

## VD\_GERICHTE HX15.045752 vom 6. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_HX15.045752](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HX15.045752)

FR: VD\_GERICHTE HX15.045752 du 6 janvier 2016

IT: VD\_GERICHTE HX15.045752 del 6 gennaio 2016

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL HX15.045752-151769 6 CHAMBRE D E S RECOURS CIVIL  
E \_\_\_\_\_ Arrêt du 6 janvier 2016

\_\_\_\_\_ Composition : M. WINZAP, président Mmes Charif Feller et Giroud Walther, juges Greffière : Mme Meier \*\*\*\*\* Art. 212 CPC; 267a CO Statuant à huis clos sur le recours interjeté par J.\_\_\_\_\_, à Curtilles, contre la décision rendue le 28 septembre 2015 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de la Broye-Vully dans la cause divisant le recourant d'avec A.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_, à Corcelles-le-Jorat, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère : 852

- 2 - En fait : A. Par décision du 28 septembre 2015, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de la Broye-Vully (ci-après: la Commission de conciliation) a prononcé qu'une indemnité forfaitaire de 500 fr. pour solde de tout compte était due par la partie intimée, J.\_\_\_\_\_, locataire, à la partie requérante, A.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_, propriétaires, à titre de participation aux frais de réparation du poêle à bois (I), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (II) et la décision étant rendue sans frais ni dépens (III). En droit, statuant en application de l'art. 212 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), la Commission de conciliation a considéré que, selon l'état des lieux de sortie du 15 août 2014, le poêle à bois de l'appartement loué présentait des défauts (grille gondolée et plaque de devant voilée) dont les frais de réparation, nonobstant l'absence d'avis des défauts formel notifié au locataire, devaient être pris en charge partiellement par ce dernier. B. Par acte du 25 octobre 2015, J.\_\_\_\_\_ a recouru contre la décision précitée, en concluant implicitement à sa réforme en ce sens qu'aucune indemnité au titre de participation aux frais de réparation du poêle à bois ne soit mise à sa charge. Dans leur réponse du 18 décembre 2015, les intimés A.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours. C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de la décision, complétée par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

- 3 - 1. Le 1er avril 2008, [...]Z.\_\_\_\_\_ a remis à bail à J.\_\_\_\_\_ un appartement de deux pièces sis L.\_\_\_\_\_, à [...], pour un loyer mensuel net de 800 francs. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1er juin 2008 au 31 mai 2009, renouvelable aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Les précédents locataires de cet appartement, A.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_, en sont devenus propriétaires le 30 novembre 2009. Dans le courant de l'année 2011, le poêle à bois de l'appartement a fait l'objet d'une remise en état effectuée par P.\_\_\_\_\_ à la suite d'un problème de surchauffe. 2. J.\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail avec effet au 31 août 2014. L'état des lieux de sortie, établi le 15 août 2014 en présence des deux parties qui l'ont signé,

indique au sujet du poêle à bois : "Grille gondolée + Plaque devant voilée". Au bas du formulaire figure la mention "Travaux prévus", sans aucune indication supplémentaire. Selon la facture établie par P. \_\_\_\_\_ le 7 novembre 2014, le montant de la réparation du poêle à bois s'est élevé à 1'560 fr. 60. Le rapport de réparation, daté du 29 juin 2015, précise ce qui suit : "Suite à une mauvaise utilisation du poêle à bois de votre locataire, nous avons dû changer l'intérieur complet de celui-ci (voir facture annexée). La raison est que ce poêle a été surchauffé et que les cendres n'ont pas été vidées régulièrement, ce qui a fait fondre la grille. Pour faire fondre une grille, il faut que l'air ne passe plus dessous et au bout d'un certain temps celle-ci surchauffe et se déforme. En conclusion, il faut éviter de surchauffer cet appareil et vous n'aurez ainsi plus de problèmes."

- 4 - Le 30 juin 2015, les propriétaires A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_ ont mis en demeure l'ancien locataire J. \_\_\_\_\_ de s'acquitter d'un montant de 1'560 fr. 60 correspondant à la facture précitée. Par courrier du 7 juillet 2015, J. \_\_\_\_\_ a refusé de payer les frais de réparation requis au motif qu'aucun avis des défauts ne lui avait été notifié en temps utile. 3. Par courrier du 16 août 2015, les propriétaires ont saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant à établir la responsabilité du locataire quant aux dégâts constatés sur le poêle à bois et la part des frais de réparation pouvant être mis à sa charge. Dans ce courrier, les propriétaires ont rappelé que le locataire avait quitté l'appartement le 15 août 2014, après l'établissement de l'état des lieux de sortie, et que la facture relative notamment aux frais de réparation du poêle lui avait été adressée le 25 novembre 2014. Ils ont ajouté que, "en tant que jeunes propriétaires étant confrontés pour la première fois à l'organisation d'un état des lieux de sortie, [ils avaient] malheureusement été mal renseignés sur le fait qu'une convention de sortie était nécessaire pour prouver d'une part la responsabilité du locataire dans ce dégât, et l'obtention de la réparation de ce dommage dans un deuxième temps". En droit : 1. L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance dans les causes non patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC) ou dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, la décision attaquée est une décision finale rendue en application de l'art. 212 al. 1 CPC. Sa valeur litigieuse étant

