

## **VD\_GERICHTE XG08.017967 vom 15. Januar 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-01-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XG08.017967](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XG08.017967)

FR: VD\_GERICHTE XG08.017967 du 15 janvier 2009

IT: VD\_GERICHTE XG08.017967 del 15 gennaio 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux ou son président. Le recours, interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

#### **E. 2**

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Président du Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC). Ainsi le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base du dossier.

#### **E. 3**

Le recourant fait valoir que selon le témoin Q.\_\_\_\_\_, peu après le déménagement du recourant, l'intimé aurait une nouvelle fois refusé la restitution des clés, qu'il a laissé une clé à disposition de l'intimé

- 8 - dans les locaux litigieux, qui lui étaient facilement accessibles par une porte communicante dont il avait la clé. Il soutient en conséquence qu'on ne saurait mettre à sa charge une indemnité pour occupation illicite. L'art. 267 al. 1 CO impose qu'à la fin du bail, le locataire restitue la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Si le locataire reste dans les locaux sans droit après l'expiration du bail, il viole une de ses obligations contractuelles et doit dès lors des dommages- intérêts pour occupation illicite des locaux (ATF 131 III 257 c. 2 et références; ATF 119 II 437 c. 3b/bb; Lachat, *Le droit du bail*, 2ème éd., 2008, pp. 673-674 et 821 et références; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4ème éd., 2009, n° 2452, p. 355). Comme le rappelle la première juge, le locataire doit restituer les locaux loués propres, libres de tout mobilier et objet n'appartenant pas au bailleur et doit restituer toutes les clés (Lachat, *op. cit.*, pp. 803 et 815- 816). Les locaux doivent être nettoyés. Le bailleur ne peut toutefois pas refuser de reprendre possession des lieux pour le motif que les locaux ne seraient pas propres, mais peut les faire nettoyer au frais du locataire. Le défaut de propreté n'est ainsi pas un motif pour admettre une

occupation illicite des locaux (Lachat, op. cit., p. 808). En revanche, les locaux loués doivent être libres de tout objet appartenant au locataire - sauf si celui qui le suit consent à les garder (Lachat, op. cit., p. 815; TF arrêt du 1er février 1998, in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht [mp] 4/98, p. 182 et références) -, et le locataire doit remettre toutes les clés le dernier jour de la location (Lachat, op. cit., p. 815-816), faute de quoi on ne peut admettre qu'il y a restitution (mp 4/98 précité). En effet, l'absence d'utilisation de la chose par le locataire n'est pas suffisante pour admettre l'existence d'une restitution. Il faut une renonciation à l'usage claire, objective, définitive et reconnaissable (Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 21 ad art. 264 CO, p. 711). En outre, comme la restitution consiste dans la remise au bailleur de la possession exclusive de l'objet loué, cette opération n'est pas accomplie

- 9 - si le locataire conserve une clé (mp 4/92 précité; art. 922 CC [Code civil du 10 décembre 1907, RS 210]; ATF 80 II 235, JT 1955 I 286). Le locataire peut soit remettre les clés en mains propres, soit les envoyer par la poste en recommandé ou encore les remettre au concierge. Si le locataire a offert de rendre les clés et que celles-ci sont refusées sans droit par le bailleur, il y a lieu d'admettre que le locataire a assumé son obligation de restituer les locaux (Lachat, op. cit., p. 815-816; ATF 119 II 437 c. 2b). En l'espèce, il résulte du jugement que le recourant a admis que, lors de l'état des lieux, divers objets lui appartenant restaient encore dans les locaux. Il y a donc lieu d'admettre que l'intimé était alors fondé à refuser la restitution des clés et que la restitution des locaux en cause n'a pas été effectuée. On ne saurait en outre retenir les déclarations du témoin Q.\_\_\_\_\_ pour les motifs invoqués par la première juge, savoir les liens du témoin avec le recourant et le fait que ces déclarations sont en contradiction avec les courriers des 25 mai et 5 octobre 2007 de l'intimé, qui a réclamé la restitution des clés. De même, le fait d'avoir laissé une clé à la disposition de l'intimé dans les locaux litigieux, auquel celui-ci pouvait avoir accès – élément qui d'ailleurs n'a pas été établi - n'est pas suffisant. Le recourant n'a pas prouvé avoir averti l'intimé de ce fait et cette mise à disposition n'a pas remis l'intimé dans la possession exclusive des locaux litigieux, puisque le recourant gardait une clé qu'il n'a remise que le 23 avril 2008. Certes, la sanction financière de cette omission est sévère. Toutefois, le recourant a été averti régulièrement, dès le mois de mai 2007, du fait que l'intimé lui réclamait la restitution des clés et le paiement du loyer jusqu'à dite remise, sans réaction de sa part. On ne saurait donc retenir un abus de droit de la part de l'intimé.

- 10 -

#### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 570 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11). Obtenant gain de cause, l'intimé a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 1'500 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv; tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant J.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 570 fr. (cinq cent septante francs). IV. Le recourant J.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimé C.\_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 11 - Le président : Le greffier : Du 19 mai 2010 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. Jean-Daniel Nicaty (pour J. \_\_\_\_\_), - Me Michel Dubuis (pour C. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 27'000 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).

- 12 - 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.