

NE_GERICHTE ARMC.2022.45 vom 5. Dezember 2022

NE Tribunal cantonal, 2022-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2022.45

FR: NE_GERICHTE ARMC.2022.45 du 5 décembre 2022

IT: NE_GERICHTE ARMC.2022.45 del 5 dicembre 2022

Erwägungen

E. 2

Est litigieuse la question de l'indemnisation, par la locataire, des dégâts causés par l'entrepreneur A. _____, qui est intervenu le 18 décembre 2018 pour remplacer le lavabo endommagé par la locataire et qui, en enlevant l'installation défectueuse, a cassé/arraché huit carreaux sur le mur ouest de la salle de bains.

E. 2.1

En vertu de l'article 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Il répond des défauts qui excèdent l'usage normal de la chose et doit supporter les frais de réparation de ces défauts (Lachat/Rubli, in *Le bail à loyer*, éd. 2019, n. 5.4 p. 1043). Jusqu'à l'expiration du bail, le locataire peut entreprendre lui-même (ou faire effectuer par l'entreprise de son choix) les réparations nécessaires qui lui incombent. Lorsqu'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le locataire prendra préalablement contact avec le bailleur et requerra son accord (Lachat et al., op. cit., n. 5.7 p. 1044 s.). Le locataire répond des dégâts causés lorsqu'ils sont dus à sa faute ou à celle des personnes dont il répond, comme les membres de sa famille, ses auxiliaires (art. 101 CO) ou ses animaux (art. 56 CO) (Lachat/Rubli, in *Le bail à loyer*, éd. 2019, n. 5.9 p. 1046 ; Terrapon, *La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement*, in *12 e Séminaire sur le droit du bail*, 2002, p. 7). Il engage dès lors sa responsabilité lorsqu'il sollicite un entrepreneur pour réaliser un ouvrage et que cet entrepreneur accomplit personnellement (ou par l'entremise de l'un de ses auxiliaires) un acte engageant sa responsabilité. En vertu de l'article 364 al. 1 CO (en relation avec l'art. 321a al. 1 CO), l'entrepreneur assume un devoir de diligence, dont découlent des devoirs de renseigner et conseiller le maître (en l'espèce : la locataire) et, compte tenu de sa qualité de spécialiste, l'entrepreneur doit signaler toute circonstance importante pour l'exécution de l'ouvrage. S'il a connaissance d'éléments susceptibles de compromettre l'exécution de l'ouvrage, il doit les communiquer immédiatement au maître (ATF 129 III 604 cons. 4.1 ; arrêt du TF du 23.01.2012 [4A_608/2011] cons. 5.3.1 ; pour les références et un exemple, cf. Equey, *Cinq ans de jurisprudence en droit du contrat d'entreprise*, in *Jusletter* du 5 mars 2018, p. 12). Ce devoir d'avis (ou d'information), qui entre dans la catégorie des devoirs accessoires de l'entrepreneur, s'impose également à celui-ci lorsqu'il constate que le travail exécuté par un autre artisan présente des défauts qui pourraient gêner l'exécution de son propre travail (Carron, *Le devoir d'avis des constructeurs*, *Journées suisses du droit de la construction [JDC]*, 2019, p. 125 et les références citées ; sur la notion de devoirs accessoires, cf. Carron, op. cit., p. 134 ; Chapuis, *Responsabilité et devoirs accessoires découlant d'un contrat*, 2005, p. 68 ss). L'entrepreneur n'a pas besoin d'émettre un avis inutile (Carron, op. cit., p. 135 et les auteurs cités). S'il prouve que le cours des choses n'aurait pas changé malgré l'information qu'il aurait dûment fournie (par exemple parce

