

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 8 septembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Giroud et Creux

Greffière : Mme Rossi

* * * * *

Art. 264 CO; 452 CPC-VD; 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **M.**_____ et **J.**_____, tous deux à Morges, défendeurs, contre le jugement rendu le 13 novembre 2009 par le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant les recourants d'avec **A.F.**_____, **B.F.**_____ et **C.F.**_____, tous avec domicile élu à Lausanne, demandeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 13 novembre 2009, dont la motivation a été notifiée aux parties le 19 avril 2010, le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud a prononcé que les défendeurs M. _____ et J. _____, solidairement entre eux, doivent verser aux demandeurs A.F. _____, B.F. _____ et C.F. _____, solidairement entre eux, la somme de 5'571 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2008 (I), ainsi que le montant de 774 fr. 35, avec intérêt à 5% l'an dès le 10 janvier 2009, sous déduction de la somme de 774 fr. 35, valeur au 12 novembre 2009 (II), définitivement levé, à concurrence du montant alloué sous chiffre I, l'opposition formée par le défendeur au commandement de payer qui lui a été notifié le 9 janvier 2009 dans la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne (III), définitivement levé, à concurrence du montant alloué sous chiffre I, l'opposition formée par la défenderesse au commandement de payer qui lui a été notifié le 9 janvier 2009 dans la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne (IV), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V) et rendu le jugement sans frais ni dépens (VI).

Ce jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, RSV 270.11]), retient les faits suivants:

Par contrat de bail à loyer du 8 avril 2004, A.F. _____, B.F. _____ et C.F. _____, représentés par V. _____ SA, ont remis en location à M. _____ et J. _____ l'appartement de trois pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Pully. Conclu pour durer initialement du 1^{er} mai 2004 au 1^{er} avril 2005, le bail se renouvelait aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite d'année en année. Le loyer mensuel, payable par mois d'avance selon le chiffre 2 du contrat, a été fixé à 1'650 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires par 160 fr. en sus.

Par formule officielle du 6 novembre 2007, le loyer mensuel a été augmenté, dès le 1^{er} avril 2008, à 1'857 fr., savoir 1'697 fr. de loyer net et 160 fr. d'acompte de frais de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Par lettre recommandée du 7 juillet 2008, les locataires ont informé la représentante des bailleurs qu'ils quitteraient l'appartement susmentionné le 31 août 2008 et qu'ils entreprendraient les démarches pour trouver des successeurs, des annonces ayant déjà été passées dans la presse et sur internet.

Par courriers recommandés des 10 juillet 2008 adressés à M. _____ et J. _____, la régie a notamment rappelé aux locataires qu'ils restaient liés par leurs obligations contractuelles jusqu'à l'entrée en vigueur du bail du locataire suivant - mais au plus tard jusqu'au 1^{er} avril 2009, échéance du bail selon le contrat - et qu'il leur incombait de faire paraître des annonces pour trouver un successeur offrant toutes les garanties usuelles.

Le 30 juillet 2008, V. _____ SA a indiqué aux locataires que P. _____ et G. _____ avaient renoncé à louer l'appartement en cause et les a invités à continuer à faire visiter les locaux.

Par télécopie du 29 août 2008, M. _____ a demandé à la régie si, ensuite des diverses annonces que J. _____ et lui-même avaient fait paraître et des visites effectuées, certaines personnes s'étaient déclarées intéressées et s'étaient inscrites pour louer l'appartement.

Le 17 septembre 2008, V. _____ SA a réclamé à M. _____ et J. _____ le paiement du loyer du mois de septembre 2008, par 1'857 francs.

Par courrier recommandé du 21 octobre 2008, la régie a requis des locataires le versement, dans les dix jours, du montant de 3'724 fr.,

correspondant aux loyers des mois de septembre et octobre 2008 et aux frais de rappel, faute de quoi une poursuite serait introduite.

Le 4 novembre 2008, la représentante des bailleurs a indiqué au conseil des locataires qu'elle avait reçu une demande de location de P._____ en date du 15 juillet 2008 et que l'appartement avait été attribué à ce candidat le 24 juillet 2008. Celui-ci avait toutefois renoncé, son armoire de salon ne passant pas dans la cage d'escaliers. Aucune autre demande de location n'avait depuis lors été déposée.

Le 11 novembre 2008, le mandataire des locataires a adressé à V._____ SA un courrier, dans lequel il a notamment exposé ce qui suit:

« (...) Par la présente, je fais suite à votre envoi du 4 novembre 2008 dans le cadre de l'affaire citée en marge, qui a retenu ma meilleure attention.

