

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

PROCÉDURE

A. Par mémoire demande du 21 février 2011, Z_____ a ouvert action contre X_____ et Y_____ devant le tribunal de district, concluant comme suit :

- Les époux Y_____ et X_____ sont reconnus devoir solidairement la somme de CHF 66'000.- avec intérêts à 5% à compter du 1^{er} août 2010.

Au terme de leur réponse du 24 mars 2011, les époux X_____ et Y_____ ont pris les conclusions ainsi rédigées :

1. L'action introduite par M. Z_____ le 21 février 2011 est rejetée sous réserve de ce qui suit.
2. Les époux X_____ et Y_____ s'acquitteront du paiement de CHF 11'000.- au titre de deux mois de loyer ainsi que de CHF 1'821.05 au titre de charges de locataires.
3. Tous les frais de procédure et de jugement, ainsi qu'une équitable indemnité pour les époux X_____ et Y_____, sont mis à la charge de M. Z_____.

Z_____ a répliqué par écriture du 30 mars 2011, confirmant les conclusions ténorisées dans la demande.

Lors de l'audience du 25 mai 2011, les parties ont fait valoir leurs moyens de preuves. Outre l'audition de témoins, l'instruction a comporté l'interrogatoire des parties.

A l'issue de la plaidoirie écrite déposée le 13 septembre 2011, Z_____ a réduit ses prétentions, concluant au paiement de la somme de 61'000 fr. avec intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} août 2010. Les époux X_____ et Y_____ ont, pour leur part, confirmé les conclusions de la réponse dans leur plaidoirie écrite du 19 septembre 2011.

Statuant par jugement du 11 octobre 2011, le juge de district a prononcé :

1. La demande est admise.
2. X_____ et Y_____ verseront solidairement à Z_____ le montant de 61'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} août 2010.
3. Les frais, par 3000 fr., sont mis à la charge de X_____ et Y_____ qui verseront solidairement à Z_____ 2'700 fr. à titre de remboursement d'avance.

B. Contre ce prononcé, notifié le 12 octobre 2011 aux mandataires respectifs des parties, les époux X_____ et Y_____ ont interjeté appel, prenant les conclusions suivantes :

1. Le présent appel des époux X_____ et Y_____ est admis.
2. Le jugement du 11 octobre 2011 est annulé.
3. Les époux X_____ et Y_____ s'acquitteront du paiement de CHF 11'000.- au titre de deux mois de loyer ainsi que de CHF 1'821.05 à titre de charges de locataires.
3. Tous les frais de procédure et de jugement, ainsi qu'une équitable indemnité pour les époux X_____ et Y_____, sont mis à la charge de M. Z_____.

Au terme de la réponse du 30 novembre 2011, Z_____ a articulé les conclusions suivantes :

1. L'appel est rejeté.
2. Mme et M. X_____ et Y_____ verseront solidairement à M. Z_____ le montant de CHF 61'000.- avec intérêts à 5% dès le 1^{er} août 2010.
3. Tous les frais et dépens sont mis à la charge de Mme et M. X_____ et Y_____.

SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL

I. Préliminairement

1.

1.1 En vertu de l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Pour l'arrêter, il convient de se placer au moment du prononcé de première instance, en tenant compte du montant reconnu par l'adverse partie (Blickenstorfer, in ZPO, Schweizerischen Zivilprozessordnung, Kommentar, 2011, n. 24 ad art. 308 CPC). L'appel doit être formé dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée aux parties lorsque la cause était soumise à la procédure ordinaire ou simplifiée en première instance (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'occurrence, la décision entreprise est une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse s'élevait, lors du premier prononcé, à 53'178 fr. 95 (61'000 fr. – 12'821 fr. 05 [11'000 fr. + 1821 fr. 05]), vu les dernières conclusions du demandeur et le montant reconnu par les parties adverses au terme de la plaidoirie écrite déposée le 19 septembre 2011. En interjetant appel le 4 novembre 2011, soit dans le délai de 30 jours courant dès la notification, le 12 octobre 2011 en mains de leur mandataire du prononcé entrepris, les appelants ont agi dans le délai légal de l'art. 314 al. 1 CPC. Pour le surplus, l'appel respecte les conditions de forme prévues par l'art. 311 CPC et l'avance de frais a été versée, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (Reetz/Theiler, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2010, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55

al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'instance d'appel applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance, pouvant en outre substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd. 2010, n. 2396 et 2416).

