VD_FINDINFO HC / 2018 / 610 vom 13. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___610

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 610 du 13 juin 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 610 del 13 giugno 2018

Regeste

BAIL À LOYER, CHOSE LOUÉE, ÉTAT DES LIEUX{CHOSE LOUÉE}, RESTITUTION{EN GÉNÉRAL}, VÉRIFICATION DE LA CHOSE, FRAIS ACCESSOIRES | 257b CO, 267a CO

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

Selon l’art. 326 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (al. 1), les dispositions spéciales de la loi étant réservées (al. 2).

E. 3.1

La recourante soutient que l'état des lieux devait se faire le 15 janvier 2017, soit à la date correspondant à la résiliation prématurée du bail à loyer et non lorsque les locataires lui ont remis les clés.

E. 3.2

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). Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire (al. 3). Le bailleur doit procéder à la vérification lors de la restitution effective, voire immédiatement après (Higi, Zürcher Kommentar, 4 e éd., 1995, n. 14 ad art. 267a CO). Il doit aviser « immédiatement » le locataire des défauts dont celui-ci répond. Selon la doctrine, l'avis doit en règle générale être donné dans les deux ou trois jours ouvrables après la restitution (Higi, op. cit., 1995, n. 33 ad art. 267a CO ; Walter, in OR : Art. 1-529, Honsell éd., 2008, n. 12 ad art. 267a CO), voire une semaine après (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 35 ad art. 267-267a CO ; Zehnder, Die Mängelrüge im Kauf-, Werkvertrags- und Mietrecht, RSJ 2000 547 s.). D'aucuns soulignent qu'il faut tenir compte des circonstances du cas concret (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 805 note 20 en bas de page ; cf. Weber, in Basler Kommentar, 5 e éd. 2011, n. 3 ad art. 267a CO). Selon les pratiques cantonales, l'avis donné trois semaines ou un mois après la remise des locaux est en principe tardif (Aubert, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 17 ad art. 267a CO et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral a jugé tardif un avis intervenu environ deux mois après le changement de sous-locataire (TF 4A_589/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.3.1).

E. 3.3

Les premiers juges ont retenu que les intimés avaient restitué à la recourante les clés du logement par courrier recommandé du 29 novembre 2016. Le 20 décembre 2016, la recourante les a informés qu'ils étaient libérés de leurs obligations contractuelles à partir du 15 janvier 2017, un constat de l'état des lieux de sortie ayant été agendé le 13 janvier 2017. A la date annoncée, la recourante a procédé à l'inspection des lieux et a établi un procès-verbal et une convention de sortie qu'elle a transmis dès le lendemain aux intimés, absents lors de l'état des lieux. Ainsi, environ un mois et demi s'était écoulé entre la remise des clés et le constat de l'état des lieux de sortie, respectivement l'établissement et la communication du procès-verbal de sortie aux intimés. Les premiers juges ont considéré que la recourante se devait de procéder à la vérification de la chose et à l'éventuel avis des défauts dès le 5 décembre 2016. Ils ont ainsi retenu que l'avis donné le lendemain de l'état des lieux effectué le 13 janvier 2018 était tardif. En l’espèce, la solution retenue par les premiers juges est conforme aux principes énoncés en la matière et dénué d'arbitraire.

E. 3.4

Au surplus, contrairement à ce que soutient la recourante, les premiers juges ont bien tenu compte du fait que les locataires avaient admis avoir endommagé un plan de travail, la poignée du congélateur et la porte d'une chambre. Toutefois, ils ont considéré que le fait de prévoir contractuellement que le locataire était tenu de signaler durant le bail tous les dégâts à la chose louée ne signifiait pas encore que le bailleur était dispensé, lors de la restitution des locaux, de vérifier l'état de la chose rendue et d'adresser immédiatement, soit en temps utile, un avis des défauts au locataire lors de la restitution des locaux. Pour les premiers juges, l'avis des défauts constitue une incombance à la charge du bailleur, qui doit notamment permettre aux locataires de déceler parmi les défauts déjà annoncés et/ou constatés lors de la restitution des locaux ceux dont le bailleur les tient pour responsables.

Les magistrats ont ainsi considéré que faute d'avoir été avisé en temps utile, les locataires étaient déchargés de toute responsabilité en rapport avec les frais de remise en état réclamés par la bailleresse. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique. Cela se justifie d'autant plus que les premiers juges ont encore examiné le sort des prétentions de la recourante sous l'angle du fardeau de la preuve et qu'ils ont conclu à leur rejet en retenant que la recourante avait produit à l'appui de ces prétentions certaines factures concernant des travaux de remise en état de l'appartement n° [...], alors que les intimés avaient occupé l'appartement n° [...], qu'elle avait produit une facture concernant l' « ex-locataire A._____ » et qu'elle s'était limitée à indiquer, sans preuves à l'appui, que l'immeuble était neuf lors de sa mise en location en 2005, alors qu'elle avait été invitée à produire toutes les pièces de nature à établir l'âge, la qualité et la valeur des installations défectueuses en vue de démontrer l'existence, à la fin du bail, d'une valeur résiduelle en lien avec ces installations. La recourante, qui se borne à alléguer à ce stade une erreur de référence sur lesdites factures, voire à se référer au témoignage de A._____ sur l'exécution des travaux, ne parvient pas à remettre en cause l'appréciation des preuves à laquelle se sont livrés les premiers juges et qui est dénuée d'arbitraire.