Ainsi, je constate que mes mandants sont libérés depuis le 1^{er} septembre 2008 et qu'il vous appartient le cas échéant de vous adresser à M. P._____ qui a décidé, pour des raisons non imputables à Mme J._____ et à M. M._____, de renoncer alors que l'appartement lui avait été attribué, le bail ayant été conclu même sans document écrit. Il y a eu offre et acceptation.

Cela étant, je vous informe toutefois qu'à bien plaisir mes mandants acceptent encore de faire des visites jusqu'à la fin de cette année. Il s'agit d'une démarche purement gracieuse et sans engagement (...).»

Par lettre du 24 novembre 2008, la régie a informé les locataires que l'état des lieux de sortie de l'appartement en cause était fixé au 1^{er} décembre 2008 à 9 heures.

En sus de l'état des lieux précité - effectué en présence d'un représentant du locataire entrant [...] -, les parties ont, le 1^{er} décembre 2008, signé une convention de sortie. M._____ et J._____ se sont ainsi notamment engagés à verser aux propriétaires, à réception du décompte, le supplément de chauffage pour les années 2007 et 2008, par 746 fr. 45, ainsi qu'une facture relative à une clef, par 27 fr. 90. Les locataires

sortants ont en revanche contesté devoir payer le montant de 5'571 fr., correspondant aux loyers des mois de septembre à novembre 2008.

Le 9 janvier 2009, l'Office des poursuites de Morges-Aubonne a fait notifier à M._____ et J._____, à l'instance des bailleurs, les commandements de payer n° [...], respectivement n° [...], portant sur le montant total de 6'965 fr. 35, plus intérêts et frais, savoir les loyers des mois de septembre à novembre 2008 (5'571 fr., plus intérêt à 5% dès le 1^{er} septembre 2008), le supplément de chauffage pour les années 2007 et 2008 (746 fr. 45), la facture de la clef [...] (27 fr. 90), ainsi que les frais d'intervention (550 fr.) et de commandement de payer du codébiteur (70 fr.). Les poursuivis ont formé opposition totale auxdits commandements de payer.

Le 9 février 2009, A.F._____, B.F._____ et C.F._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron.

La commission susmentionnée a constaté l'échec de la conciliation le 28 avril 2009.

Le 26 mai 2009, les bailleurs ont ouvert action auprès du Tribunal des baux en concluant, sous suite de dépens, à ce qu'il soit prononcé que M._____ et J._____ sont leurs débiteurs solidaires et leur doivent immédiat paiement de la somme de 6'435 fr. 35, plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2008 (I), et que les oppositions formées aux commandements de payer dans les poursuites n^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne sont définitivement levées, libre cours étant donné à dites poursuites (II).

Par courrier du 16 juin 2009, le Président du Tribunal des baux a indiqué aux parties que, sans nouvelles de leur part dans les dix jours dès réception, il considérerait qu'elles acceptaient que la cause soit instruite et jugée par le président seul, en application de l'art. 7 al. 3 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655).

Dans leur réponse du 28 octobre 2009, les défendeurs ont conclu au rejet de la demande.

Le conseil des demandeurs, dispensés de comparution personnelle sur le siège, et les défendeurs, personnellement, ont été entendus à l'audience du Président du Tribunal des baux du 13 novembre 2009. Les défendeurs ont produit une pièce, savoir une copie des récépissés postaux attestant du paiement, le 12 novembre 2009, des montants de 27 fr. 90 et de 746 fr. 45.

En droit, le premier juge a en substance considéré que le fait que la représentante des bailleurs ait attribué l'appartement en cause à P._____ et que celui-ci se soit désisté en raison de la taille de l'un de ses meubles ne permettait pas aux défendeurs d'être libérés de leurs obligations contractuelles dès le 1^{er} septembre 2008. En effet, aucun élément ne permettait d'admettre que P._____ était disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions et à la date susmentionnée. Les locaux ayant été reloués dès le 1^{er} décembre 2008, les défendeurs étaient ainsi débiteurs de la somme de 5'571 fr. - correspondant aux loyers des mois de septembre, octobre et novembre 2008 -, plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2008, échéance moyenne. Bien que les locataires se soient acquittés le 12 novembre 2009 des montants de 746 fr. 45 et de 27 fr. 90, ils étaient en sus redevables des intérêts y relatifs pour la période du 10 janvier 2009 au jour du paiement. Les sommes de 746 fr. 45 et 27 fr. 90 n'ayant pas été assorties d'intérêts dans les poursuites introduites par les demandeurs et les autres postes contenus dans celles-ci n'ayant pas fait l'objet de conclusions devant le Tribunal des baux, les oppositions formées par les défendeurs aux commandements de payer qui leur avaient été notifiés ont été levées à concurrence du seul montant de 5'571 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2008.

