

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 490 vom 22. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_490](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___490)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 490 du 22 avril 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 490 del 22 aprile 2015

## Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, AVIS DES DÉFAUTS, PROCÈS-VERBAL, ÉTAT DES LIEUX {CHOSE LOUÉE}, RÉSILIATION | 267 al. 1 CO, 267a CO, 312 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 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 motivation (art. 311 al. 1 CPC). b) En l'espèce, formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., l'appel est recevable.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A\_748/2012 du 3 juin 2013 c. 2.1; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Cela étant, dès lors que l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1 er février 2012/57 c. 2a).

### E. 3

a) L'appelant soutient que, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il a donné à l'intimée un avis des défauts en temps utile. b) 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, 4 e 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-Kommentars, *Das schweizerische Mietrecht* 3 e éd., 2008, n. 35 ad art. 267-267a CO – ces auteurs sont cités par Lachat, op. cit., à la note infrapaginales 20, p. 805). Lorsque l'état des lieux est établi contradictoirement et qu'il est signé sur place par le locataire, l'avis des défauts est donné valablement, pour autant que le constat contradictoire précise les défauts pour lesquels le locataire est tenu pour responsable, un exemplaire du document lui étant remis (Aubert, in Bohnet/Montini, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, nn. 15 et 17 ad art. 267a CO et la jurisprudence citée). 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). Le Tribunal fédéral a considéré qu'un procès-verbal d'état des lieux de sortie, même signé par le locataire, ne valait pas avis des défauts s'il se bornait à énumérer des "dégâts par nature imputables" au locataire, dès lors qu'il s'agissait de reproches trop généraux pour satisfaire aux exigences d'un avis de défauts (TF 4A\_545/2011 du 11 janvier 2012 c. 3.4). c) Les premiers juges ont notamment considéré, s'agissant des prétentions de l'appelant découlant des divers frais qu'il aurait encourus après la restitution des locaux, que, faute d'avis des défauts valable, la locataire devait être déchargé de toute responsabilité conformément à l'art. 267a al. 2 CO. Le contenu de la convention de sortie n'avait pas été allégué et le procès-verbal se contentait de décrire succinctement l'état des installations sans préciser s'il résultait d'une usure normale ou anormale. Au surplus, le bailleur n'avait pas démontré la réalité des défauts allégués. d) Le procès-verbal de l'état des lieux établi par le bailleur le 31 octobre 2012 mentionne différents défauts, tels que des peintures "très défraîchies", des boiseries "pas EO" et des papiers "EO traces peintures très usagée", dont on peut se demander s'ils correspondent à des manquements de la locataire ou à une usure normale. Si ce document mentionne bien des défauts qui pourraient être imputables à la locataire, soit "1 néon cassé", "EO manque un support", "pas de clés", "manque le lavabo de la table à langer" et "partie ouest pas balayée", il n'est pas signé. De surcroît, il n'en ressort nullement

que le bailleur tient la locataire pour responsable de défauts particuliers. Dans la mesure où la locataire a refusé de signer ce document, il incombait au bailleur de lui signifier ce dont il la tenait pour responsable, ce d'autant qu'il était assisté d'un avocat et que les parties avaient été en conflit précédemment. Il ne pouvait s'abstenir de le faire et n'émettre des prétentions que plusieurs mois plus tard. Ainsi, c'est à juste titre que les premiers juges ont rejeté les prétentions du bailleur au motif qu'il n'avait pas satisfait aux exigences de l'art. 267a al. 1 CO, l'al. 2 de cette disposition prévoyant notamment que, si le bailleur néglige d'aviser le locataire, celui-ci est déchargé de toute responsabilité. Au surplus, l'appelant ne soutient pas qu'il se serait trouvé en présence de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles au sens de l'art. 267a al. 2 CO. Cela suffit à sceller le sort de l'appel, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les griefs de l'appelant relatifs à l'existence des défauts et au dommage pour l'essentiel niés par les premiers juges.

#### **E. 4**

a) Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. b) L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'450 fr. (art. 4 al. 4 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). c) L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

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