II. Statuant en faits

2.

2.1 Par contrat écrit signé le 8 août 2008, Z_____ a remis à bail aux époux Y_____ et X_____, une « propriété constituée de deux villas » – à savoir le « C_____ » et « D_____ » à E_____, pour un loyer mensuel de 5500 fr., payable d'avance le premier de chaque mois sur le compte bancaire du propriétaire. Le bail était initialement conclu pour la période courant du 15 août 2008 au 31 juillet 2010, avec reconduction tacite d'année en année, sauf avis de résiliation signifié pour le 31 mars, moyennant un délai de préavis de 3 mois.

2.2 A une date non alléguée en procédure, mais que dame X_____ a, lors de son interrogatoire, située au mois de juillet 2009 (R35, doss. p. 76), les époux auraient informé le bailleur de leur volonté de résilier le bail par anticipation ; Y_____, joueur de football professionnel, devait en effet quitter le Valais pour s'installer en F_____, à la suite de son transfert au sein du club de G_____. Les époux X_____ et Y_____ ont alors présenté au bailleur un locataire de remplacement en la personne de H_____. Les conjoints X_____ et Y_____ affirment à cet égard que Z_____ a accepté H_____ en tant que locataire de remplacement et les a libérés de toutes leurs obligations contractuelles (cf. allégués 13 et 14), ce qu'a constamment réfuté le bailleur.

Dans leur écriture d'appel, les époux X_____ et Y_____ se plaignent tout d'abord d'une constatation inexacte des faits, en ce sens que le juge de première instance aurait opéré une lecture erronée de la pièce 5 en retenant, en définitive, que H_____ ne constituait pas un locataire de remplacement disposé à reprendre le bail initial aux mêmes conditions, si bien que les locataires demeureraient redevables du paiement de l'intégralité du loyer. Selon la thèse des appelants, H_____ a été accepté par Z_____ comme locataire de remplacement pour les deux villas, et ce n'est qu'ultérieurement que les deux derniers nommés ont, d'un commun accord, décidé de signer un nouveau bail plutôt que de reprendre celui existant (écriture d'appel, ch. II let. c, p. 3 s.).

Ces faits étant contestés, il convient de les établir sur la base des moyens de preuve figurant au dossier.

2.2.1 Les discussions en vue d'une éventuelle reprise du bail par le candidat proposé ont commencé au début août 2009 et ont été conduites par I_____, en tant que représentant du bailleur. Le 5 août 2009, I_____ a ainsi adressé aux époux X_____ et Y_____ un résumé des « pourparlers » de la veille, ainsi rédigé (pièce 5):

a) vous mettez à disposition la villa 4p. dès le 6.08.09 jusqu'au 7 (év. 15) septembre.

Location : prorata temporis s/ une base de fr. 2000.- (deux mille)

b) vous libérez la propriété pour le 15 sept 09.

c) nous établissons un nouveau bail pour la villa 7p.
dès le 15.9.09
Moyennant une location de fr. 3600 (trois mille six cent)
qui comprendra :
- la villa,
- ses alentours,
- la piscine,
- le local jacuzzi
- le garage (pour deux voitures)

d) nous mettons en location la villa 4p (disponible dès le 15.9.09)

e) pour faire en sorte que vous soyez totalement libérés du bail.

2.2.2 Aux dires de l'épouse, la famille X_____ et Y_____ a quitté les villas le 10 septembre 2009, après avoir établi un état des lieux de sortie avec I_____ (R35, p. 76). Celui-ci n'a toutefois pas été questionné sur ce point lors de son audition du 31 août 2011, et le soi-disant état de lieu n'a jamais été versé en cause.

2.2.3 Le 25 septembre 2009, Z_____ et H_____, « footballeur professionnel p.a. J_____ », ont signé un contrat de bail portant sur la « villa dite D_____ » – soit la villa de 7 pièces –, à E_____, pour un loyer mensuel de 3600 fr., payable pour la première fois le 1^{er} octobre 2009 (pièce 6). Le bail prenait effet au 1^{er} octobre 2009 pour s'éteindre le 31 juillet 2010, après quoi il était reconductible de 6 mois en 6 mois, sauf résiliation signifiée pour le 30 avril 2010 au plus tard, moyennant un délai de préavis de 2 mois. Bien que Z_____ ait, lors de son interrogatoire du 31 août 2011, tenté de remettre en cause ce contrat – en soutenant qu'il s'agissait d'un « projet de bail [...] préparé par I_____ » et qui était « tombé à l'eau » (R31, p. 75) –, force est de constater que ce document est également paraphé de sa main (pièce 3).