- 5 - inférieure à 10'000 fr., seule la voie subsidiaire du recours au sens de l'art. 319 let. a CPC est ouverte. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé, le recours est formellement recevable. 2. 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 ZPO, 2e 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, 2e éd., 2010, n. 2508). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; 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, Berne 2009, n. 19 ad art. 97). 3. Le recourant fait valoir que les propriétaires n'ont pas mentionné dans l'état des lieux de sortie que le poêle à bois allait être réparé à ses frais, suite à une prétendue mauvaise utilisation de sa part. Il soutient qu'il n'y a eu aucun avis des défauts dans les jours qui ont suivi l'état des lieux, en violation de l'art. 267a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). 3.1 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

- 6 - 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, 4e éd. 1995, nn. 26-30 ad art. 267a CO). Le bailleur doit procéder à la vérification lors de la restitution effective, voire immédiatement après. 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, voire une semaine après (Commentaire SVIT, op. cit., n. 35 ad art. 267-267a CO; Zehnder, Die Mängelrüge im Kauf-, Werkvertrags- und Mietrecht, in RSJ 2000 p. 545 s). D'aucuns soulignent qu'il faut tenir compte des circonstances du cas concret (Lachat, op. cit., p. 805, note infrapaginale 20; cf. Weber, in Basler Kommentar, 5e 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. 267 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\_388/2012 du 7 janvier 2014 consid. 2.3.1).

- 7 - 3.2 En l'espèce, il est admis que le recourant a quitté l'appartement le 15 août 2014 après avoir signé l'état des lieux de sortie, ainsi que cela ressort notamment du courrier des intimés du 16 août 2015 (cf. ch. 3 supra). En revanche, il n'est pas établi, au vu de la teneur dudit état des lieux, que les bailleurs ont procédé par ce biais à l'avis des défauts, conformément aux principes énoncés. En effet, si l'état des lieux mentionne bien que le poêle présente une "Grille gondolée + Plaque devant voilée" et qu'au bas du formulaire figure la mention "Travaux prévus", il n'y a aucune indication supplémentaire de laquelle on pourrait inférer que la responsabilité du locataire sortant sera engagée de ce fait. Selon la décision attaquée, suite à l'état des lieux de sortie, aucun avis des défauts n'a été notifié au recourant. Il ressort du dossier (cf. courrier des intimés du 16 août 2015) que ce n'est que le 25 novembre 2014, soit plus de trois mois après le départ du locataire, que les bailleurs ont fait parvenir à celui-ci la facture concernant notamment la réparation du poêle à bois. Du reste, les intimés ont admis qu'en tant que "jeunes propriétaires étant confrontés pour la première fois à l'organisation d'un état des lieux de sortie, [ils avaient] malheureusement été mal renseignés sur le fait qu'une convention de sortie était nécessaire pour prouver d'une part la responsabilité du locataire dans ce dégât, et l'obtention de la réparation de ce dommage dans un deuxième temps". Dans la mesure où les intimés allèguent dans leur réponse du 18 décembre 2015 avoir avisé immédiatement le recourant par oral et par la remise du procès-verbal de manière contradictoire, en se prévalant de ce que l'avis des défauts n'est soumis à aucune forme, force est d'admettre que ces déterminations contredisent sur ce point non seulement la décision attaquée mais aussi leurs déclarations précédentes. Partant, en l'absence d'une preuve probante démontrant que le locataire a été

avisé à temps du défaut dont il aurait à répondre, aucuns frais de réparation ne peuvent être mis à sa charge.

- 8 - 4. Il en résulte que le recours doit être admis et la décision entreprise réformée à son chiffre I en ce sens qu'aucune indemnité forfaitaire n'est due par le recourant aux intimés à titre de participation aux frais de réparation du poêle à bois. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RS 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 2 CPC). Le recourant ayant procédé sans mandataire professionnel, il n'aura pas droit à des dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé à son ch. I comme il suit : I. Aucune indemnité forfaitaire n'est due par la partie intimée, J. \_\_\_\_\_, à la partie requérante, A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, au titre de participation aux frais de réparation du poêle à bois. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des intimés A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux. IV. Il n'est pas alloué de dépens.

- 9 - V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 6 janvier 2016 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 : - M. J. \_\_\_\_\_, - Me Mikaël Ferreiro (pour A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_). 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

- 10 - 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 la :  
- Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de la Broye-Vully.  
La greffière :

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