

VD_FINDINFO AP / 2010 / 171 vom 14. April 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___171

FR: VD_FINDINFO AP / 2010 / 171 du 14 avril 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2010 / 171 del 14 aprile 2009

Regeste

BAIL À FERME, CHOSE LOUÉE, RESTITUTION{EN GÉNÉRAL}, AVIS DES DÉFAUTS | 267 CO, 267a CO, 466 CPC, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

a) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. En l'espèce, le recours ne tend qu'à la réforme. Interjeté en temps utile, par une personne qui y a intérêt, il est recevable. L'art. 466 al.1 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvre la voie du recours joint, déposé avec le mémoire de réponse. Saisie d'un recours en réforme dirigé contre un jugement du Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit, sur la base du dossier de première instance, sans réadministration des preuves (art. 452 al. 1ter et 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB; JT 2003 III 3). Elle n'ordonne une instruction complémentaire ou n'annule d'office le jugement (art. 456a CPC) que si, au vu des éléments du dossier, elle éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, si elle constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou si elle relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et cela à condition que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices (JT 2003 III 3).

E. 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). En particulier, le locataire doit assumer les dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal de la chose louée (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 807). L'art. 267a CO prévoit que, lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (al. 1). Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Le bailleur doit donner cet avis dans les deux ou trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux (Lachat, *op. cit.*, p. 805 qui cite Perman et Higi dans le même sens). L'avis doit être donné tout de suite après l'inspection ou après un bref de délai de réflexion (Thanei, *Pflichte der Mietparteien betreffend die Übergabe der Mietsache bei Vertragsbeginn und -ende*, MP 1992 pp. 57 ss); deux ou trois jours, mais pas plus d'une semaine, soit sept jours (CdB 1997 p. 26; Zehnder, *Die Mängelrüge im Kauf-, Werkvertrags- und Mietrecht*, RSJ 2000, pp. 545 ss et SVIT-Kommentar, 3ème éd., 2008 – tous ces auteurs sont cités par Lachat à la note infrapaginale 20 p. 805). L'avis des défauts doit être précis et détaillé. Il doit comporter, de manière reconnaissable pour le locataire, la

liste des dégâts dont il est tenu responsable (Lachat, op. cit., n. 4.3. p. 806). En cas de litige, le bailleur doit démontrer qu'il a donné à temps l'avis des défauts, et que celui-ci était suffisamment précis (Lachat, op. cit., n. 4.5 p. 807).

E. 3

a) En l'espèce, l'état des lieux de sortie s'est déroulé le 20 août 2007. La défenderesse est partie en cours d'état des lieux. Le demandeur lui a adressé un avis des défauts par courrier du 28 août 2007. Le Tribunal des baux a considéré que le délai maximum d'une semaine prévu par la jurisprudence était très légèrement dépassé mais que l'absence de collaboration et le départ précipité de la défenderesse lors de l'état des lieux rendaient admissibles l'octroi d'un ou deux jours supplémentaires au demandeur pour adresser l'avis des défauts, qui avait donc été fait à temps. La reddition des clés correspond, symboliquement, à la restitution des locaux (Lachat, op. cit. p. 815 n. 7.1). En l'espèce, celle-ci est intervenue le 20 août 2007, date déterminante au regard de l'art. 267a al. 1 CO, la défenderesse ne disposant alors plus des locaux. Comme relevé ci-dessus, il ressort de la doctrine majoritaire précitée que le délai maximum admissible est de deux ou trois jours. Un délai d'une semaine pourrait être admis en cas de circonstances exceptionnelles. Outre que le délai d'une semaine est en l'occurrence de toute façon dépassé, on ne discerne pas non plus de circonstances exceptionnelles. Le départ de la défenderesse en cours d'état des lieux n'en constitue pas une, ne serait-ce que si l'on considère qu'il arrive assez fréquemment que l'état des lieux se déroule en l'absence du locataire. Cela n'enlève rien à l'exigence d'un avis des défauts dans les deux ou trois jours. Il faut ainsi considérer que l'avis des défauts du 28 août 2007 est tardif. Il découle de ce qui précède que toutes les prétentions du demandeur tirées des défauts de la chose louée doivent être rejetées. Cela vaut en particulier pour les frais de nettoyage. Le recours joint est pour ce motif également infondé; au demeurant, le remboursement des factures M. _____ et L. _____ invoqué dans le recours joint ne saurait être octroyé pour les motifs déjà indiqués dans le jugement de première instance, le demandeur n'ayant de toute façon pas démontré que les défauts invoqués excédaient l'usure normale et qu'ils n'existaient pas à l'entrée de la défenderesse dans les locaux.