que le maître était déjà informé ou parce qu'il n'aurait de toute façon pas modifié son point de vue), alors le maître ne peut pas lui reprocher l'absence d'avis. En présence d'une telle hypothèse, qui rappelle l'objection de comportement licite (moyen par lequel le défendeur à l'action en responsabilité fait valoir que le dommage serait néanmoins survenu s'il avait agi conformément au droit), il n'y a pas de devoir d'information ou, dans une perspective différente, il n'y a pas de lien de causalité (Carron , op. cit., p. 135 et les références citées). La question est particulièrement délicate puisqu'il s'agit de déterminer si le destinataire de l'information se laisserait influencer par celle-ci et s'il modifierait son comportement face à une information donnée de manière complète (Chappuis , La responsabilité pour l'information fournie à titre professionnel : vers en droit subjectif à être informé, in La responsabilité pour l'information fournie à titre professionnel, 2009, p. 22). Si les conditions de l'article 97 CO sont remplies, la violation du devoir d'avis (ou d'information) légitime le maître à exiger la réparation du préjudice consécutif au défaut, c'est-à-dire du dommage qui découle du défaut mais qui se développe en dehors de ce dernier. C'est par exemple le cas d'une dalle défectueuse qui endommage le carrelage qui la recouvre ou celui d'une toiture défectueuse (non étanche) qui entraîne un dégât d'eau dans un appartement (Carron , op. cit., p. 136).

E. 2.2

L'indemnité que le locataire doit au bailleur ne correspond pas à la valeur à neuf du bien ou de l'installation endommagé(e), mais à sa valeur actuelle (soit sa valeur au moment où le dommage a été causé) (Lachat/Rubli , op. cit., n. 5.4 p. 1043 ; Weber , op. cit., n. 4 ad art. 257 ; Terrapon , op. cit., p. 8). L'indemnité doit ainsi tenir compte du degré de vétusté des anciennes installations, de leur âge et de la plus-value que le bailleur retire d'une installation neuve (Lachat/Rubli , op. cit., n. 5.4 p. 1043). Ces règles, qui interviennent au moment de calculer l'indemnité due au bailleur, s'inscrivent dans l'application du principe connu sous la locution « neu für alt » : il impose de tenir compte, dans l'indemnisation à accorder, que l'espérance de vie de l'objet nouveau est supérieure à celle de l'objet détruit (cf. à ce sujet l'arrêt du TF du 26.09.2007 [4C.87/2007] cons. 5.2 et les auteurs cités). Il résulte implicitement de cette définition que le principe est inapplicable lorsque l'objet détruit était neuf, l'espérance de vie de l'objet nouveau ne pouvant, par définition, être supérieure à celle de l'objet (neuf) détruit (arrêt du TF du 25.06.2015 [4A_61/2015] cons. 3.4). Contrairement à ce que pense le bailleur recourant (qui soutient dans sa réplique qu'« [a]ucun amortissement ne rentre en ligne de compte »), le principe qui vient d'être rappelé s'applique aux choses ou aux installations objets du contrat de bail. Ce n'est que dans certains cas particuliers (non visés ici) que l'absence d'amortissement se justifie : la doctrine a eu l'occasion de signaler qu'aucune déduction n'est opérée pour les habits (endommagés), puisqu'il s'agit de biens que leur détenteur ne songeait pas à remplacer, malgré leur dépréciation, et qu'il est contraint, une fois le dommage survenu, de racheter au prix neuf (cf. Perini , Richterliches Ermessen bei der Schadensberechnung, 1994, p. 68 ; Rey , Ausservertragliches Haftpflichtrecht, 3 e éd. 2003, n. 321 p. 74 s. ; Oftinger/Stark , Schweizerisches Haftpflichtrecht, Allgemeiner Teil, 5 e éd. 1995, n. 363 p. 367 ; estimant que l'amortissement devrait être pris en compte aussi pour les habits : Roberto , Schweizerisches Haftpflichtrecht, n. 693 p. 201). Cette dernière justification n'entre manifestement pas en ligne de compte s'agissant d'installations comprises dans un appartement objet d'un bail à loyer d'habitation, pour lesquelles l'amortissement fait même l'objet de tables, utilisées par les gérances, dans la pratique (cf. Tercier/Bieri/Carron , Les contrats spéciaux, 5 e éd. 2016, n. 2049 p. 276 et les arrêts cités ; Weber , in BasIK. OR I, 7

e éd. 2020, n. 4 ad art. 267 ; Terrapon , op. cit., p. 10, qui indique que ces barèmes entrent dans la catégorie des règles de l'expérience générale de la vie).

