indemniser la bailleresse.

S'agissant de la perte locative, les premiers juges ont considéré que la bailleresse pouvait prétendre à des dommages et intérêts positifs (art. 97 al. 1 CO), soit au paiement des loyers qu'elle n'avait pas pu percevoir du fait de la rupture prématurée du bail. Le contrat prévoyant un délai de congé de quatre mois, le bail litigieux ne pouvait être résilié de manière ordinaire que pour le 31 octobre 2019, de sorte que c'est cette date qui constituait la limite maximale à la perte locative de la bailleresse. Ils ont néanmoins relevé que, comme il s'agissait d'une créance en réparation d'un dommage, il incombait à la bailleresse d'établir que, malgré de réels efforts, elle n'avait pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail. Ils ont ainsi retenu que compte tenu des qualités de l'appartement litigieux et de la pénurie sévissant à [...], la bailleresse aurait pu le relouer d'ici à fin février 2019, soit quatre mois après la restitution des locaux, si elle l'avait mis à la location à un loyer convenable et en spécifiant qu'il s'agissait d'un 3,5 pièces et non pas d'un 4,5 pièces, et cela même en prenant en considération que les démarches de relocation étaient ralenties pendant les fêtes de fin d'année. Les premiers juges ont ainsi estimé que les locataires étaient débiteurs de la bailleresse d'un montant de 7'507 fr. 50, avec intérêts à 5 % dès le 16 octobre 2019, soit 10'000 fr. (4 mois [nov. 2018 à févr. 2019] x 2'500 fr.) à titre de perte locative, sous déduction du solde de la garantie de loyer d'un montant de 2'492 fr. 50.

B. Par acte du 14 janvier 2021, B._____ a interjeté appel contre le jugement précité en concluant, sous suite de frais judiciaires et dépens, à la réforme des chiffres I à III en ce sens que les défendeurs, solidairement entre eux, doivent lui payer la somme de 27'336 fr. 10 avec intérêts dès le 1^{er} juin 2019, ainsi que la somme de 2'663 fr. 90 sans intérêt (I), que l'opposition totale formée par le défendeur au commandement de payer qui lui a été notifié dans le cadre de la poursuite ordinaire n° [...] par l'office des poursuites soit définitivement levée à concurrence du montant, en capital et intérêts, mentionné sous chiffre I. ci-dessus (II), que l'opposition totale formée par la défenderesse au commandement de payer qui lui a été notifié dans le cadre de la poursuite

ordinaire n° [...] par l'office des poursuites soit définitivement levée à concurrence du montant, en capital et intérêts, mentionné sous chiffre I. ci-dessus (III), et que les défendeurs soient déboutés de toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

Par acte du 1^{er} février 2021, P._____ et K._____ ont également interjeté appel contre le jugement du 27 novembre 2020, en concluant, sous suite de frais judiciaires et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 16 décembre 2019 par B._____ soit rejetée et que leur conclusion reconventionnelle prise au pied de leur réponse du 14 février 2020 soit admise, B._____ étant reconnue leur débitrice de la somme de 2'492 fr. 51, avec intérêts à 5 % l'an, dès et y compris le 1^{er} janvier 2019.

Par réponse du 23 mars 2021, l'intimée à l'appel II a contesté les moyens soulevés par les appelants II, sans formellement prendre de conclusions.

Par réponse du 14 avril 2021, les intimés à l'appel I ont conclu au rejet de celui-ci et confirmé leur conclusion prise dans leur mémoire d'appel du 1^{er} février 2021. Ils ont également déposé une pièce, soit l'indice du logement 2017-2019 publié en ligne par [...].

Par avis du 22 septembre 2021, le Juge délégué de la cour de céans a gardé la cause à juger.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants :

1. Par contrat du 17 octobre 2013, P._____ et K._____ ont pris à bail un appartement de 4,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble, sis avenue du [...] à [...].

D'une durée initiale allant du 1^{er} novembre 2013 au 31 octobre 2014, ce bail se renouvelait ensuite d'année en année, sauf résiliation de

l'une ou l'autre des parties donnée et reçue au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Le loyer mensuel net était fixé à 2'500 fr., auquel s'ajoutait un acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 300 francs.