E. 4

Reste la question des 1'852 fr. 35 pour les frais d'entretien du jardin. Ce montant ressort d'une facture de J.-C. [...] SA du 3 juillet 2007, soit une date antérieure de plus d'un mois au départ de la défenderesse le 20 août 2007. Les travaux d'entretien du jardin ont été effectués à la suite d'un courriel de la défenderesse du 18 juin 2007 qui, n'ayant pas le temps de s'occuper elle-même du jardin, sollicitait l'intervention d'un jardinier. On ne se trouve donc pas dans la problématique des frais de remise en état à la fin du bail, mais bien dans celle de travaux d'entretien effectués en cours de bail. Le contrat de bail signé le 15 mars 2020 renvoie aux Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV). Ces règles ont force obligatoire (arrêté du Conseil d'Etat du 8 octobre 2001, en vigueur au moment de la relation contractuelle ici litigieuse, désormais remplacé par l'arrêté du Conseil d'Etat du 4 juin 2008). L'art. 12 RULV prévoit que le locataire entretient à ses frais le jardin et la terrasse dont il a la jouissance exclusive. Selon la doctrine, la tonte d'une pelouse, la taille d'une haie ou l'entretien d'une plate-bande entrent manifestement dans ce cadre, à l'exclusion de la taille d'arbres, reconnue comme étant à la charge du bailleur (Sulliger/Ansermet, CdB 2002 pp. 97 ss, spéc. 113). Compte tenu de l'art. 12 RULV et du courriel du 18 juin 2007, les frais de tonte du gazon sont dans leur principe susceptibles d'être imputés à la défenderesse. D'après la facture de J.-C. [...] SA du 3 juillet 2007, le prix

facturé pour avoir « tondu la prairie » concerne 12 heures de jardinier à 61 fr. l'heure, soit 732 fr., 12 h de manœuvre à 56 fr. l'heure, soit 672 fr., 5 heures pour l'utilisation d'une débroussailleuse à 25 fr. de l'heure, soit 125 fr. et 3,5 m³ de matériaux à évacuer à 55 fr. le m³, soit 192 fr. 50, soit un total, TVA comprise, de 1'852 fr. 35. Dans ses déterminations sur le recours joint, la recourante principale conteste la quotité des heures facturées en relevant que le calcul est exagéré. Elle prétend qu'il fallait au maximum 4 heures pour entretenir le gazon et que l'entreprise a également procédé à la taille de buisson et d'arbres, ce qui n'a pas à être mis à sa charge. Selon la définition donnée par le Dictionnaire Petit Robert, une débroussailleuse sert à enlever les broussailles, soit "la végétation touffue des terrains incultes, composée d'arbustes et de plantes rabougris, rameux et épineux". Elle ne sert donc en principe pas à tailler des arbres. La facture du 3 juillet 2007 fait d'ailleurs état de tonte de la "prairie", et non de taille d'arbre, de sorte que le montant réclamé apparaît justifié. Le moyen soulevé par la défenderesse à cet égard doit donc être rejeté.

E. 5

L'attitude de la défenderesse en procédure n'a rien de téméraire et c'est en vain que le demandeur requiert sa condamnation à des dépens (art. 14 LTB).

E. 6

Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 250 fr., et ceux du recourant par voie de jonction à 350 fr. (art. 230 TFJC; Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Obtenant partiellement gain de cause, la recourante principale a droit à des dépens de deuxième instance réduits, par 500 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours principal est partiellement admis. II. Le recours joint est rejeté. III. Le jugement est réformé comme il suit au chiffre I de son dispositif : I. La défenderesse C._____ doit payer au demandeur D._____ la somme de 1'852,35 fr. (mille huit cent cinquante deux francs et trente-cinq centimes) plus intérêt à 5 % l'an dès le 18 mars 2008. Le jugement est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 250 fr. (deux cent cinquante francs) et ceux du recourant par voie de jonction à 350 fr. (trois cent cinquante francs). V. Le recourant par voie de jonction D._____ doit verser à la recourante principale C._____ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Jean-Christophe Oberson (pour C._____); ■ M. Serge Maret (pour D._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse relative au recours est de 2'402 francs et celle du recours joint de 4'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal des baux et loyers du canton de Vaud La greffière :

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