E. 2.3

Le jour de la reddition des locaux, une fois que le locataire sortant les a vidés de ses meubles, le bailleur procède en règle générale à l'état des lieux de sortie, qui a pour but de constater par écrit l'état des locaux à la fin du bail (Lachat/Rubli , in *Le bail à loyer*, éd. 2019, n. 3.1 p. 1036). L'organisation d'un état des lieux préliminaire (ou « préconstat ») quelques semaines avant le départ du locataire est de plus en plus courant. Elle permet d'informer le locataire sortant de ce qui pourrait lui être reproché lors de la restitution des locaux, ce qui lui donne le temps de faire réparer les éventuels dégâts constatés et de les annoncer à son assurance responsabilité civile et/ou de se renseigner sur ses droits et obligations lors de la restitution des locaux (Lachat/Rubli , op. cit., n. 3.1 p. 1036 et la note de pied 33). Les parties sont libres de conclure une convention de sortie qui, comme toute transaction extrajudiciaire, peut inclure une quittance pour solde de tout compte (cf. ATF 127 III 444 cons. 1a ; arrêt du TF du 05.08.2013 [4A_191/2013] cons. 3.1 ; Lachat/Rubli , op. cit., n. 3.7 p.1037 s. et n. 6.3 p. 1049 ; Lachat/Bohnet , CR CO I, n. 9 ad art. 267), qui est une reconnaissance négative de dette, soit une déclaration de volonté par laquelle une personne reconnaît n'avoir pas ou plus de prétention à faire valoir relativement à une créance ou à un rapport de droit (ATF 127 III 444 cons. 1a ; arrêt du TF du 10.10.2007 [4A_97/2007] cons. 3.2). La reconnaissance négative de dette peut porter sur une dette existante ; elle s'analyse alors comme une remise de dette au sens de l'article 115 CO, qui n'est soumise à aucune forme spéciale (arrêt du TF du 10.10.2007 précité cons. 3.2). En cas de litige sur la portée à donner à la convention de sortie, il s'agira de procéder à son interprétation, selon les règles usuelles applicables à l'interprétation des clauses contractuelles (cf. Schmidt , *Les clauses pour solde de tout compte*, 2019, p. 99 ss). À cet égard, la volonté subjective des parties (soit, d'un côté, celui qui fait la déclaration et, de l'autre, celui qui la réceptionne) a la priorité sur la volonté objective (ATF 123 III 35 cons. 2b). Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 cons. 2.3.2 ; 131 III 606 cons. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à celle qui fait l'objet du litige ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des parties elles-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du TF du 01.05.2018 [4A_343/2017] cons. 2.1.1). Dans le cadre de l'interprétation normative, le juge recherche la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (arrêt du 01.05.2018 précité cons. 2.1.2 et les arrêts cités). Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (arrêt du 01.05.2018 précité cons. 2.1.2 ; ATF 130 III 417 cons. 3.2 et les arrêts cités).

E. 2.4

En l'absence de convention valant quittance pour solde de tout compte, il appartient au bailleur d'apporter la preuve (art. 8 CC ; Weber , op. cit., n. 5 ad art. 267) de son préjudice, notamment en produisant les factures des artisans ayant réparé les dégâts imputables au

