

## **VD\_FINDINFO HC / 2017 / 310 vom 9. März 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-03-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2017\\_\\_\\_310](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___310)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 310 du 9 mars 2017

IT: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 310 del 9 marzo 2017

### **Regeste**

FARDEAU DE LA PREUVE, LOCATAIRE | 8 CC, 259 CO, 9 RULV

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

A teneur de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Selon l'art. 308 al. 2 CPC, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, formé à l'encontre d'une décision finale dans une cause dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. et déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable.

#### **E. 2.1**

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 e éd., 2013, n. 26 ad art. 319 CPC) ; 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, 2 e éd., 2010, n. 2508). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2 e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

#### **E. 2.2**

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, les pièces produites par le recourant figurent toutes au dossier de première instance de sorte qu'elles sont recevables.

#### **E. 3**

clés RN ». Par conséquent, l'intimée a apporté à satisfaction la preuve du coût de 170 fr. qu'elle a allégué. Cela est d'autant plus valable que le représentant de l'intimée s'était limité, dans son courrier du 19 août 2015 au recourant, d'accuser réception des 12 clés remises par celui-ci et d'indiquer qu'il les avait immédiatement transmises à la gérance de l'intimée, tout

en renvoyant aux frais de remise en état et à l'avis des défauts. On ne saurait dès lors reprocher à l'intimée de ne pas avoir émis une réclamation au moment de la réception des clés litigieuses, puisqu'elle l'a fait dans l'avis des défauts du 25 août suivant. Le moyen, mal fondé, doit être rejeté.

### **E. 3.1.1**

L'art. 9 RULV rappelle les devoirs du locataire prévus à l'art. 257 f CO, à savoir user avec soin de la chose louée, ainsi qu'à l'art. 259 CO, soit de procéder à ses frais aux travaux de nettoyage ainsi qu'aux menus travaux d'entretien et de réparation, qui incluent notamment le remplacement des sangles usées aux volets à rouleaux et aux stores (let. e). La doctrine admet que le remplacement des cordes et sangles de stores et volets à rouleaux constitue une menue réparation au sens de l'art. 259 CO (CREC du 27 juin 2016/242 consid. 3.1.2 et les références citées). La Chambre de céans considère que la réserve de l'usure normale ne s'y applique pas (arrêt CREC précité consid. 3.5).

### **E. 3.1.2**

Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, le locataire doit restituer, à la fin du bail, la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Il s'ensuit que le locataire doit tout d'abord assumer les travaux de nettoyage et les petites réparations au sens de l'art. 259 CO. Selon les circonstances, il doit ensuite régler les frais de remise en état des locaux à la suite d'une rénovation ou une modification qu'il a opérées sans l'accord du bailleur. Il incombe enfin au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose; cet usage dépend de la destination des locaux et s'apprécie sur la base de tabelles déterminant la durée de vie moyenne des installations. Le locataire doit donc supporter les frais de réparation des locaux qui sont affectés d'un défaut dû à un usage anormal de la chose louée; si une réparation est impossible ou si les coûts en seraient disproportionnés, il faut allouer des dommages-intérêts correspondant à la dépréciation de la chose (TF 4A\_469/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.1 et les réf. citées). La loi ne définit pas l'acte de restitution en soi, mais précise partiellement quelle qualité doit revêtir la chose louée lorsqu'elle est restituée (cf. Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4 e éd. 1995, n os 5, 81 et 85 ad art. 267 CO). Selon la doctrine et la jurisprudence, la restitution se fait par remise de la chose même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur (Hans Peter Walter, in OR : Art. 1-529 CO, Honsell éd., 2008, n° 3 ad art. 267a CO) ; ainsi, lorsque le bail porte sur des locaux, le locataire doit remettre tous les jeux de clés servant à y accéder, y compris les éventuels doubles qu'il a fait faire (TF 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3a, in mp 1998 182 ; cf. entre autres Carole Aubert, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., 2010, n° 3 ad art. 267 CO; Higi, op. cit., n° 13 ad art. 267 CO).

### **E. 3.1.3**

L'art. 267a al. 1 CO dispose que le bailleur doit vérifier, lors de la restitution, l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. 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). Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire (al. 3). Il incombe au bailleur, en tant que partie demanderesse (art. 8 CC), de prouver l'existence d'un défaut excédant l'usure normale, l'inexistence de ce défaut lors de l'entrée en jouissance, le dommage qui en résulte pour lui et la communication en temps utile d'un avis du défaut (TF 4C.261/2006 consid. 3.1, déjà cité; TF 4C.131/1995 du 15

novembre 1995 consid. 2 in fine, publié in SJ 1996 p. 322; Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, n° 6 ad art. 267 CO).

### **E. 3.2.1**

Le recourant soutient que l'intimée n'aurait pas prouvé les défauts qu'elle allègue. Il relève que celle-ci n'aurait pas produit un état des lieux d'entrée (art. 1 RULV) ni de sortie, qu'elle n'avait pas été en mesure de présenter des photographies de l'état de l'appartement « à la remise des clés de façon anticipée », qu'elle n'avait pas présenté une preuve relative au nombre de clés remises au moment de la signature du bail ou par la suite pour pouvoir se fonder sur une absence de clé à la charge du recourant et que les clés avaient été remises dans leur intégralité sans que le représentant de la bailleuse n'émette une réclamation au moment de leur réception. De l'avis du recourant, les prétendues factures ne pouvaient constituer en elles-mêmes une preuve du dommage, de la réalisation des travaux ou de leur valeur réelle. Le recourant estime encore que l'humidité constatée à la cuisine serait due à un écoulement depuis l'étage supérieur, dont il n'endosserait pas la responsabilité, et que le temps de longévité de la sangle du store de la salle de bains, de huit ans, semblerait largement dépassé.