B. Par acte du 29 avril 2010, M._____ et J._____ ont recouru contre ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa

réforme en ce sens que les conclusions des demandeurs A.F._____, B.F._____ et C.F._____ sont rejetées, étant constaté que les défendeurs ne sont pas leurs débiteurs des sommes de 5'571 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2008, et de 774 fr. 35, avec intérêt à 5% l'an dès le 10 janvier 2009, sous déduction de la somme de 774 fr. 35, valeur au 12 novembre 2009, et que le Préposé de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne est invité à radier les poursuites ordinaires n^{os} [...] et [...], subsidiairement que les oppositions formées aux commandements de payer notifiés dans les poursuites précitées sont maintenues.

Dans leur mémoire du 25 juin 2010, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

Le 2 août 2010, les intimés A.F._____, B.F._____ et C.F._____ ont conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours. Ils ont produit une pièce.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 ou 3 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux ou son président lorsque celui-ci statue sur la base de l'art. 7 al. 3 LTB.

Interjeté en temps utile par des personnes qui y ont intérêt, le recours, qui tend uniquement à la réforme, est recevable.

2. a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux ou son président, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD,

applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1^{er} CPC-VD).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celles-ci. Il n'y a pas lieu d'ordonner une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

b) La production de pièces nouvelles en deuxième instance est exclue, à moins qu'elle n'intervienne dans le cadre d'une instruction complémentaire ordonnée par le Tribunal cantonal en application de l'art. 456a CPC-VD (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 11 ad art. 13 LTB, p. 143). La pièce produite par les intimés est dès lors irrecevable. Quoi qu'il en soit, dite pièce - savoir une note manuscrite d'un(e) employé(e) de la régie indiquant notamment que P._____ a téléphoné le 24 juillet 2008 et renoncé à l'appartement qui lui avait été attribué au motif que l'armoire du salon ne passerait pas dans la cage d'escaliers -, n'est pas décisive pour le sort du présent recours. Cette renonciation ressort en effet de la correspondance adressée par la régie au conseil des recourants le 4 novembre 2008, qui figure au dossier de première instance.

3. a) Les recourants fondent leur argumentation sur la lettre de la représentante des intimés du 4 novembre 2008, selon laquelle

P._____ avait déposé une demande de location en date du 15 juillet 2008 et s'était vu attribuer l'appartement le 24 juillet 2008; ce candidat avait toutefois renoncé, son armoire de salon ne passant pas dans la cage d'escaliers. Selon les recourants, il y a ainsi eu offre et acceptation, si bien qu'un contrat de bail a été conclu avec P._____, libérant les locataires sortants de leurs obligations contractuelles avec effet au 31 août 2008.

b) Aux termes de l'art. 264 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), lorsque le locataire restitue la chose sans observer le 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). 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 (al. 2).

Cette disposition instaure, en faveur du locataire, un mode particulier de fin prématurée du contrat, sans qu'il s'agisse d'un cas de résiliation anticipée du bail (Lachat, Commentaire romand, 2003, n. 1 ad art. 264 CO, p. 1375; Lachat, La restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO): questions choisies, in Cahiers du bail [CdB] 1998 [ci-après: Lachat, CdB 1998], pp. 129 ss, spéc. p. 130). Le locataire doit manifester clairement et sans ambiguïté sa volonté de restituer de manière définitive l'intégralité des locaux loués. Il a l'obligation de présenter un candidat qui soit objectivement acceptable par le bailleur, solvable - savoir qui soit en mesure de payer ponctuellement le loyer et les frais accessoires, ainsi que d'éventuelles majorations découlant d'une clause d'indexation ou d'échelonnement - et prêt à conclure le bail aux mêmes conditions que le locataire sortant (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008 [ci-après: Lachat, Le bail à loyer], pp. 610 ss). Le bailleur ne doit en effet pas pâtir de la restitution anticipée et doit être mis dans une situation analogue à celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même locataire (Lachat, CdB 1998, pp. 129 ss, spéc. p. 138). Si le bailleur refuse une personne remplissant les conditions susmentionnées, il doit libérer le locataire sortant de ses obligations, dès la date à laquelle le candidat