locataire ou à son auxiliaire (art. 101 CO). Lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, un procès en droit du bail est initié par une demande simplifiée au sens de l'article 244 CPC, la maxime inquisitoire atténuée s'applique (art. 247 al. 2 CPC ; Heinzmann, La procédure simplifiée, 2018, n. 338 p. 199). Cette maxime a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties et d'accélérer la procédure (Heinzmann, op. cit., n. 339 p. 199 et les arrêts cités). Ce soutien doit notamment permettre au justiciable qui ne dispose pas de connaissances juridiques de mener seul un procès (Heinzmann, op. cit., n. 339 p. 199 s. et les arrêts cités ; Trezzini, in Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, II e éd., Vol. 2, n. 1 ad art. 244). Lorsque les parties sont représentées par un avocat, une violation de l'article 247 al. 2 CPC n'est envisageable que dans des cas flagrants, le tribunal pouvant partir du principe que les allégations et les offres de preuves sont complètes (Heinzmann, op. cit., n. 340 p. 200 s. et l'arrêt cité ; Trezzini, op. cit., n. 12 ad art. 247 et les arrêts cités). C'est en ce sens que le recourant rappelle que « [l]es exigences en matière de motivation de l'allégation et de la contestation valent aussi en procédure simplifiée ». Les juges fédéraux ont eu l'occasion d'appliquer de manière concrète les considérations qui précèdent, en rappelant que le propriétaire qui entend réclamer une indemnité doit alléguer et prouver les postes de son dommage. Dans un cas où l'usage d'un biotope avait été, entre autres objets, cédé à un locataire qui l'avait endommagé, ils ont considéré que celui-ci ne devait pas prendre à sa charge le revêtement de l'étang et le circuit d'eau (ces deux postes étant amortis), mais qu'il était tenu d'indemniser le propriétaire seulement pour les coûts générés par l'enlèvement des matériaux endommagés et la nouvelle plantation qui avait été mise à la place de l'ancienne. Les juges fédéraux ont constaté que le propriétaire avait produit, à titre de preuve, l'offre (cf. art. 3 CO) contenant un prix forfaitaire (9'000 francs) pour l'assainissement de l'ensemble du biotope, mais qu'il n'avait pas fourni de preuve permettant d'établir le détail de ces coûts. Il n'était dès lors pas possible de déterminer les frais des deux postes dont le dommage était imputable au locataire et la demande du bailleur devait être rejetée (arrêt du TF du 25.06.2020 [4A_162/2020] cons. 9 ; sur l'allégation des divers postes d'un dommage, cf. ATF 144 III 519 cons. 5.2.1.2 et les arrêts cités).

E. 3

À la lumière des considérations qui précèdent, il s'agira, après avoir établi la portée de la convention de sortie du 3 janvier 2019 (cf. infra cons. 3.1), de déterminer si les dégâts mentionnés dans l'état des lieux de sortie (cf. infra cons. 3.2) sont imputables à la locataire (cf. infra cons. 3.3) et, dans l'affirmative, d'établir l'indemnité qui doit être versée par celle-ci en examinant les trois factures produites par le recourant (cf. infra cons. 3.4 à 3.7).

E. 3.1

En l'espèce, la convention de sortie du 3 janvier 2019 consacre un accord, liant les parties, dont il conviendra de définir la portée. Le demandeur ne conteste pas en soi la validité de la convention, mais, se prononçant sur la portée de celle-ci, il postule qu'il « était bien évident que la salle de bains devrait être entièrement recarrelée ». On ne peut le suivre sur ce point puisqu'il peut être établi que l'intention réelle des parties portait sur un objet plus restreint, comme on va le voir maintenant. Dans la convention de sortie du 3 janvier 2019, la locataire reconnaît sa responsabilité s'agissant du « Lavabo salle de bain fissuré » et du « Mur ouest 8 carrelages arrachés et cassés par l'entreprise A. _____ Sanitaire, lors du changement du lavabo fissuré » et il autorise « le gérant à commander les travaux, selon chiffre/s 1/2/3/4/5 ... » (soit les chiffres désignant les rubriques visées dans la convention). Le

bailleur, par la signature de sa représentante, a approuvé explicitement l'objet de la convention et, partant, la rubrique visant les carrelages du mur ouest. D'ailleurs, B. _____, en tant qu'auxiliaire du bailleur, a ensuite confirmé que le prix qu'elle avait fixé pour ce poste dans la convention portait sur le « remplacement du carrelage du pan de mur où se trouvaient les catelles arrachées ». Toujours dans la convention, la locataire a pris l'engagement de verser, pour ce dernier poste, le montant de 2'000 francs (considéré comme un montant estimatif calculé avec une marge), les frais effectifs devant ensuite faire l'objet d'un décompte final envoyé à la locataire (audition de B. _____, qui précise que l'estimation des montants figurant dans la convention de sortie était « faite un peu au-dessus des prix probables, de manière à ce que si l'assurance [...] donne sa garantie de couverture, [il n'y] ait pas de mauvaise surprise »). Les montants figurant dans la convention – y compris la somme de 2'000 francs arrêtée pour le « Mur ouest 8 carrelages arrachés ... » – sont considérés comme des maximums, ce qui est confirmé dans l'ultime clause de l'accord qui prévoit, en substance, que la locataire autorise la gérance à prélever sur la garantie de loyer le montant des frais inscrits dans les rubriques remplies par le bailleur (dont la somme de 2'000 francs pour la rubrique n o 5), mais « jusqu'à concurrence de ce dernier montant ». L'attitude du bailleur (par son auxiliaire) ne laisse aucun doute sur le fait que l'engagement pris par les parties dans la convention réglait définitivement la situation : il ressort des explications de B. _____ que, la locataire ayant finalement accepté de signer l'état des lieux et la convention de sortie, le bailleur avait renoncé à faire l'avis des défauts. Il est dès lors établi que l'intention réelle des parties était de conclure une convention réglant définitivement (sous réserve d'un décompte incluant les coûts effectifs des réparations) le litige en ce sens que, de son côté, la locataire reconnaissait des montants estimatifs maximaux (pour garantir au bailleur le paiement des coûts effectifs qui lui seraient, le cas échéant, facturés) et que, de son côté, le bailleur renonçait ainsi à entreprendre une « procédure d'avis des défauts ». Toujours selon la volonté subjective des parties, les travaux visaient le mur ouest (d'où 8 carrelages ont été arrachés) et non l'ensemble des carrelages recouvrant les murs de la salle de bains.

E. 3.2

En l'espèce, l'état des lieux de sortie s'est tenu le 3 janvier 2019. Auparavant, soit le 14 décembre 2018, la locataire a causé un dégât au lavabo de la salle de bains, en ce sens que celui-ci s'est fissuré. Elle s'est alors empressée de contacter son assurance responsabilité civile et l'entreprise A. _____ pour faire poser un lavabo neuf. Le 18 décembre 2018, l'artisan mandaté par la locataire, en voulant procéder au changement, a arraché une partie du carrelage sur le mur ouest, où était fixé le lavabo. Lors du pré-constat réalisé le même jour, B. _____, de la gérance représentant le bailleur, a pu constater les dégâts et faire des photographies.

E. 3.3

Il ressort du procès-verbal d'audition de A. _____ que l'entrepreneur a été sollicité par la locataire pour remplacer le lavabo de la salle de bains, qu'il a établi un devis qu'il a remis à l'assurance responsabilité civile de la locataire, que le devis a été accepté et qu'il s'est rendu dans l'appartement pour réaliser le travail. Il a vu – toujours selon le procès-verbal d'audition de l'entrepreneur – que le lavabo était fixé « de façon non professionnelle » ou que la pose n'était « pas conforme aux règles de l'art ». Dans sa carrière, c'était la seconde fois qu'il voyait un lavabo posé ainsi et la « première fois, le résultat a été le même, en ce sens que le carrelage est venu avec le lavabo » ; pour couper le silicone, il s'est appuyé « de

[s]es 85-90 kg sur le lavabo », il entendait des craquements, qu'à un moment donné il s'est dit qu'il ne pouvait « rien faire d'autre que de faire craquer », l'alternative était de ne pas y toucher, mais « ce n'[était] pas [s]on genre ». L'entrepreneur reconnaît qu'il aurait pu laisser le lavabo en place, après avoir déboulonné et constaté la présence du silicone, mais qu'il ne s'est effectivement pas arrêté là, parce qu'il avait une mission, celle de changer le lavabo. Il ignorait s'il restait du carrelage de remplacement « quelque part dans la maison » et il ne savait pas si le propriétaire était d'accord de remplacer les carreaux détruits par une « bande de couleur » (ou s'il exigeait le remplacement de tout le carrelage de la salle de bains). Dans ces circonstances, parfaitement décrites par l'entrepreneur, il est patent que celui-ci avait le devoir d'aviser le maître de l'ouvrage (la locataire) pour qu'elle puisse décider de la suite des travaux : l'entrepreneur savait qu'en poursuivant les pressions sur le lavabo, des carreaux allaient être endommagés sur le mur de la salle de bains, ce qui supposait – une fois les dégâts causés – une réparation et, partant, des coûts supplémentaires d'une certaine ampleur (qui pouvaient se révéler supérieurs aux frais liés au seul remplacement du lavabo), qui impliquaient une décision que l'entrepreneur ne pouvait pas prendre lui-même (ce d'autant plus qu'il ne savait même pas si le propriétaire disposait encore d'un stock de carreaux permettant de faciliter la remise en état). Il s'agit ensuite de déterminer si la locataire, forte de l'information qui aurait dû lui être communiquée par l'entrepreneur, avait l'obligation d'en informer le bailleur. On relèvera à cet égard que, certes, le dégât initial (le lavabo fissuré) a été causé par la locataire et que celle-ci pouvait librement mandater un entrepreneur pour qu'il fasse la réparation. Le constat fait par l'entrepreneur (soit le fait que l'ouvrage allait craquer, en ce sens que, comme il l'avait déjà expérimenté une fois, le carrelage allait venir avec le lavabo) apportait toutefois un élément nouveau, dont la locataire devait nécessairement tenir compte avant de décider de la suite des opérations : le changement de lavabo allait avoir des conséquences non prévues initialement puisqu'il était certain que des carrelages seraient détruits sur le mur de la salle de bains et que le montant du préjudice pouvait se révéler important, selon l'expérience générale de la vie. Elle devait dès lors en avertir le propriétaire. Le fait que la locataire allègue, dans ses observations sur le recours, que « A. _____ n'avait par ailleurs aucune raison de s'arrêter, puisque le lavabo devait quoi qu'il en soit être enlevé pour être remplacé » ne change rien aux considérations qui précèdent. On peut par contre se demander si, dans l'hypothèse où l'information aurait été communiquée au bailleur, le résultat aurait été différent, en ce sens que le dommage (les huit carreaux arrachés) n'aurait pas été causé. La question, très délicate, peut rester ouverte en l'espèce. Il n'est pas nécessaire de trancher sur le fond la question de l'objection du comportement licite (ni, concrètement, d'établir si l'absence d'information a causé un dommage directement imputable à la locataire), ni d'examiner cette question à la lumière du fardeau de l'allégation ou de la preuve, puisque, comme on va le voir, l'action en justice du bailleur devrait de toute façon être rejetée dans l'hypothèse où la locataire devrait répondre du dommage causé.

E. 3.4

Le recourant conclut à ce que la locataire soit condamnée à lui verser le montant de 4'547.05 francs, intérêts en sus. Cette somme se décompose comme suit : 447 francs (montant de la facture de A. _____) + 4'064.95 francs (facture de l'entreprise X. _____ SA ; pose du nouveau carrelage) + 807.75 francs (entreprise C. _____ ; pose du nouveau lavabo), soit un total de 5'320.45 francs, dont il convient de déduire les montants de 23.40 francs (charge de buanderie payée en trop pour les années 2018-2019 et 750 francs (montant versé par la locataire).

E. 3.5

La première facture, celle de A._____ datée du 18 janvier 2019, concerne des interventions les 17, 18 décembre 2018 et 17 janvier 2019. Si l'on peut comprendre que, les 17 et 18 décembre 2018, A._____ s'est occupé du lavabo défectueux, la date du 17 janvier 2019 ne concerne plus ces travaux. À cette date, une séance s'est tenue dans l'appartement, réunissant les personnes impliquées dans la rénovation de la salle de bains. Il a alors simplement été communiqué à A._____ que, pour lui, « les choses s'arrêtaient là, au revoir et merci ». Concernant les activités facturées pour les 17 et 18 décembre 2018, il n'appartenait pas au propriétaire de payer A._____, qui était lié par un contrat d'entreprise avec la (seule) locataire. L'entrepreneur ayant livré un ouvrage défectueux, celle-ci pouvait lui opposer l'exception d'inexécution (et retenir la rémunération qui lui était due jusqu'à ce que l'entrepreneur ait éliminé le défaut) (arrêt du TF du 01.04.2019 [4D_3/2019] cons. 2.2 et les références citées). Le propriétaire ne peut dès lors invoquer, vis-à-vis de la locataire, aucun fondement légitimant sa demande de remboursement portant sur le montant dont il s'est acquitté en faveur de A._____. La prétention du bailleur doit être rejetée en tant qu'elle concerne le montant de 447 francs figurant dans la facture de A._____.

E. 3.6

La deuxième facture, celle de X._____ SA, vise des activités étrangères à la stricte réparation des dommages directement causés par l'entrepreneur le 18 décembre 2018. C'est le cas du poste relatif au plafond de la salle de bains et de ceux visant l'ensemble des murs qui ne visent pas seulement le mur ouest de cette pièce. Le recourant se limite à alléguer que, « [p]our la pose de ce carrelage, elle a aussi dû procéder à des opérations de nettoyage ». Sur la base de cette motivation, on peine toutefois à comprendre en quoi le plafond était directement concerné par la réparation des dommages causés par A._____. En outre, le poste relatif au plafond mentionne davantage qu'une simple opération de nettoyage (« masticage, ponçage, 2 couches de peinture émail »). La facture de 86.05 francs ne peut être mise à la charge de la locataire responsable. S'agissant de la réparation du carrelage, il résulte de l'état des lieux de sortie que A._____ a endommagé huit carreaux dans la salle de bain (« Le mur ouest 8 carrelages cassés et arrachés lors changement lavabo »). La locataire considère qu'elle doit indemniser le propriétaire exclusivement pour ces huit carreaux. Ce dernier soutient qu'il « était bien évident que la salle de bains devrait être entièrement recarrelée » car il « est manifestement impossible de retrouver le même carrelage que celui brisé lors du changement de lavabo, carrelage qui datait de plusieurs années ». En soutenant que la salle de bains devait être « entièrement recarrelée » et en alléguant (facture à l'appui) que la somme des opérations se monte à 4'064.95 francs, le recourant réclame un montant global, sans spécifier le montant correspondant aux travaux objet de la convention de sortie du 3 janvier 2019 conclue par les parties (cf. supra cons. 3.1). Seuls les carrelages recouvrant le mur ouest de la salle de bains sont visés par les parties et il incombait dès lors au bailleur de désigner le dommage correspondant. Une allégation visant le préjudice lié à ce seul poste s'imposait puisque, dans sa réponse, la locataire avait explicitement contesté l'allégation du bailleur selon laquelle il lui appartenait de remplacer l'intégralité des carrelages de la salle de bains. Dans ses déterminations ultérieures, le bailleur n'a pas apporté les précisions utiles, malgré la contestation motivée par la locataire. Il est dès lors impossible de déterminer la quotité du dommage subi par le propriétaire qui est imputable à la locataire et, selon la jurisprudence, la prétention du

bailleur doit être rejetée en tant qu'elle concerne le montant figurant dans la facture de la société X._____ SA. Les considérations qui précèdent ne peuvent être remises en cause au motif que la locataire, en signant la convention de sortie, aurait « admis sa responsabilité et accepté de prendre en charge les travaux ». Comme on l'a vu (cf. supra cons. 2.4), il incombait encore au bailleur d'alléguer et de prouver la quotité de l'indemnité qui lui était due. Or, le propriétaire a échoué à apporter cette preuve.

E. 3.7

La troisième facture, établie par C._____ et datée du 15 février 2019, mentionne le prix du lavabo de remplacement (150 francs) et le coût de la main d'œuvre (et des déplacements) pour le démontage et le remontage des appareils sanitaires (pour procéder au remplacement du carrelage de la salle de bains) (600 francs), soit un total de 807.75 francs avec la TVA. On pourrait ici longuement discuter de la déduction qu'il conviendrait d'opérer en raison de l'amortissement entrant en ligne de compte (cf. supra cons. 2.2), étant précisé que la Tablette d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires de mars 2007 déposée par la locataire prévoit une durée d'amortissement de 30 ans). Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner cette question de manière plus approfondie, puisque l'intimée a accepté de verser, en tout et pour tout, le montant de 750 francs – soit un montant couvrant largement l'indemnité due au bailleur – et qu'elle s'est acquittée de ce paiement.

E. 4

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être rejeté. L'ARMC statue sans frais en application de l'article 56 LTFrais . Le recourant versera à l'intimée, pour la procédure de recours, une indemnité de dépens , laquelle peut être fixée, en l'absence de mémoire d'honoraires, au vu du dossier et notamment des déterminations sur recours, à 1'200 francs (art. 96 et 105 al. 2 CPC ; art. 64 al. 2 LTFrais).

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