### **E. 3.2.2**

En l'espèce, les critiques adressées par le recourant s'agissant de l'absence de l'état des lieux de sortie doivent être rejetées, dès lors qu'il découle du dossier qu'il ne s'est pas présenté à cet état des lieux, ce qu'il ne conteste du reste pas. Il ressort en outre des pièces du dossier que l'intimée a établi l'avis des défauts le 25 août 2015, après la restitution des clés par le recourant le 19 août 2015. Elle a notamment relevé dans cet avis que la totalité des clés transmises ne correspondaient pas à celles remises lors de l'état des lieux d'entrée et qu'elle allait procéder par conséquent au remplacement du cylindre de la porte palière et à la fourniture de trois clés pour un montant de 170 francs. La facture du 31 août 2015 que le serrurier a adressée à l'intimée, fait état d'un cylindre « 333k6 30/35 avec

### **E. 3.2.3**

S'agissant du store de la salle de bains, conformément aux principes énoncés en la matière (consid. 3.1.1 supra), il incombe au locataire de prendre en charge les coûts de remplacement de la sangle de tirage cassée, facturée par 75 fr. le 5 octobre 2015, ce d'autant que le bail avait été conclu le 21 mai 2005. En revanche, le remplacement de l'enrouleur interne endommagé, facturé par 80 fr., n'est pas expressément mentionné dans l'énumération figurant à l'art. 9 let. e RULV de sorte qu'il ne doit pas être supporté par le locataire (cf. CREC du 27 juin 2016/242). Il s'ensuit que la décision attaquée doit être réformée sur ce point, en ce sens que la prétention de l'intimée pour ce poste doit être réduite de 136 fr. 25 (80 fr. + ½ de 112 fr. 50 facturés au titre de main d'œuvre). Cela se justifie d'autant plus en l'espèce que la doctrine a fixé une limite – certes non absolue – des coûts entre 100 fr. et 150 fr. pour les menus travaux de nettoyage ou de réparation. En outre, ces travaux doivent pouvoir être objectivement exigés du locataire lui-même sans devoir faire appel à un maître d'état, ce qui n'est pas le cas du remplacement de l'enrouleur interne endommagé (cf. arrêt CREC précité, consid. 3.1.1).

### **E. 3.2.4**

S'agissant enfin des coûts de réfection de l'agencement de la cuisine, les premiers juges ont retenu de manière imprécise qu'ils s'élevaient à 489 fr. 65, sur la base de la facture émise le 17 octobre 2015. À l'examen de cette facture on constate toutefois que ledit montant

recouvre en réalité la réparation non seulement de défauts à la cuisine, mais également dans le hall (armoire, fourniture de clé) et dans la chambre (rail à rideau). Le recourant s'est certes limité à prétendre sur ce point que l'humidité serait due à un écoulement depuis l'étage supérieur sans qu'aucun élément du dossier ne puisse étayer ce fait. Il a toutefois relevé, à juste titre, que c'était le propriétaire qui supportait le fardeau de la preuve des prétentions qu'il entendait déduire à ce titre et que celui-ci n'avait pas produit notamment l'état des lieux d'entrée. La seule production des factures n'est en effet pas suffisante à la lumière des principes énoncés en la matière. Par conséquent, il y a lieu d'admettre que l'intimée n'a pas établi ses prétentions quant à la réfection de l'agencement de la cuisine en lien avec des dégâts causés par de l'humidité. En effet, l'intimée n'établit pas l'origine du problème du plan de travail en ne produisant pas l'état des lieux d'entrée qui ne figure pas au dossier et auquel elle ne se réfère nullement dans sa réponse. L'autorité de première instance a violé l'art. 8 CC en retenant que tel avait été le cas sur la seule base des factures produites. Le recours doit être admis sur ce point, aucun montant ne devant être alloué à l'intimée à ce titre.

#### **E. 4**

En définitive, le recours doit être partiellement admis et la décision entreprise réformée en ce sens que C. \_\_\_\_\_ doit verser à P. \_\_\_\_\_ le montant de 170 fr. pour le remplacement du cylindre de la porte palière plus la fourniture de trois clés et de 136 fr. 25 pour le remplacement de la sangle du store de la salle de bains, soit au total un montant de 306 fr. 25, avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 décembre 2015. Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être répartis à raison d'un tiers, soit 33 fr., pour le recourant C. \_\_\_\_\_ et de deux tiers, soit 67 fr., pour l'intimée P. \_\_\_\_\_ (art. 106 al. 2 CPC). Le recourant, agissant par le biais d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens réduits qui peuvent être arrêtés à 300 fr. (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) et mis à la charge de l'intimée. L'intimée versera en définitive au recourant la somme de 367 fr. à titre de dépens réduits et de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. La décision est réformée comme il suit au chiffre I de son dispositif : I. Monsieur C. \_\_\_\_\_ est reconnu débiteur de Madame P. \_\_\_\_\_ de la somme de 306 fr. 25 avec intérêt à 5% l'an dès le 14 décembre 2015. La décision est confirmée pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis par 33 fr. (trente-trois francs) à la charge du recourant C. \_\_\_\_\_ et par 67 fr. (soixante-sept francs) à la charge de l'intimée P. \_\_\_\_\_. IV. L'intimée P. \_\_\_\_\_ doit verser au recourant C. \_\_\_\_\_ la somme de 367 fr. (trois cent soixante-sept francs) à titre de restitution partielle de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. La présidente : \_\_\_\_\_ La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Hüsni Yilmaz, avocat (pour C. \_\_\_\_\_), ■ M. Mikaël Ferreiro, aab (pour P. \_\_\_\_\_). 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 de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. La greffière :

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