rejeté aurait été disposé à reprendre le contrat et pour autant que les locaux aient effectivement été restitués à cette date (Lachat, Le bail à loyer, p. 616). Dès que la reprise du contrat ou la conclusion d'un nouveau bail ne dépend plus que du consentement du bailleur, le locataire sortant doit être considéré comme libéré de ses obligations. Ce cas de figure se distingue de celui où un candidat - de prime abord intéressé et dûment accepté par le bailleur - se désiste avant le moment fatidique. Un tel candidat n'est d'aucune utilité au locataire sortant, qui n'est pas libéré de ses obligations (Chaix, L'article 264 CO: à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49 ss, spéc. p. 58; Lachat, Le bail à loyer, p. 617). Cette situation doit en effet être assimilée à une absence de présentation de candidat, qui a pour conséquence que le locataire sortant reste redevable du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal, conformément à l'art. 264 al. 2 CO (Lachat, CdB 1998, pp. 129 ss, spéc. p. 145).

c) En l'espèce, on ne saurait suivre les recourants dans leur raisonnement et la portée qu'ils accordent aux déclarations rapportées dans le courrier de la régie du 4 novembre 2008. On se trouve en effet dans l'hypothèse où le candidat intéressé a renoncé à louer l'appartement, sans qu'il soit établi qu'il était disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions et avant qu'il donne un accord définitif, soit dans le cas où le candidat se désiste avant le moment fatidique qui - selon les recourants eux-mêmes - aurait correspondu à la prétendue conclusion du contrat oral entre les intimés et P._____. Savoir si un accord est survenu sur la conclusion du contrat est une question de fait (Tercier, Le droit des obligations, 4^{ème} éd., 2009, n. 581, p. 132), dont la preuve incombait aux recourants (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Le premier juge a nié que cette preuve soit rapportée, les recourants n'ayant en particulier pas requis l'audition de P._____ ou la production de l'inscription de celui-ci auprès de V._____ SA et ainsi pas établi le contenu des prétendues offre et acceptation (cf. jgt, p. 6). Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et n'est au demeurant pas infirmée par la lettre de la régie du 4 novembre 2008. En effet, le fait que le bailleur accueille la candidature d'un tiers désireux de reprendre la

position du locataire sortant ne signifie pas encore qu'un bail remplaçant le précédent soit conclu. Lorsque, comme en l'espèce, les bailleurs sont représentés par un professionnel de l'immobilier et que le bail initial a été conclu par écrit à l'issue de diverses formalités, il faut encore que le nouveau contrat vienne à chef dans le respect d'une forme identique. On ne saurait d'ailleurs concevoir, en se plaçant du seul point de vue du candidat à la location de l'appartement en cause, que l'accord de la régie sur sa personne entraîne ipso facto la conclusion d'un bail, avant qu'il ait manifesté son accord avec les conditions contractuelles, cela par écrit conformément à l'usage. Il convient au demeurant de relever qu'il est fréquent qu'un candidat se désiste à ce stade, puisque, le plus souvent, il s'intéresse simultanément à plusieurs objets mis en location. Les recourants pouvaient d'autant moins imputer aux intimés la volonté de se lier par un contrat oral que, par lettre du 30 juillet 2008, la représentante de ceux-ci les avait informés que le candidat à la reprise du bail s'était désisté. A l'instar du premier juge, il y a lieu de considérer que les recourants n'ont au surplus pas établi qu'un accord entre les intimés et le reprenant serait venu à chef puis aurait été rompu unilatéralement par celui-ci, de sorte qu'ils ne peuvent pas prétendre être libérés de leurs obligations résultant du contrat de bail du 8 avril 2004 avant l'échéance contractuelle de celui-ci, respectivement avant la relocation des locaux dès le 1^{er} décembre 2008.

Mal fondé, le recours doit être rejeté.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 al. 1 et 232 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, les intimés ont droit, solidairement entre eux, à des dépens de deuxième instance, fixés à 550 francs.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).
- IV.** Les recourants M.____ et J.____, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés A.F.____, B.F.____ et C.F.____, solidairement entre eux, la somme de 550 fr. (cinq cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 septembre 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Stéphane Ducret (pour M. _____ et J. _____),
- Me Jean-Daniel Théraulaz (pour A.F. _____, B.F. _____ et C.F. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 5'571 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :