

BGer 4A_239/2020 vom 5. August 2020

Bundesgericht, 2020-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_239_2020

FR: TF 4A_239/2020 du 5 août 2020

IT: TF 4A_239/2020 del 5 agosto 2020

Erwägungen

E. 1

Les demandresses A._____, B._____ et C._____ sont copropriétaires à parts égales de l'immeuble sis avenue..., à Lausanne. Elles ont confié par procuration à la société D._____ Sàrl le pouvoir de conclure et résilier des baux.

Le 11 janvier 2016, les demandresses, représentées par D._____ Sàrl, ont signé un contrat de bail à loyer avec le défendeur K._____ portant sur un appartement de 4 pièces, d'environ 117m², sis au 4^e étage de l'immeuble. Conclu pour une durée déterminée du 1^{er} février 2016 au 30 juin 2018, ce bail prévoyait un loyer mensuel net de 2'750 fr., auquel s'ajoutait un acompte de 300 fr. pour les frais accessoires et un loyer de 250 fr. pour un garage. Le contrat indiquait que le fils du locataire, L._____, serait l'occupant de l'appartement et que ce dernier était destiné à l'usage exclusif d'habitation pour un maximum de 6 personnes.

E. 2

L'appartement a été précédemment loué par U._____, qui l'a occupé durant deux mois et demi. Un procès-verbal d'état des lieux de sortie a été établi le 29 octobre 2015, lequel n'a pas été contresigné par cette locataire. Entendue en qualité de témoin, U._____ a indiqué que le procès-verbal ne reflétait pas l'état réel de l'appartement lorsqu'elle l'avait restitué. En vertu d'une transaction judiciaire conclue avec les demandresses, elle leur avait versé un montant de 3'650 fr., couvrant notamment des travaux visant le parquet. Elle ne savait toutefois pas si des travaux de remise en état avaient été effectués après son départ.

Alors que le procès-verbal d'état des lieux d'entrée du défendeur mentionne qu'il s'agit d'une première location et que toutes les installations sont neuves, divers témoins déclarent que la visite n'avait pas constitué un véritable état des lieux et que l'appartement remis n'était pas neuf, signalant notamment des rayures sur le parquet et plusieurs marques d'usure.

E. 3

Par courrier du 21 novembre 2016, le défendeur a résilié le bail pour le 28 février 2017. Il a indiqué à la représentante des demandresses qu'il la contacterait ultérieurement en vue de convenir d'une date pour l'établissement d'un état des lieux et de la remise des clés. Celle-ci a répondu le 28 novembre 2016, indiquant que sa résiliation n'était pas recevable pour le 28 février 2017 et que le contrat courrait jusqu'à son échéance le 30 juin 2018, à moins qu'il ne lui présente " quelques candidatures sérieuses et solvables, remplissant les conditions requises au plus tard avec un préavis de 30 jours ". Elle terminait en précisant que le défendeur ne serait libéré de ses obligations contractuelles et qu'une date serait proposée pour l'état des lieux de sortie qu'une fois un nouveau contrat de bail signé.

Le 21 janvier 2017, les époux V. _____ et W. _____ ont soumis leur candidature à la représentante des demanderesses, indiquant qu'ils étaient très intéressés par la reprise de l'appartement. Ils ont fait parvenir leur dossier, comprenant les pièces relatives à leur situation financière, indiquant qu'ils cumulaient un salaire annuel brut de 202'000 francs. Sur demande, le couple a fourni des pièces supplémentaires.

Le 31 janvier 2017, le défendeur s'est informé auprès des bailleuses quant au traitement du dossier des candidats, précisant qu'il était disposé à ce qu'ils reprennent le bail dès le 1er mars 2017. Le même jour, cette dernière lui a répondu que ces candidats n'avaient pas été retenus, au motif qu'ils ne satisfaisaient pas aux conditions.

Suite à différents échanges, le défendeur a indiqué le 23 février 2017 aux demanderesses qu'il avait proposé deux locataires de remplacement, de sorte qu'il avait satisfait à ses obligations légales en la matière et qu'il était en droit de lui remettre l'appartement le 28 février 2017 à 14 heures.

La représentante des demanderesses lui a répondu que les deux candidatures présentées n'étaient pas acceptables parce qu'elles " ne garantiss[ai]ent pas un salaire suffisant ", et que s'agissant de la deuxième candidature, aucun dossier ne lui était parvenu. Elle a communiqué au défendeur qu'il restait tenu à ses devoirs contractuels, qu'il n'y aurait dès lors pas d'état des lieux le mardi 28 février 2017 et que celui-ci se ferait le moment venu avec le nouveau locataire.

Par courrier du 27 février 2017, le défendeur a contesté le point de vue de la représentante des demanderesses. Il l'a priée d'être présente à l'état des lieux fixé le 28 février 2017 ou de se faire représenter, faute de quoi il restituerait l'appartement en présence d'un expert neutre et expérimenté de l'Asloca.

Le 28 février 2017, la représentante des demanderesses a adressé au défendeur un courrier par lequel elle indiquait en substance maintenir son point de vue, si bien que l'état des lieux de sortie n'aurait pas lieu ce jour-là.

Un état des lieux a été établi le 28 février 2017 en présence de X. _____, juriste et consultant bénévole de l'Asloca, mandaté pour l'occasion moyennant une rémunération forfaitaire de 80 francs. Ni les demanderesses ni sa représentante n'étaient présentes.

E. 4

Le 10 mars 2017, les demanderesses ont saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête de mesures superprovisionnelles tendant à ce qu'un constat d'urgence de l'état de l'appartement litigieux soit dressé. Le Juge de paix a fait droit à cette requête par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 13 mars 2017, laquelle prévoyait qu'un constat de l'appartement serait établi le 16 mars 2017 par l'expert Y. _____.

E. 5

Le 17 juillet 2017, les demanderesses ont ouvert action contre le défendeur devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, tendant à ce que le défendeur soit condamné à leur verser un montant de 29'890 fr. à titre de dommages-intérêts. Le défendeur a notamment conclu au rejet de la demande et à ce que les demanderesses soient condamnées à lui verser un montant de 80 fr., à titre de dommages-intérêts.

Le tribunal s'est prononcé le 27 novembre 2018. Il a examiné chacun des postes du dommage invoqué par les bailleuses à hauteur de 29'890 fr. et jugé qu'il se justifiait de leur

allouer une indemnité totale de 1'779 fr. 15, les bailleuses ayant échoué pour le solde de leurs prétentions à établir la preuve du défaut excédant l'usure normale et du dommage en résultant. S'agissant des loyers réclamés pour la période courant de la restitution anticipée du logement jusqu'à l'échéance du bail, les premiers juges ont retenu que les bailleuses avaient tardé à communiquer au défendeur les motifs de refus des candidats qu'il leur avait proposés, si bien que cette conclusion devait être rejetée. Quant aux frais de la procédure de constat d'urgence, les premiers juges ont rejeté les conclusions prises à ce titre par les bailleuses, dans la mesure où elles s'étaient volontairement privées de la possibilité d'établir un procès-verbal d'état des lieux conjointement avec le locataire, à un moment où elles n'avaient aucun motif de douter qu'une telle démarche pourrait aboutir.

Par acte du 3 septembre 2019, les demanderesses ont appelé de ce jugement, en concluant à sa réforme en ce sens que le locataire défendeur soit reconnu leur débiteur d'une indemnité totale de 18'330 fr., dont notamment 6'300 fr. pour la réparation des parquets, 7'500 fr. pour le remplacement des verres-fenêtres, 3'300 fr. de loyer pour le mois de mars 2017 et 840 fr. pour les frais de constat d'urgence.

Le 28 octobre 2019, le défendeur a déposé une réponse ainsi qu'un appel joint. Il concluait principalement au rejet de l'appel et subsidiairement à la réforme du jugement attaqué en ce sens que l'indemnité de 1'779 fr. 15 ne soit pas due.

Par arrêt du 30 mars 2020, l'appel et l'appel joint ont été rejetés par la Cour d'appel civile du tribunal cantonal vaudois. Le jugement de première instance a ainsi été confirmé et les frais judiciaires ont été mis par 783 fr. à la charge des demanderesses et par 617 fr. à la charge du défendeur. Les demanderesses ont été condamnées au paiement de 1'000 fr. au défendeur à titre de dépens réduits de deuxième instance.

E. 6

Agissant par la voie du recours en matière civile, les demanderesses requièrent le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt de la cour d'appel civile en ce sens que le défendeur soit condamné à leur verser un montant de 17'840 fr., à titres de frais de remise en état de la chose louée, de loyer et de frais d'expertise, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 juillet 2017.

La requête d'effet suspensif présentée par les recourantes a été rejetée par ordonnance présidentielle du 19 mai 2020.

Constatant que les signatures du mémoire de recours n'étaient qu'une reproduction scannée, le Tribunal fédéral l'a retourné aux recourantes et leur a offert la possibilité, par ordonnance du 19 mai 2020, de remédier à cette irrégularité, en leur priant d'y apposer leurs signatures manuscrites et de renvoyer ce même document jusqu'au 5 juin 2020, sous peine d'irrecevabilité.

Par courrier du 25 mai 2020, les recourantes ont envoyé au Tribunal fédéral un exemplaire non original mais identique de leur mémoire, la page de signature étant remplacée par des signatures manuscrites.

E. 7.1

Le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF), rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Leurs auteures ont pris part à l'instance précédente et succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail à

loyer (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. a LTF); le mémoire de recours a été introduit en temps utile (art. 100 al. 1 en relation avec l' art. 46 al. 1 let. a LTF).

Dans la mesure où - suite à l'ordonnance du Tribunal fédéral concernant l'irrégularité de la signature du mémoire - les recourantes n'ont pas renvoyé le document original mais seulement une version identique de celui-ci comprenant leurs signatures manuscrites, la question de savoir si le mémoire de recours satisfait aux exigences légales (art. 42 al. 1 et 5 LTF) peut souffrir de rester indéterminée, puisque le recours - pour les motifs qui vont être exposés ci-dessous - doit de toute façon être rejeté.

E. 7.2

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties (ATF 135 III 397 consid. 1.4) et il apprécie librement la portée juridique des faits.

A teneur de l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , le mémoire destiné au Tribunal fédéral doit indiquer les conclusions et les motifs du recours (al. 1), ces derniers devant exposer succinctement en quoi la décision attaquée viole le droit (al. 2). Selon la jurisprudence, les recourantes doivent se déterminer par rapport aux considérants de l'arrêt entrepris et expliquer en quoi ceux-ci sont à leur avis contraires au droit; elles ne peuvent pas se contenter de reprendre presque mot pour mot l'argumentation formée devant l'autorité cantonale (ATF 140 III 86 consid. 2; 134 II 244 consid. 2.1 et 2.3).

E. 7.3

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte, ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1

in fine LTF). En tant que les recourantes invoquent la protection contre l'arbitraire conférée par l' art. 9 Cst. , elles ne sont pas autorisées à simplement contredire l'arrêt attaqué par l'exposé de leurs propres allégations et opinions. Elles doivent plutôt indiquer précisément en quoi l'arrêt est entaché d'un vice grave et indiscutable; à défaut, le grief d'arbitraire est irrecevable (ATF 139 I 229 consid. 2.2; 133 III 393 consid. 6).

E. 8

Les recourantes contestent l'indemnité fixée par les juges précédents pour les défauts constatés dans l'appartement lors de sa restitution. Elles font grief à la cour cantonale de n'avoir - à tort - pas imputé certaines connaissances techniques au locataire et, corollairement, d'avoir considéré que le locataire a restitué la chose louée dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

E. 8.1

Il ressort de l'arrêt querellé que les dégâts causés sur les baies vitrées étaient dus à une surcharge thermique, résultant probablement d'un canapé qui était installé trop près du vitrage. Les juges précédents ont considéré que même si l'état des lieux d'entrée indique que les fenêtres sont des vitrages thermiques, aucune recommandation s'agissant de

l'ameublement à proximité des vitrages en question n'a été communiquée au locataire. Dès lors que le contrat de bail ne contient aucun avertissement y relatif, aucune faute ne pouvait être imputée à l'intimé, excluant ainsi sa responsabilité pour ces dégâts. Précisant qu'il n'est pas notoire que des précautions particulières doivent être prises en présence de tels vitrages, les juges ont souligné que même si l'intimé est architecte selon l'extrait du registre du commerce zurichois, l'étendue de sa formation ne peut être déterminée avec une fiabilité permettant de conclure qu'il dispose de connaissances spécifiques en matière de vitrages.

Selon les recourantes, l'intimé est censé connaître parfaitement les normes SIA, dont la norme SIA 331-255 chiffre 2.5.6 relative à l'isolation thermique, dans la mesure où il est architecte. Informé de la présence de ce type de vitrage au début du bail et connaissant la norme SIA précitée, l'intimé aurait dû prendre des précautions spécifiques en lien avec ces vitrages thermiques, raison pour laquelle, de l'avis des recourantes, il serait pleinement responsable des dégâts causés.

E. 8.2

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Il appartient ainsi au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. L'usure normale de la chose est fonction de sa destination et s'apprécie sur la base de tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, même s'il reste possible d'apporter des preuves concrètes. Il s'ensuit que le locataire doit supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée; le fardeau de la preuve incombant au bailleur (arrêts 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2; 4C.261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1). A teneur de l' art. 257f al. 1 CO , le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. L'usage soigneux, qui est partie intégrante de l'usage conforme au contrat dont il vient d'être question (ATF 123 III 124 consid. 2a), est défini par le contrat de bail et ses annexes, telles des règles et usages locatifs et/ou un règlement de maison, lesquels peuvent prévoir la destination des locaux et spécifier les modalités de cet usage, à savoir la manière dont la chose louée doit être utilisée (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1 et les auteurs cités; arrêt 4C.175/2000 du 25 octobre 2000 consid. 2b).

Il ressort de ce qui précède que l'usage normal de la chose louée s'apprécie objectivement eu égard au contenu du contrat de bail, et non subjectivement en fonction des connaissances techniques du locataire. Ainsi, la question de savoir si l'intimé est présumé connaître la norme SIA évoquée par les recourantes est sans pertinence. Par conséquent, l'argumentation de ces dernières ne saurait être suivie. En outre, c'est à tort que les recourantes prétendent que la sollicitation par l'intimé d'un devis pour la réparation des vitrages de l'appartement équivaldrait à une reconnaissance de responsabilité. Il s'ensuit que le grief tiré de l' art. 267 al. 1 CO doit être rejeté.

E. 9

Les recourantes contestent l'indemnité de 1'000 fr. allouée par les précédents juges à titre de frais de remise en état des parquets et réclament à ce titre un montant de 6'300 francs.

E. 9.1

Retenant que les dégâts du parquet ici en cause avaient été causés au cours du bail de l'intimé, les premiers juges ont considéré que la facture produite ne permettait pas de déterminer quelles pièces ni quelles surfaces avaient fait l'objet de travaux. En outre, eu

égard au procès-verbal d'état des lieux de sortie de la précédente locataire U._____, l'ampleur précise des dégâts constatés dans l'appartement et dont l'intimé était responsable n'était pas connue. Dans l'ignorance de ces éléments, le montant de l'indemnité due aux bailleuses a été déterminé

ex aequo et bono (art. 42 al. 2 CO) et un montant arrêté à 1'000 fr. leur a été alloué.

Les recourantes critiquent l'appréciation de la cour cantonale selon laquelle il est impossible de déterminer quels dégâts sont imputables à l'un ou l'autre des locataires, justifiant alors l'application de l' art. 42 al. 2 CO . Invoquant l'autorité de la force jugée, elles se prévalent d'une procédure antérieure où les frais précités avaient été répartis par 2'500 fr. à charge de la précédente locataire U._____ et par 6'300 fr. à charge de l'intimé.

E. 9.2

L'appréciation de la Cour d'appel ne prête pas le flanc à la critique. Selon le principe de la relativité subjective de la chose jugée, l'autorité de la chose jugée d'un jugement - ou d'une transaction judiciaire - ne peut être invoquée dans un nouveau procès que si celui-ci oppose les mêmes parties (ATF 140 III 278 consid. 4.2.1 et les références citées). Tel n'est manifestement pas le cas de l'espèce, l'intimé n'ayant pas été partie à la procédure précédente dont se prévalent les recourantes. Partant, c'est à juste titre que l'autorité cantonale a considéré que la transaction judiciaire du 22 novembre 2017 conclue entre les recourantes et U._____ constitue, à l'égard de l'intimé, une

res inter alios acta, raison pour laquelle ce dernier n'est aucunement lié par cet accord.

Les recourantes reprochent donc à tort aux précédents juges de n'avoir pas pris en considération la transaction judiciaire dans la présente procédure. Pareille critique, portant sur la constatation des faits et dont le caractère appellatoire n'échappe pas au Tribunal fédéral, est irrecevable.

E. 10

Les recourantes prétendent que l'intimé n'a pas respecté ses obligations découlant d'une restitution anticipée de l'appartement, considérant que la candidature des époux V._____ et W._____ ne pouvait pas être prise en considération, les pièces produites à son appui n'étant pas crédibles. A cet égard, elles font grief aux magistrats vaudois d'avoir considéré à tort - et au mépris de l' art. 264 al. 1 CO - que l'intimé était libéré de son obligation de paiement du loyer de mars 2017, à concurrence de 3'300 francs. En outre, elles se plaignent d'une remise tardive des clés par l'intimé.

E. 10.1

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. 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 locataire (cf. ATF 117 II 156 consid. 3b; arrêts 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4). La solvabilité au sens de l' art. 264 al. 1 CO est une notion juridique propre au contrat de bail (cf. arrêt 4C.444/1996 du 18 juin 1997 consid. 2b), qui doit être déterminée en fonction des circonstances du cas d'espèce (ATF 119 II 36 consid. 3d; arrêts 4A_332/2016 précité consid. 3.4.1; 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a). Le bailleur ne doit pas se laisser

imposer, par celui qui souhaite se délier du contrat avant l'échéance convenue, un locataire de remplacement dont la solvabilité n'est en rien comparable à celle du locataire actuel. Mais il est tout aussi erroné de vouloir attacher une importance démesurée à la seule proportion existant entre le montant du loyer et les revenus du locataire de remplacement dans le but de fixer une limite rigide au-delà de laquelle le bailleur ne pourrait plus être tenu d'accepter la candidature qui lui est soumise (ATF 119 II 36 consid. 3d). Le candidat doit être en mesure de payer ponctuellement le loyer et les frais accessoires. Peu importe que ses revenus soient inférieurs à ceux du locataire sortant. Il suffit qu'ils soient réguliers et permettent d'honorer le loyer (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, n° 5.3.4 p. 810).

E. 10.2

A teneur de l'art. 35 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud) et de l'art. 9 du contrat-cadre romand de baux à loyer - ici applicables -, si le bailleur a des objections fondées concernant le candidat proposé, il doit sans délai indiquer au locataire sortant les motifs de son refus (cf. aussi PHILIPPE CONOD/FRANÇOIS BOHNET, *Droit du bail*, 2014, n° 637; MICHEL BISE/AURÉLIE PLANAS, in *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2e éd. 2017, n° 90 ad art. 264 CO). Avant de se prononcer, le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. C'est au locataire sortant qu'il incombe de fournir au bailleur tous les renseignements concernant les candidats de remplacement (arrêt 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1; BISE/PLANAS,

op .

cit ., n° 38 ad art. 264 CO), le bailleur devant pour sa part vérifier la solvabilité du locataire de remplacement (LACHAT,

op .

cit ., n° 5.3.4 p. 811; CONOD/BOHNET,

op .

cit ., n° 624). Outre l'extrait du registre des poursuites, le bailleur peut demander à propos du candidat des attestations ou des décomptes de salaire, un extrait de compte bancaire ou une taxation fiscale. Toutefois, il ne saurait être question à cet égard de fixer un cadre rigide quant aux documents exigibles (arrêt 4A_332/2016 précité consid. 3.4.1). Si des documents manquent au dossier du candidat présenté, c'est également au bailleur qu'il appartient de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. Dans l'hypothèse où le bailleur ne sollicite pas à cet effet le locataire sortant, il ne peut en principe pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis (BISE/PLANAS,

op .

cit ., n° 93 ad art. 264 CO).

E. 10.3

Il ressort des faits constatés souverainement par la Cour d'appel que les époux V. _____ et W. _____ ont adressé leur candidature le 21 janvier 2017 aux recourantes. Leur dossier incluait une lettre de motivation, des pièces relatives à leur situation financière ainsi que le formulaire intitulé " proposition de location " fourni par les bailleuses, dûment complété, dans lequel ils indiquaient notamment leur profession et des revenus cumulés

bruts de 202'000 francs. Sur demande de la représentante des bailleuses, le couple a transmis une copie des deux pièces d'identité ainsi que des extraits de poursuite par courriels des 23 et 25 janvier 2017.

Dix jours plus tard, alors que l'intimé confirmait à la représentante des demanderesses qu'il était disposé à ce que les candidats reprennent l'appartement le 1er mars 2017, cette dernière a répondu que la candidature ne pouvait être retenue au motif que le couple ne satisfaisait pas aux conditions. Dans leur mémoire, les recourantes soutiennent que les revenus annoncés par les candidats n'étaient pas sûrs car aucun justificatif tel qu'une taxation fiscale n'était fourni.

E. 10.4

En l'occurrence, comme le relève justement la cour cantonale, il incombait aux recourantes de vérifier la solvabilité du locataire de remplacement et de solliciter les éventuels documents manquants. Or, selon les faits précités, elles ont uniquement sollicité des pièces d'identité et des extraits de poursuite, documents qui leur ont été produits très rapidement. Si elles estimaient que ces documents étaient insuffisants, il leur incombait de requérir des pièces supplémentaires. Les recourantes n'ayant pas sollicité l'intimé - ni les candidats - en vue de pièces qu'elles estimaient nécessaires, elles ne pouvaient pas refuser la candidature proposée en invoquant l'absence de certains documents qui n'avaient précisément pas été requis.

Au vu de ce qui précède, le reproche que les recourantes adressent au tribunal cantonal est infondé. Quant à leur grief d'arbitraire, celui-ci est, faute de motivation suffisante, irrecevable (cf.

supra consid. 7.3).

E. 10.5

Enfin, c'est en pure perte que les recourantes reprochent à l'intimé d'avoir restitué tardivement les clés, retardant ainsi l'accès à l'appartement.

Le bailleur est tenu de collaborer à la restitution des locaux en convenant avec le locataire d'un rendez-vous pour la remise des clés et pour procéder au constat de l'état des lieux (LACHAT,

op .

cit ., n° 5.2.3 p. 806). A défaut, le bailleur perd son droit aux loyers jusqu'à l'échéance du bail; il ne peut pas demander au locataire de réparer les défauts qui lui sont imputables (cf. arrêt 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.2.2). Le devoir du bailleur de collaborer à la restitution anticipée vaut même si un locataire de remplacement n'est pas (encore) proposé ou si un candidat a été refusé (LACHAT,

op .

cit ., n° 5.2.3 p. 806; ROGER WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7e éd. 2020, n° 3e ad art. 267 CO). Si le bailleur refuse de collaborer à la restitution des locaux, le locataire peut les libérer effectivement et remettre toutes les clés au bailleur ou à sa gérance, contre quittance, ou les lui envoyer sous pli recommandé (LACHAT,

op .

cit ., n° 5.2.3 p. 807). Le bailleur a un devoir de collaborer loyalement avec le locataire sortant et il doit s'abstenir d'entraver ses démarches, notamment en excluant la restitution des locaux à certaines dates (LCHAT,

op .

cit ., n° 5.7.1 p. 818; BISE/PLANAS,

op .

cit ., n° 94 ad art. 264 CO).

En l'espèce, l'intimé avait d'ores et déjà évoqué dans sa lettre de préavis du 21 novembre 2016 la nécessité de convenir d'une date pour l'état des lieux de sortie et la remise des clés. Par courrier du 23 février 2017, l'intimé a indiqué que la restitution de l'appartement et la remise des clés auraient lieu le 28 février 2017. Refusant d'être présentes et de se faire représenter à cette date, l'état des lieux de sortie n'a pas pu avoir lieu du seul fait des recourantes (cf. arrêt 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3 non publié à l' ATF 144 III 120). C'est donc à bon droit que l'intimé a restitué les clés le jour-même sous pli recommandé (cf. ATF 119 II 437 consid. 2b).

E. 11

Les recourantes réclament le montant de 840 fr. pour les frais de la procédure de constat d'urgence, prétention qui a été rejetée par les précédents juges au motif que la preuve à futur n'avait pas été rendue nécessaire par une attitude oppositionnelle de l'intimé mais uniquement par le refus réitéré des recourantes de procéder à une visite contradictoire des lieux.

Rappelant notamment les enjeux d'une procédure autonome de preuve à futur au sens de l' art. 158 CPC ainsi que ses conséquences quant aux frais de procédure (art. 106 ss CPC), la cour cantonale a considéré que les recourantes ont largement succombé dans leur demande en justice, de sorte qu'elles doivent supporter les coûts de la preuve à futur, laquelle n'était au demeurant pas indispensable. En effet, cette procédure aurait pu être évitée si les recourantes avaient simplement participé à l'état des lieux de sortie, à la date proposée par leur locataire. Ce faisant, les précédents juges n'ont pas violé le droit fédéral.

Les recourantes soutiennent que le constat d'urgence du 16mars 2017 n'est pas une preuve à futur mais plutôt une expertise judiciaire. Elles ne semblent pas discerner que la preuve à futur n'est pas un moyen de preuve spécifique mais une procédure spéciale d'administration de preuve, permettant de faire constater ou apprécier - hors procès - un certain état de fait. En l'espèce, le constat d'urgence ordonné en procédure de preuve à futur a certes la valeur d'une expertise judiciaire (cf. ATF 142 III 40 consid. 3.1.3), mais cela n'exerce aucune influence sur l'imputation des frais.

E. 12

Dans un ultime grief, les recourantes se plaignent d'une répartition des frais de justice et d'une allocation de dépens contraires à la loi et empreintes d'arbitraire.

Les frais judiciaires ont été arrêtés par les précédents juges à 783 fr. pour l'appel et à 617 fr. pour l'appel joint, conformément au tarif cantonal des frais judiciaires et correspondant à un émolument forfaitaire de 600 fr. plus 1% de la valeur litigieuse des appels respectifs.

Contrairement à ce que sous-entendent les recourantes, il est chose normale et correcte que la cour cantonale ait invité l'intimé à se déterminer sur leur appel. L'intimé était seul à être

assisté d'un mandataire professionnel. Les précédents juges lui ont alloué 1'000 fr. à titre de dépens non pas pour son appel joint - qui a été rejeté - mais pour sa réponse à l'appel des recourantes. Cette manière de procéder est tout à fait usuelle et conforme au droit, de sorte que les critiques des recourantes - à supposer qu'elles soient recevables - sont tout aussi infondées que celles examinées précédemment.

E. 13

En définitive, l'arrêt querellé est confirmé et le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

Compte tenue de l'issue du litige, les recourantes, qui succombent, doivent s'acquitter des frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

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