

VD_FINDINFO HC / 2013 / 286 vom 25. April 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___286

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 286 du 25 avril 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 286 del 25 aprile 2013

Regeste

BAIL À LOYER, RESTITUTION{EN GÉNÉRAL}, INDEMNITÉ{EN GÉNÉRAL}, AVIS DES DÉFAUTS | 267 al. 1 CO, 267a al. 1 CO, 319 let. a CPC (CH), 58 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé, le recours est recevable à la forme.

E. 1.1

Selon l'art. 319 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Aux termes de l'art. 308 al. 2 CPC, l'appel est recevable dans les causes patrimoniales si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. En l'espèce, la décision attaquée est une décision finale au sens de l'art. 236 al. 1 CPC. Sa valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours au sens de l'art. 319 let. a CPC est ouverte.

E. 1.2

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al.

E. 2

e éd., 2010, n. 2508, p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

E. 2.1

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit, (Spühler, Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Spühler/Tenchio/Infanger (éd.), 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504); elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, Tome II: Organisation, compétence et procédure,

E. 3

Dans un premier moyen, les recourants soutiennent que les premiers juges ont fait preuve d'arbitraire en ne prenant pas en compte les déclarations du témoin [...] concernant la provenance des dégâts au mur en béton brut recouvert de crépi. Selon les recourants, la décision du tribunal de première instance serait entachée d'arbitraire dans la mesure où celui-ci n'a fourni aucune explication justifiant la raison pour laquelle ce témoignage aurait été écarté. Se référant à l'état des lieux de sortie, qui mentionne notamment que les murs en crépi blanc sont tachés, rayés, sales, fissurés et/ou marqués dans la chambre 1 et 2, le séjour, le vestibule et la cuisine, les premiers juges ont retenu que les prétentions de la demanderesse étaient justifiées en ce qui concerne les frais de remise en état des murs en béton. Il est donc exact qu'ils n'ont pas pris en compte les déclarations du témoin à cet égard. Une telle appréciation des preuves ne prête cependant pas le flanc à la critique. La déposition du témoin n'a en effet pas la valeur probante que voudraient lui donner les recourants. En effet, ce témoin n'était autre que le mandataire des recourants à l'état des lieux et il se prononçait sur l'origine des dégâts non pas comme témoin, qui aurait assisté aux dégradations, mais en donnant un avis sur les raisons qui auraient pu expliquer certaines irrégularités dans le béton, sans toutefois disposer de connaissances techniques particulières. Le témoignage n'amenait donc rien de décisif. L'appréciation des preuves par les premiers juges n'est entachée d'aucun arbitraire.

E. 4

Les recourants soutiennent ensuite que l'autorisation qu'ils ont donnée à l'intimée de prélever le montant de la garantie de loyer était conditionnée à l'obtention de devis préalables afin qu'un accord définitif sur les montants puisse être trouvé. Le montant de la garantie aurait dès lors été encaissé indûment. Le tribunal de première instance a retenu que par l'apposition de leur signature au pied de la convention de sortie signée le 31 août 2011, les locataires ont autorisé leur bailleur à commander les travaux de remise en état et à en régler les frais dans les 30 jours dès l'envoi d'un décompte et qu'ils l'ont par ailleurs autorisé à prélever sur le capital de la garantie de loyer le montant des frais résultant des travaux de remise en état. Les faits retenus sont strictement conformes au contenu de la pièce précitée. C'est donc en vain que les recourants s'écartent de l'état de fait du jugement sans entreprendre de démontrer en quoi ces faits seraient manifestement inexacts. Certes, la mention "devits (sic) préalable coût" a été portée sur le procès-verbal d'état des lieux de sortie. Il n'en reste pas moins qu'en signant apparemment simultanément la convention de sortie, les locataires ont autorisé l'intimée à commander les travaux et se sont engagés à en régler les frais. C'est donc en vain que les recourants s'écartent de l'état de fait du jugement sans entreprendre de démontrer en quoi les faits retenus seraient manifestement inexacts.

E. 5

Les recourants font encore valoir que l'avis des défauts est tardif dans la mesure où l'état des lieux signé le 31 août 2011 ne pourrait à lui seul valoir avis des défauts, et où le premier avis écrit n'a été signifié que le 29 septembre 2011, soit près de trente jours après la sortie des locataires.

