

VD_GERICHTE XG09.037153 vom 12. Februar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XG09.037153

FR: VD_GERICHTE XG09.037153 du 12 février 2010

IT: VD_GERICHTE XG09.037153 del 12 febbraio 2010

Erwägungen

E. 4

a) Les recourants précisent d'emblée renoncer à leur prétention de première instance concernant des frais accessoires au sens de l'art. 257a al. 2 CO, par 1'357 fr. 85. b) En premier lieu, les recourants réclament le paiement de 2'985 fr. au titre de loyers dus par l'intimée jusqu'au 31 octobre 2007. Cette prétention a toutefois déjà fait l'objet d'une transaction judiciaire et a donné lieu à une décision de mainlevée définitive, de sorte qu'il n'existe plus d'intérêt juridique à trancher l'existence de cette créance déjà reconnue en justice et en poursuite. Cette conclusion des recourants doit ainsi être rejetée.

E. 5

Les recourants réclament ensuite le paiement par l'intimée de frais de remise en état de l'appartement objet du bail à concurrence de 20'020 fr. 75 (cf. jugement en pages 2 et 3). a) 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). En particulier, le locataire doit assumer les dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal de la chose louée (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n.

E. 5.1

p. 807). 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). Le bailleur doit donner cet avis 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* - 13 - *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-Kommentar, *Das schweizerische Mietrecht*, 3ème éd., 2008, n. 35 ad art. 267-267a CO - tous ces auteurs sont cités par Lachat, *op. cit.*, à la note infrapaginale 20 p. 805). L'avis des défauts doit être précis et détaillé. Il doit comporter, de manière reconnaissable pour le locataire, la liste des dégâts dont il est tenu responsable (Lachat, *op. cit.*, n. 4.3 p. 806). 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). Lorsque l'état des lieux de sortie 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). b) En l'espèce, s'il est exact que le constat a été établi contradictoirement et a été signé par la locataire, on ne peut par contre pas affirmer que l'état des lieux de sortie est suffisamment précis et compréhensible au sujet des dégâts imputés à l'intéressée. L'examen de la pièce 7 du bordereau des demandeurs, à laquelle se réfèrent les recourants, ne permet en effet pas de déterminer quelle serait la liste des défauts dont la locataire est tenue pour responsable. Le document mélange ainsi des mentions portant sur la vétusté de certaines installations ("baignoire à remplacer (vétuste)", "plaques usagées", "vitrocéramique ancienne") avec des dégâts qui sont apparemment reprochés à la locataire (porte et poignées cassées, saleté, taches, etc...) sans qu'il soit possible de comprendre quels sont les dégâts en définitive

- 14 - retenus et signifiés au locataire pour valoir avis des défauts. Il est vrai que la pièce 7 comporte aussi la mention "la locataire se réserve le droit d'invoquer l'amortissement des installations mentionnées" mais il s'agit là d'une réserve générale qui ne permet pas d'admettre que la locataire aurait compris l'étendue exacte des défauts reprochés. En tous les cas, la pièce invoquée par les recourants ne permet pas d'admettre que des travaux de réparation de l'ampleur de ceux dont le remboursement est réclamé en procédure correspondraient aux défauts signifiés lors de l'état des lieux de sortie. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont considéré que l'état des lieux de sortie ne pouvait constituer l'avis des défauts, au sens de l'art. 267a al. 1 CO. Les défauts étant connus depuis le 31 octobre 2007, il est évident que la lettre des conseils des demandeurs du 5 décembre 2007, postérieure de plus d'un mois, ne peut constituer un avis des défauts donné en temps utile. Il en résulte que les conclusions des demandeurs relatives aux frais de remise en état ont été rejetées à juste titre par les premiers juges.

E. 6

Les recourants réclament encore un montant de 12'890 fr. à titre de dommages-intérêts pour la non relocation des locaux litigieux pour une période s'étendant du 1er novembre 2007 au 30 septembre 2008. Les premiers juges ont considéré en substance que l'intimée n'avait pas à supporter le dommage invoqué, l'échéance contractuelle du bail ayant été modifiée par la convention passée par les parties devant la Commission de conciliation le 16 octobre 2007, l'accord ne réservant en outre pas d'indemnité pour perte locative. Dès lors, l'intimée n'avait commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle. L'audience du 16 octobre 2007 a été tenue par la Commission de conciliation sur requête déposée par la locataire le 23 juillet 2007 pour

- 15 - "annulabilité du congé/prolongation du bail", selon la mention figurant au procès-verbal de conciliation (cf. pièce 5 des demandeurs et pièce 2 de la défenderesse). La Commission de conciliation a ainsi été saisie avant que le mandataire des bailleurs n'initie la procédure de congé extraordinaire fondé sur l'art. 257d CO, selon sommation du 27 juillet 2007 puis résiliation du bail du 25 septembre 2007 pour le 31 octobre 2007 (cf. pièce 4 des demandeurs et annexe). Le dossier de la cause ne comportant pas la requête du 23 juillet 2007 précitée, on ignore les termes de la résiliation du bail qui se trouve à l'origine de celle-ci. Il résulte cependant du contrat de bail (cf. pièce 2 des demandeurs) que celui-ci, initialement conclu pour durer du 1er octobre 1996 au 30 septembre 1997, était renouvelable d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Un congé ordinaire donné en juin 2007 ne pouvait donc prendre effet qu'au 30 septembre 2008. C'est précisément l'échéance contractuelle ordinaire que font

valoir les recourants, qui est dès lors suffisamment établie. Il résulte de ce qui précède que la transaction passée par les parties devant la Commission de conciliation le 16 octobre 2007, si elle met un terme à la procédure de résiliation du bail, est liée procéduralement à une autre résiliation de bail que celle signifiée le 25 septembre 2007 à la locataire. Par la convention ainsi passée, la locataire s'est engagée irrévocablement à quitter son logement au plus tard le 31 octobre 2007. Dans le même temps, il était prévu que la locataire reconnaissait devoir à la partie bailleuse les loyers jusqu'au 31 octobre 2007 soit un montant de 2'985 fr., sous réserve du décompte des frais de chauffage et d'eau chaude et de l'état des lieux de sortie. La volonté réelle des parties n'étant pas établie, il convient d'interpréter cette convention selon le principe de la confiance. Par cette méthode d'interprétation, le juge recherchera le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne

- 16 - correspond pas à sa volonté intime. Ainsi, même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas le sens de l'accord conclu; il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral lorsqu'il n'y a pas de raisons sérieuses de penser qu'il ne correspond pas à la volonté des cocontractants (ATF 129 III 118 c. 2.5; TF 5C.208/2006 du 8 janvier 2007 c. 2.1). En l'occurrence, la partie bailleuse a obtenu d'une part l'assurance d'un départ anticipé de onze mois par rapport à l'échéance contractuelle ordinaire (alors même que la locataire concluait à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à sa prolongation) et d'autre part l'absence de toute contestation du congé extraordinaire signifié le 25 septembre 2007, dont on ignore si les conditions étaient remplies, étant observé qu'au jour de l'audience du 16 octobre 2007, la locataire était encore dans les temps pour contester la résiliation extraordinaire. De son côté, la locataire reconnaissait devoir le loyer jusqu'au 31 octobre 2007 et le décompte des frais de chauffage et d'eau chaude et de l'état des lieux était réservé, mais nullement la perte locative éventuellement subie par les bailleurs consécutivement à son départ. On ne peut interpréter une convention contenant des concessions réciproques, au vu des intérêts des parties, que comme valant renonciation du bailleur à réclamer d'autres indemnités que celles réservées par la convention et comme réglant l'ensemble du litige les divisant. Au demeurant, il n'est pas établi que la locataire ait commis une faute, condition posée à l'obligation du locataire d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé, en particulier pour la perte de loyer due à la résiliation anticipée du contrat (cf. Lachat, op. cit., n. 2.3.11 p. 674; ATF 127 III 548 c. 5), puisqu'on ignore si les conditions d'une résiliation extraordinaire au 31 octobre 2007 étaient réalisées. Avec les premiers juges, on doit admettre qu'il n'est pas établi que la fin du bail survenue le 31 octobre 2007 était due à la résiliation pour non paiement du loyer, même si elle coïncidait avec le terme résultant du congé extraordinaire donné à la locataire, mais résultait de la volonté des parties.

- 17 - Les prétentions des recourants doivent par conséquent être rejetées sur ce point également.

E. 7

Les recourants concluent enfin à la libération en leur faveur de la garantie de loyer constituée par l'intimée, le montant versé initialement étant de 3'360 francs (cf. pièce 3 des demandeurs). L'art. 2 al. 6 RULV déroge à l'art. 257e al. 3 CO (Lachat, op. cit., p. 362;

Sulliger/Ansermet, Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud, in CdB 2002 p. 97, spéc. 104). Il prévoit que le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire. La question de savoir si un prononcé de mainlevée provisoire devenu définitif permet d'obtenir la libération de la garantie en vertu de l'art. 2 al. 6 RULV est discutée. On doit admettre que tel est le cas, le juge de la mainlevée ne levant l'opposition que sur la base de pièces établissant le droit du bailleur (Sulliger/Ansermet, op. cit., p. 104 note infrapaginale 23; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 40 ad art. 257e CO). En l'espèce, l'opposition formée par l'intimée au commandement de payer qui lui avait été notifié le 10 juin 2009 a été levée par le juge de paix à concurrence du montant de 2'985 francs, par décision du 27 novembre 2009 (cf. jugement, p. 4). Contrairement à ce qu'ont considéré les premiers juges, l'art. 2 RULV ne s'oppose nullement à la libération de la garantie de loyer au profit des recourants à concurrence de cette somme, en application de l'art. 257e al. 3 CO, puisqu'ils disposent d'un titre de mainlevée définitive pour le montant précité. Le recours doit ainsi être admis dans cette mesure.

- 18 -

E. 8

Cela étant, le recours doit être partiellement admis et le jugement attaqué réformé dans le sens des considérants précédents. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 654 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Par une inadvertance manifeste, le dispositif de l'arrêt notifié aux parties mentionne au chiffre III que les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 645 fr. (six cent quarante-cinq francs). Cette erreur sera rectifiée dans le présent arrêt. Dès lors que les recourants n'obtiennent gain de cause que sur un élément accessoire, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens (art. 91 et 92 CPC-VD). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif et complété par un chiffre Ibis comme il suit : I. La garantie locative n° [...] auprès de la Banque X. _____ à [...] est libérée au bénéfice des bailleurs A.K. _____, B.K. _____, A.J. _____ et B.J. _____, solidairement entre eux, à concurrence du montant de 2'985 francs (deux mille neuf cent huitante-cinq francs). Ibis. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. Le jugement est confirmé pour le surplus.

- 19 - III. Les frais de deuxième instance des recourants A.K. _____, B.K. _____, A.J. _____ et B.J. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 654 fr. (six cent cinquante-quatre francs). IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 30 mars 2011 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 : - Me Christian Dénériaz (pour A.K. _____, B.K. _____, A.J. _____ et B.J. _____), - F. _____. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 35'471 francs.

- 20 - 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 : - Tribunal des baux du canton de Vaud. Le greffier :

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