E. 4.1

La recourante, qui se réfère à l'art. 12 du contrat de bail, reproche aux premiers juges d'avoir refusé de lui allouer la somme de 401 fr. 15 à titre de solde du décompte de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période du 1 er juillet 2015 au 30 juin 2016. Elle fait valoir que les locataires étaient les seuls à avoir refusé de payer l'augmentation de l'acompte des charges à l'entrée en vigueur notamment de la taxe déchets, alors que la Ville de [...] avait émis l'avis que cette nouvelle taxe pouvait être mise à la charge du locataire en sus du loyer. Elle paraît requérir à ce stade la production d'une pièce de la commission de conciliation et allègue que les locataires auraient obtenu la restitution de la somme de 1'200 fr. pour les années 2014 à 2016 de la part de la Ville de [...] du fait que les propriétaires immobiliers auraient payé la taxe déchets, ce qui justifierait leur obligation de participer à la couverture de cette taxe dans le décompte chauffage. La recourante se prévaut encore des statuts de la Coopérative, en particulier de l'art. 38, en vertu duquel, seraient dues à titre de loyer notamment les dépenses de la Coopérative pour les réparations et l'entretien, pour les taxes et les assurances, pour les impôts, pour les frais administratifs. Cet article serait applicable conformément aux « arrêtés fédéral et cantonal sur le contrat-cadre du bail à loyer 2011 », qui permettraient de déroger notamment à l'art. 257b CO.

E. 4.2

Les magistrats ont en substance retenu que le contrat de bail mettait à la charge des intimés les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que les frais accessoires énumérés à son art. 12, perçus selon le système des acomptes provisionnels. Ils ont ainsi admis des frais administratifs de 877 fr., correspondant à l'addition des deux montants prévus par les Directives pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude du 2 juillet 2012, qui prévoient (art. 20) que les frais administratifs sont portés en compte à raison de 260 fr. par installation de chauffage et 42 fr. par unité locative, dits montants pouvant être indexés sur la base de l'indice suisse de prix à la consommation (IPC) à la fin de chaque période de chauffage (art. 21). En revanche, les premiers juges n'ont pas admis la facturation aux locataires des frais d'électricité des locaux communs, des frais d'entretien du local de chauffage, des frais liés à l'entretien des parties communes de l'immeuble et de la

taxe poubelle, dans la mesure où le contrat de bail précité ne prévoyait pas que ces frais seraient supportés par les locataires.

E. 4.3.1

Selon l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. La loi exige donc que les parties en soient convenues d'une manière suffisamment précise, en détaillant les postes effectifs (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et les auteurs cités). En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer (TF 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.1 ; Lachat, op. cit., p. 334). Le renvoi à une annexe standardisée du contrat, comme les « dispositions générales pour baux d'habitation », ne suffit pas pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale sur le paiement des frais accessoires. En effet, on ne peut exiger du locataire qu'il se fasse une idée des frais accessoires qu'il aura à payer par une consultation attentive des conditions annexées au contrat. Il a bien plutôt droit à ne se voir facturer que les frais accessoires clairement et précisément décrits dans le contrat (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 2.4.2, in Mietrechtspraxis [mp] 2002 p. 163 ss). Les frais énumérés dans des conditions générales peuvent toutefois, selon les circonstances, être facturés au locataire, dans la mesure où ils peuvent être considérés comme une concrétisation des frais accessoires déjà attribués au locataire dans le contrat (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 ; TF 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 consid. 1.1).

E. 4.3.2

L'obligation de convenir spécialement les frais accessoires poursuit un but de protection des locataires. Les exigences de clarté et de précision quant à ces frais, déduites de l'art. 257a al. 2 CO par la jurisprudence, confirment ce but. On ne voit pas pour quelles raisons le besoin de protection serait moindre en matière de contrats portant sur des baux subventionnés. Là également, le principe selon lequel les frais accessoires sont à la charge du bailleur (cf. TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 2.1, in Mietrechtspraxis [mp] 2002 p. 163 ss) est applicable. L'art. 257a al. 2 CO est donc applicable aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité (cf. art. 253b al. 3 CO). Si le bailleur omet de prévoir dans le contrat de bail la facturation des frais accessoires au locataire de manière conforme aux exigences de l'art. 257a al. 2 CO, il doit les prendre à sa charge en faisant appel au rendement sur ses fonds propres, voire à son patrimoine (cf. ATF 135 III 591 consid. 4.2.3).

E. 4.3.3

Contrairement à ce que soutient la recourante, les premiers juges ont à juste titre considéré, conformément à la jurisprudence précitée, que certains frais accessoires n’étaient pas suffisamment précisés en l’espèce. A cet égard, le renvoi par la recourante à l’art. 12 du contrat de bail, qui ne constitue qu’un cadre général pour les frais accessoires, ne lui est d’aucun secours. Par ailleurs, le prétendu remboursement de la taxe déchets, dont aurait bénéficié les locataires, constitue un moyen irrecevable, dès lors que la recourante se réfère à cet égard à une pièce à requérir qui ne figure pas au dossier de première instance ; même à supposer recevable, cet argument serait dénué de toute pertinence sous l’angle de la question litigieuse examinée. Il en est de même du renvoi à l’art. 38 des statuts de la Coopérative qui ne figurent pas au dossier de première instance et qui sont dès lors irrecevables, la recourante se limitant de surcroît dans ce contexte à nier l’application du

CO au cas d’espèce. Partant, la solution retenue par le jugement ne prête pas le flanc à la critique.

E. 5

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et le jugement confirmé. Vu l’issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC). Il n’y a pas lieu à l’allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante L._____. IV. L’arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ L._____, ■ Me Carole Wahlen (pour A.G._____ et B.G._____). 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 : ■ M. le Président du Tribunal des baux. La greffière :

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