E. 5.1

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). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). 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 (art. 267a al. 2 CO). L'avis des défauts doit être précis et détaillé; des considérations générales telles que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 35b ad art. 267-267a CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 4.3 p. 806; Higi, Zürcher Kommentar, 4ème éd. 1995, nn. 26-30 ad art. 267a CO). Le bailleur doit donner l'avis des défauts dans les deux ou trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux (Lachat, op. cit., n. 4.1 p. 805 qui cite Permann 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, in 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, in RSJ 2000 pp. 545 ss et SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3ème éd., 2008, n. 35 ad art. 267-267a CO - tous ces auteurs sont cités par Lachat, op. cit., à la note infrapaginale 20 p. 805). 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. 5.2

En l'espèce, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que l'état des lieux de sortie signé par les parties le 31 août 2011 constituait l'avis des défauts, puisqu'il comportait la description précise des dégâts et de leur emplacement, à l'exception de certains frais réclamés pour les postes «cuisine», «menuiserie» et «commande, frais de déplacement, pose» qui n'ont pas fait l'objet d'un avis des défaut valable. Le fait que les locataires aient biffé le mot «responsable» dans la clause relative à la reconnaissance des dégâts n'y change rien. Ce qui est déterminant, c'est que le bailleur ait clairement fait connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Or, cette incombance a été respectée en l'espèce.

E. 6

Les recourants reviennent ensuite sur la facture de l'entreprise de gypserie - peinture [...] Sàrl pour la réfection des murs endommagés et le nettoyage des vitres et du carrelage. Tout en admettant devoir prendre en charge une couche de peinture en raison des taches sur les murs de la chambre 1 et du vestibule, ils contestent leur responsabilité s'agissant du nettoyage des sols ainsi que de la réfection du séjour et de la chambre 2, dès lors qu'ils ne

seraient pas à l'origine de ces défauts qui résulteraient de la qualité particulière des matériaux utilisés. Cela étant, on cherche en vain un élément qui viendrait étayer les allégations des recourants. On constate que ces derniers se bornent à opposer au jugement leur propre version, sans démontrer en quoi les faits retenus seraient manifestement inexacts (art. 320 let. b CPC), de sorte que ces moyens sont irrecevables.

E. 7

Les recourants contestent également la durée d'amortissement des murs en crépi blanc, arrêtée par les premiers juges à vingt ans, conformément au Tableau paritaire des amortissements commune aux associations de bailleurs et de locataires. Ils estiment que s'agissant de tels murs, le Tribunal des baux aurait dû retenir une durée de vie de huit ans. En l'occurrence, les recourants se bornent à affirmer que la durée d'amortissement de telles installations est de huit ans, sans toutefois étayer cette allégation ni démontrer le caractère manifestement inexact de la durée d'amortissement retenue par les premiers juges et leurs moyens doivent dès lors être écartés.

E. 8

Les recourants reviennent encore sur le montant de 729 fr. 60 retenu par les premiers juges pour les dégâts occasionnés au plan de travail en acier. Ils soutiennent que le calcul figurant dans le jugement est erroné et que le tribunal a statué ultra petita, dès lors que l'intimée n'a réclamé qu'un montant de 240 fr. de ce chef. Ils contestent également le prix du plan de travail, valeur à neuf. En vertu du principe de disposition, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (art. 58 CPC). Pour déterminer si le juge reste dans le cadre des conclusions prises, il faut se fonder sur le montant global réclamé, ce qui signifie que le juge peut répartir différemment les divers postes de dommage invoqués par le demandeur (Haldy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 58 CPC). En l'occurrence, le tribunal n'a pas statué ultra petita, puisqu'il a alloué à la demanderesse la somme de 2'326 fr. 10, alors qu'elle réclamait 2'750 fr. 90 (2'131 fr.

E. 10

En définitive, le recours doit être rejeté selon la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourants B.E. _____ et A.E. _____, solidairement entre eux. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 25 avril 2013 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 : ■ M. Julien Greub, aab (pour B.E. _____ et A.E. _____), ■ Z. _____. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 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 : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux. Le greffier :

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