2.2.4 Par courrier daté du 9 octobre 2009, I_____ a informé les époux X_____ et Y_____ du fait, en substance, que H_____ avait signé un contrat de bail, prenant effet au 1^{er} octobre 2009 pour prendre fin, sauf reconduction, au 31 juillet 2010 (let. a), qu'un décompte serait établi pour les périodes précédentes (pour la location de la villa « C_____ » et, *pro rata temporis*, pour la location de la villa « D_____ ») (let. c), que malgré plusieurs annonces et offres, il n'existait pas à ce jour de repreneur pour la villa « C_____ » (let. f) et enfin que le propriétaire-bailleur réclamait, d'une part, la restitution de toutes les clefs et, d'autre part, le règlement des loyers (let. g) (pièce 6, p. 35).

Le même jour, I_____ a signifié à H_____ que « le bail [était] à disposition » et qu'il « pouv[ait] donner l'ordre à la [b]anque de verser le loyer » sur le compte du bailleur (pièce 7, p. 36).

Enfin, toujours le 9 octobre 2009, I_____ a adressé un troisième courrier cette fois-ci à la Banque K_____, y annexant une copie du contrat de bail signé avec H_____ et sollicitant l'établissement d'une garantie bancaire pour 2 mois de loyer, sur la base du même modèle que celui utilisé en relation avec le contrat conclu avec les époux X_____ et Y_____(pièce 8, p. 37).

2.2.5 Faisant suite à la requête du 9 octobre 2010, dame X_____ et Y_____ – L_____ (F_____) – a retourné à I_____ les derniers jeux de clefs des deux villas en sa possession par pli du 14 octobre 2009 (I_____ R7, p. 69). Dans le courrier accompagnant cet envoi, elle a précisé que, ne disposant plus d'aucun accès aux locaux, dans lesquels H_____ était entré, elle se considérait comme déchargée de toute responsabilité (pièce 9, p. 38).

2.2.6 Le 29 octobre 2009, M^e A_____, avocat à M_____ consulté par les époux X_____ et Y_____ au sujet « d'un différend possible avec le bailleur [concernant] les loyers des villas qu'ils louaient », a signifié à I_____ que ses clients s'estimaient entièrement libérés du bail dès le 1^{er} octobre 2009, suggérant, pour le surplus, d'utiliser la garantie bancaire pour le versement des loyers d'août et de septembre 2009 dont ils se reconnaissaient débiteurs (pièce 10, p. 39).

Le 30 octobre 2009, I_____ a rédigé une missive à l'intention de Z_____, y joignant par ailleurs le courrier susdécrit, et indiquant qu'il n'avait « pas [eu] de nouvelle du locataire [H_____] », mais avait reçu un appel de M. N_____ – à savoir le directeur de O_____. (cf. www.zefix.ch) – lui affirmant vouloir renoncer à la villa et rompre le bail. I_____ a ajouté que si, de son point de vue – et contrairement à celui de M^e A_____ –, les époux X_____ et Y_____ étaient déliés de leurs obligations en ce qui concerna la grande villa, ils « rest[aient] liés pour la villa "André", qui n'[était] toujours pas louée » (pièce 12, p. 46).

Lors de son audition en qualité de témoin le 31 août 2011, I_____ – qui disposait d'une « procuration générale de gestion » (R15, p. 71) – a confirmé en substance qu'un bail partiel avait été signé avec H_____, de sorte que les époux X_____ et Y_____ étaient, selon lui, libérés du bail portant sur la grande villa (R4, p. 69). A la question de savoir si les époux X_____ et Y_____ avaient présenté un locataire de remplacement en la personne de H_____, il a répondu par l'affirmative (R5, p, 69). Interpellé sur le point de savoir si, consécutivement au départ de H_____, Z_____ avait proposé la location de sa propriété à plusieurs agences immobilières en précisant qu'elle était libre de tout bail, I_____ a rétorqué qu'elle avait en fait été proposée plutôt à la vente (R11, p. 70). Une convention avait été élaborée en vue de délier les époux X_____ et Y_____ de l'entier du bail, moyennant paiement des 2 loyers arriérés ainsi que divers frais, mais dite convention n'avait jamais recueilli l'accord de Z_____ (R14, p. 71).

De son côté, Z_____ a réfuté avoir, à un moment donné, libéré les époux X_____ et Y_____ de leurs obligations, et soutenu n'avoir jamais accepté H_____ comme locataire, celui-ci ayant occupé la villa pendant 3 semaines mais sans avoir « jamais payé un sou [...] ni présenté les documents qui lui avaient été réclamés en particulier une garantie de loyer » (R27 ss, p. 74). Il a concédé avoir contre-signé le projet de bail avec H_____, tel que préparé par I_____, puis a démenti avoir mandaté celui-ci pour régler cette affaire (R31 et R34, p. 75).

Enfin, dame X_____ – agente immobilière de métier –, a déclaré avoir, en juillet 2009, rencontré à une reprise I_____ et Z_____, qui lui avaient alors expliqué que le seul moyen de se libérer du bail de manière anticipée consistait à présenter un locataire de remplacement (R35, p. 76). C'est ainsi qu'au mois d'août 2009, elle a présenté à I_____ H_____, lequel avait manifesté son intérêt à louer la grande villa avec le jardin, la piscine, les deux places de parc et le jacuzzi, ce dont elle a obtenu la confirmation en recevant une copie du contrat effectivement signé (R36, p. 76). Dame X_____ a confirmé n'avoir reçu qu'une copie de ce document, mais ne pas avoir obtenu expressément « d'accord concernant la libération du bail » (R37, p.76). Avec son époux – qui n'a pas été entendu en procédure –, ils estimaient en revanche s'être libérés de l'entier du bail en ayant proposé un locataire de remplacement (R38, p. 76). Elle a enfin précisé avoir expédié le 14 octobre 2009, à la demande de I_____, les clefs qu'elle avait prises avec elle en F_____ (R39, p. 77).

2.2.7 A une date ne ressortant pas des actes de la cause, H_____ a quitté la Suisse et ne s'est plus acquitté des loyers. I_____ a alors conclu une « transaction pour solde de tout compte » avec J_____ (*recte* : O_____), employeur de H_____, dont le montant total n'est pas clairement établi et a versé 5000 fr. à Z_____ à titre de loyer (I_____ R9, p. 70). Par la suite, Z_____ a installé un cadenas empêchant tout accès à la propriété et l'a mise en vente, mais sans que l'on sache avec certitude si elle a été proposée à la vente franche de tout bail (I_____ R11, p. 70 ; Fellay R21, p. 72), ni même si et quand la vente est intervenue.

2.3 Cela étant, si, comme l'a avancé à juste titre le conseil de l'appelé dans sa détermination du 30 novembre 2011 (ch. II, p. 2), la note établie le 5 août 2009 par I_____ ne consiste qu'en un « résumé des pourparlers » – et non en un accord ferme –, ce document démontre à tout le moins que le bailleur, par son représentant, était au courant de l'intention des époux X_____ et Y_____ de restituer de manière anticipée les deux villas distinctes faisant l'objet d'un seul et même contrat, tel que signé le 8 août 2008. Les locaux n'avaient toutefois pas été complètement évacués en août 2009, ce qui ne fût chose faite que le 10 septembre suivant, d'après les propres indications de dame X_____, tandis que le dernier jeu de clefs n'a été remis à la poste que le 14 octobre 2009, soit plus d'1 mois plus tard. Par ailleurs, la note du 5 août 2009, qui fait certes allusion à la « reprise du bail par un nouveau locataire (M. H_____) », opère une distinction claire entre la villa de 7 pièces (i.e. « D_____ »), pour laquelle un nouveau contrat, prévoyant un loyer mensuel de 3600 fr., devait être établi, et la villa de 4 pièces (i.e. « Le C_____ »), pour

laquelle I_____ a indiqué qu'elle serait mise en location dès le 15 septembre 2009. Dans la mesure où l'on cherche en vain au dossier les informations qu'ont données (ou auraient dû fournir) les époux X_____ et Y_____ à Z_____, respectivement à son représentant, concernant H_____, on ne saurait inférer de la seule référence faite à celui-ci dans la note du 5 août 2009 l'acceptation, par le bailleur, du prénommé en tant que locataire de remplacement pour les deux villas.