2. Le 4 juin 2018, B._____ a acquis l'immeuble précité.

3. Par avis comminatoire du 15 août 2018, la gérance a imparti un délai de 30 jours aux locataires pour s'acquitter de l'arriéré de loyers, soit au 14 septembre 2018. Entendue comme témoin par le tribunal le 12 octobre 2020, [...], gérante de l'immeuble à ce moment-là, a déclaré qu'à la demande des locataires, elle les avait rencontrés le 10 septembre 2018 et qu'à cette occasion, elle leur avait indiqué qu'ils avaient jusqu'à la fin du mois de septembre 2018 pour payer l'arriéré de loyers.

4. Par formules officielles du 25 septembre 2018 adressées à chacun des défendeurs, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 octobre 2018 pour défaut de paiement, en indiquant notamment ce qui suit :

« (...) Vous demeurez responsable du paiement des loyers/indemnités d'occupation illicite jusqu'à échéance contractuelle de votre bail ou jusqu'à relocation. »

Le 31 octobre 2018, les parties ont procédé à l'état des lieux de sortie. Le même jour, ils ont signé une convention dont il ressort ce qui suit :

(...)

Par courrier du 1^{er} novembre 2018 adressé à P._____ et K._____, la bailleresse a notamment indiqué qu'elle les considérait redevables de la perte locative jusqu'au 31 octobre 2019.

5. Par demande du 16 décembre 2019, la bailleresse a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce que les défendeurs soient reconnus ses débiteurs solidaires et lui doivent immédiat paiement de la somme de 27'336 fr. 10 plus intérêts à 5 % dès le 1^{er} juin 2019 (échéance moyenne), ainsi que la somme de 2'663 fr. 90 sans intérêt (I), à ce que l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'office des poursuites, notifié le 20 juin 2019 au défendeur, soit nulle et non avenue, libre cours étant laissé à cet acte dans la mesure indiquée sous chiffre I (II) et que l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'office des poursuites, notifié le 24 juin 2019 à la défenderesse, soit nulle et non avenue, libre cours étant laissé à cet acte dans la mesure indiquée sous chiffre I (III).

Dans leur réponse du 14 février 2020, les locataires ont conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, au rejet de la demande et, reconventionnellement, au paiement par la bailleresse d'un montant de 2'492 fr. 51, avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} janvier 2019.

Lors de l'audience du 12 octobre 2020, le tribunal a entendu les parties ainsi que deux témoins, à savoir [...], responsable location chez de [...] SA, et [...], gérante d'immeubles. Cette dernière a notamment déclaré ce qui suit :

« (...) J'ai de la peine à expliquer pourquoi nous n'avons pas réussi à relouer cet appartement. Il est en effet bien situé, a une vue sur le lac et est très joli. Il est peut-être un peu cher, mais je crois que loyer a été baissé. Les critiques qui revenaient parfois pendant les visites étaient l'absence de place de parc et l'absence d'ascenseur. (...) »

Le 17 novembre 2020, le jugement litigieux a été rendu.

6. En date du 14 janvier 2021, l'appartement litigieux n'avait toujours pas été reloué.

En droit :

1.

1.1 L'appel est notamment 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 auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), 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 Formés en temps utile par deux parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr. en première instance, les deux appels sont recevables.

Les réponses le sont également (art. 312 al. 2 CPC).

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il offre à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd. 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci 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 129, spéc. p. 134).

Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 129, spéc. p. 135).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, CR-CPC, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 La pièce produite par les intimés à l'appel I, soit l'indice du logement 2017-2019 publié en ligne par [...], est irrecevable, dès lors qu'elle est postérieure au jugement entrepris du 27 novembre 2020 et aurait pu être produite en première instance.

3. Appel déposé par B. _____

3.1 Dans un premier moyen, l'appelante I reproche aux premiers juges d'avoir abusé de leur pouvoir d'appréciation quant au calcul des dommages et intérêts résultant de la perte locative subie ensuite de la résiliation intervenue pour défaut de paiement du loyer. En particulier, elle soutient qu'il ne se justifierait pas de réduire le montant des dommages et intérêts au motif qu'elle aurait contribué à créer et aggraver son dommage. Elle conteste à cet effet toute faute concomitante de sa part, estimant, conformément à la jurisprudence fédérale, devoir être replacée dans une situation similaire à celle qui aurait été la sienne si le contrat s'était poursuivi avec les locataires d'origine.

L'appelante I explique encore avoir toujours bien entretenu l'immeuble et les appartements qui le compose, ce que les premiers juges ont du reste retenu. Elle relève que l'appartement en question serait « joli » et qu'il disposerait d'une « belle vue sur le lac ». Elle indique avoir immédiatement entrepris les démarches nécessaires pour trouver un nouveau locataire par le biais d'une annonce publicitaire dès la restitution

des locaux, avant de confier un mandat spécifique à une gérance en vue de relouer rapidement l'appartement litigieux, relevant que la mise en œuvre d'un tel mandat ne serait pas une démarche usuelle et consentant ainsi à un effort supplémentaire, consciente du fait que trois appartements étaient également inoccupés au même moment dans l'immeuble concerné. L'appelante I fait valoir que les annonces publicitaires, y compris le dossier de mise en valeur du bien, auraient été réalisés avec soin, en conformité avec le bail conclu par les intimés à l'appel I. Elle conteste dès lors l'appréciation des premiers juges qui ont considéré que les annonces étaient trompeuses, le loyer n'ayant pas été augmenté et le nombre de pièces correspondant au contrat de bail, que les locataires n'ont pas contesté. L'appelante I réfute dès lors l'appréciation du tribunal qui a retenu que l'appartement aurait pu être loué après un délai maximum de quatre mois s'il avait été présenté comme un 3,5 pièces, au lieu d'un 4,5 pièces, et si le loyer avait été moins cher. Elle fait encore valoir qu'elle était en droit d'obtenir un loyer identique à celui qui était dû par les locataires, à tout le moins durant un certain laps de temps.

L'appelante I relève que l'appartement en question n'aurait toujours pas retrouvé de locataire à ce jour, alors même que le loyer mensuel net aurait été abaissé. Elle indique que l'autorité de première instance n'a, à tort, pas retenu les déclarations du témoin [...] [...] qui a mentionné que l'appartement possédait deux points faibles, soit l'absence d'ascenseur et de place de parc, considérant que ces éléments étaient importants et mettaient en lumière les raisons pour lesquelles deux autres appartements étaient également vacants dans le même immeuble, facteurs dont elle ne pouvait toutefois être tenue pour responsable.

L'appelante I conteste encore l'appréciation des premiers juges sur l'existence d'une pénurie de logement dans la région de [...] et leur reproche de ne pas avoir assez tenu compte des difficultés inhérentes à la recherche d'un locataire durant la période hivernale. Enfin, l'appelante I rappelle que les locataires seraient au demeurant tenus de proposer un candidat solvable susceptible de reprendre le bail aux mêmes conditions, et qu'ils n'auraient dès lors pas respectés leurs « incombances » à cet

égard après la restitution anticipée des locaux, conformément à l'art. 264 CO.

3.2 L'art. 264 CO dispose notamment que 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 doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). À 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 (al. 2).

Cette disposition permet au locataire, pour des raisons qui lui sont propres, de remettre au bailleur les locaux loués sans respecter le délai de résiliation ou le terme du bail, qu'ils soient légaux ou conventionnels (Bise/Planas, in Bohnet/Carron/Montini [édit.], Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., 2017 [ci-après : Commentaire pratique], n. 1 ad art. 264 CO, p. 651). Il peut ainsi se départir du contrat de bail, sous certaines conditions, sans devoir respecter soit l'expiration de la durée du bail, si le contrat est de durée déterminée, soit un terme légal ou contractuel, s'il est de durée indéterminée. La restitution peut avoir lieu en tout temps, y compris lorsque le bail a déjà été résilié ou prolongé (Bise/Planas, Commentaire pratique, op. cit., nos 27s ad art. 264 CO, p. 659).

L'art. 264 CO instaure, en faveur du locataire, un mode particulier de fin prématurée du contrat, découlant de l'obligation générale du créancier (le bailleur) de réduire son dommage (Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Bâle 2012 [ci-après : CR-CO I], n. 1 ad art. 264 CO). Cette règle est de droit semi-impératif, au profit du locataire (Lachat, CR-CO I, op. cit., n. 2 ad art. 264 CO).

3.3

3.3.1 En premier lieu, il convient tout d'abord de relever, avec les intimés à l'appel I, que l'appelante I confond la problématique de la

restitution anticipée des locaux par un locataire (art. 264 CO) avec celle qui concerne la perte locative ensuite d'une résiliation extraordinaire du contrat de bail pour défaut de paiement du loyer (art. 97ss CO). En l'occurrence, seule la seconde problématique concerne les parties.

Contrairement à ce que soutient l'appelante I, les locataires n'ont pas restitué les locaux de manière anticipée ; le contrat de bail a été résilié par l'appelante I par formules officielles du 25 septembre 2018 pour le 31 octobre 2018 et l'état des lieux de sortie a été effectué à cette dernière date. Partant, dans la mesure où les locaux ont été restitués à la date d'échéance du contrat, l'art. 264 CO est inapplicable au cas présent et les locataires n'étaient pas tenus de participer activement à la recherche d'un nouveau locataire après la restitution du logement.

Ainsi, force est de constater que les cas de jurisprudence cités par l'appelante I (cf. ATF 117 II 156 consid. 3b ; TF 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2 ; TF 4A_504/2009 du 6 janvier 2020 consid. 2.4) qui concernent exclusivement des situations de restitution anticipée des locaux ensuite d'une résiliation du contrat de bail par un locataire, sont dénués de pertinence. On risquerait dans le cas contraire d'inverser les rôles s'agissant des obligations à la charge des parties après l'échéance du contrat de bail, lorsque la résiliation est du fait de la partie bailleuse.

3.3.2 Autre est la question des dommages et intérêts résultant de la perte locative du bailleur liée à l'inexécution des obligations du locataire durant le contrat (art. 257d CO), prétentions fondées sur les principes généraux du droit des obligations (art. 97ss CO). S'agissant de la perte locative, il y a en effet lieu d'observer, avec les intimés à l'appel I également, que le fait que le logement en question n'ait toujours pas trouvé preneur plus de deux ans après la restitution des locaux – de l'aveu même de l'appelante I (cf. mémoire d'appel, p. 12) – démontre que les difficultés rencontrées par cette dernière pour relouer son bien découlent bien plus de l'inadéquation de son offre sur le marché locatif que du prétendu comportement des anciens locataires. Cette situation conforte

ainsi le raisonnement tenu par les premiers juges qui ont considéré que le loyer de l'appartement proposé par l'appelante I, soit 2'500 fr. par mois, était trop élevé par rapport aux conditions du marché et que sa configuration intérieure le déterminait plus comme un 3,5 pièces que comme un 4,5 pièces, avec pour conséquence la promotion de l'appartement auprès d'un public cible inadapté, soit des familles confrontées à l'impossibilité d'utiliser une pièce comme chambre à coucher. Dans le même ordre d'idée, l'appelante I explique dans son mémoire d'appel que l'immeuble ne dispose pas d'ascenseur et que l'appartement n'est pas loué avec une place de parc, ces éléments devant également amener à considérer que le montant du loyer n'était pas adapté aux qualités objectives de l'objet locatif. Pour le reste, l'appelante I soutient sans tenter de le démontrer que la région de [...] ne subirait pas de pénurie de logement, cet argument devant par conséquent être purement et simplement écarté.

En définitive, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point, lequel a considéré que l'appelante I aurait été en mesure de relouer le logement en cause quatre mois après sa restitution si elle l'avait mis à la location en spécifiant qu'il s'agissait d'un 3,5 pièces et, éventuellement en revoyant à la baisse le loyer, cela même en tenant compte du fait que les démarches de relocation sont ralenties durant les fêtes de fin d'année.

4. Appel déposé par P. _____ et K. _____

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

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.

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.

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).

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

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 1^{er} novembre 2018, la bailleuse 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.

5.

5.1 Les appelants Il 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.

5.2

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).

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).

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).

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

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 1^{er} novembre 2018, et dans lequel elle leur indique qu'elle les considère redevables de

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.

6.

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.

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

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).

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 bailleresse d'avoir tenté de limiter son dommage en résiliant le contrat de bail pour chercher un nouveau locataire. La perte locative essuyée par la bailleresse 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 bailleresse 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.

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.

7.

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.

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).

7.3 Les dépens de deuxième instance seront compensés.

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

- I. L'appel d'B._____ est rejeté.
- II. L'appel d'P._____ et K._____ est rejeté.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'524 fr.
pour les deux appels, sont mis à la charge de l'appelante I
B._____ par 824 fr. (huit cent vingt-quatre francs) et à la
charge des appelants II P._____ et K._____, solidairement
entre eux, par 700 fr. (sept cents francs).
- IV. Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- V. 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. Pascal Stouder et Mme Priscilia Rohrer, agents d'affaires brevetés, pour B. _____,
- Me Tiphane Chappuis pour P. _____ et 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 supérieure 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 :