On relèvera par ailleurs que les derniers termes utilisés à l'issue de ce document, à savoir « pour faire en sorte que vous soyez totalement libérés du bail » (let. e), laissent clairement entendre, pour un lecteur moyen, qu'en août 2009, les époux X_____ et Y_____ n'étaient pas encore libérés de toutes leurs obligations envers leur bailleur. Enfin, et surtout, à lire les réponses données lors de son interrogatoire par dame X_____ – qui n'est pas novice dans le domaine immobilier, compte tenu de sa profession (cf. agente immobilière ; p. 76) –, elle-même était consciente que H_____ n'était intéressé que par la location de la grande villa, et qu'il n'y a pas eu expressément d'accord concernant la libération totale du bail, soit également pour la plus petite villa.

Le courrier adressé le 9 octobre 2009 par I_____ aux époux X_____ et Y_____ permet de confirmer la distinction opérée entre, d'une part, le sort de la villa « D_____ » – remise à bail à H_____ , sur la base d'un nouveau contrat courant du 1^{er} octobre 2009 au 31 juillet 2010, avec possibilité de prolongation (let. a) – , et celui de la villa « Le C_____ », pour laquelle aucun repreneur n'a pu être trouvé dans l'intervalle, malgré plusieurs annonces et offres (let. f). Le bailleur a de plus persisté à réclamer le règlement des locations et la restitution de toutes les clefs (let. g), ce qui paraissait d'autant plus logique que les époux X_____ et Y_____ avaient alors quitté les lieux depuis près d'un mois. Il n'est que de se référer au propre courrier de dame X_____ du 14 octobre 2009, laissant apparaître une adresse en F_____ (L_____).

Sur le vu de ces éléments, la Cour de céans retient que Z_____ a accepté que les époux X_____ et Y_____ lui restituent de manière anticipée la plus grande villa – H_____ devenant locataire de celle-ci, sur la base d'un nouveau contrat prévoyant le versement d'un loyer mensuel de 3600 fr. –, tandis que les conjoints demeuraient (co)débiteurs des obligations résultant de la location de la villa « Le C_____ », tant que celle-ci n'était pas remise à bail à un nouveau locataire. Il importe peu à cet égard que Z_____, lors de son interrogatoire mené le 31 août 2011, soit 2 ans après les événements déterminants, ait maladroitement affirmé n'avoir jamais accepté H_____ comme locataire de remplacement ne serait-ce que pour la grande villa, puisque, d'une part, il a laissé I_____ intervenir comme son représentant autorisé, et que, d'autre part, il a effectivement signé le contrat venu à chef avec H_____. Il n'en demeure pas moins que, dans ce contexte, on ne voit pas que Z_____ ait accepté, expressément ou même par actes concluants, que les époux X_____ et Y_____ soient libérés de toutes leurs obligations, singulièrement en relation avec la villa « Le C_____ ».

III. Considérant en droit

3. L'action du bailleur tend au paiement, par les locataires, d'un montant de 61'000 fr., avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} 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.

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).

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 1^{er} 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 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

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], 2^e 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).

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

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 n° 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, n° 12, p. 22, et la réf. à Lachat/Trümpy, 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).

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 12^e 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 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).

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 repreneur 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

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 demeureraient 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 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

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, 2^e 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 la 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).

5.1

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

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.

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 M^e Delessert sont fixés à 3500 fr., débours et TVA compris (cf. art. 27 ss LTar).

5.2

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.

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.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est partiellement admis ; en conséquence il est statué :

1. X_____ et Y_____ verseront, solidairement entre eux, à Z_____ la somme de 31'821 fr. 05, avec intérêt moratoire au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} août 2010.
2. Les frais de première instance, par 3000 fr., sont mis à la charge de Z_____ à raison de 1500 fr., et de X_____ et Y_____, solidairement entre eux, à raison de 1500 francs.
3. Les frais d'appel, par 1200 fr., sont mis à la charge de Z_____ à raison de 600 fr., et de X_____ et Y_____, solidairement entre eux, à raison de 600 francs.
4. Chaque partie garde la charge de ses frais et dépens d'appel.
5. X_____ et Y_____ verseront à Z_____, solidairement entre eux, 1200 fr. en remboursement d'avances.
6. Z_____ versera à X_____ et Y_____ 600 fr. en remboursement d'avances et 3500 fr. à titre de dépens.

Ainsi jugé à Sion, le 11 juin 2013