

VD_GERICHTE XZ13.009279 vom 22. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ13.009279

FR: VD_GERICHTE XZ13.009279 du 22 avril 2015

IT: VD_GERICHTE XZ13.009279 del 22 aprile 2015

Erwägungen

E. 3

a) L'appelant soutient que, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il a donné à l'intimée un avis des défauts en temps utile. b) 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 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 donner l'avis des défauts 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 Übergabe der Mietsache bel Vertragsbeginn und -ende, in MP 1992 pp. 57 ss); deux ou trois jours,

- 13 - 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-Kommentars, Das schweizerische Mietrecht 3e éd., 2008, n. 35 ad art. 267-267a CO – ces auteurs sont cités par Lachat, op. cit., à la note infrapaginales 20, p. 805). Lorsque l'état des lieux 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). 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). Le Tribunal fédéral a considéré qu'un procès-verbal d'état des lieux de sortie, même signé par le locataire, ne valait pas avis des défauts s'il se bornait à énumérer des "dégâts par nature imputables" au locataire, dès lors qu'il s'agissait de reproches trop généraux pour satisfaire aux exigences d'un avis de défauts (TF 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 c. 3.4). c) Les premiers juges ont notamment considéré, s'agissant des prétentions de l'appelant découlant des divers frais qu'il aurait encourus après

la restitution des locaux, que, faute d'avis des défauts valable, la locataire devait être déchargé de toute responsabilité conformément à l'art. 267a al. 2 CO. Le contenu de la convention de sortie n'avait pas été allégué et le procès-verbal se contentait de décrire succinctement l'état des installations sans préciser s'il résultait d'une usure normale ou anormale. Au surplus, le bailleur n'avait pas démontré la réalité des défauts allégués. d) Le procès-verbal de l'état des lieux établi par le bailleur le 31 octobre 2012 mentionne différents défauts, tels que des peintures "très défraîchies", des boiseries "pas EO" et des papiers "EO traces peintures très usagée", dont on peut se demander s'ils correspondent à des manquements de la locataire ou à une usure normale. Si ce document mentionne bien des défauts qui pourraient être imputables à la locataire,

- 14 - soit "1 néon cassé", "EO manque un support", "pas de clés", "manque le lavabo de la table à langer" et "partie ouest pas balayée", il n'est pas signé. De surcroît, il n'en ressort nullement que le bailleur tient la locataire pour responsable de défauts particuliers. Dans la mesure où la locataire a refusé de signer ce document, il incombait au bailleur de lui signifier ce dont il la tenait pour responsable, ce d'autant qu'il était assisté d'un avocat et que les parties avaient été en conflit précédemment. Il ne pouvait s'abstenir de le faire et n'émettre des prétentions que plusieurs mois plus tard. Ainsi, c'est à juste titre que les premiers juges ont rejeté les prétentions du bailleur au motif qu'il n'avait pas satisfait aux exigences de l'art. 267a al. 1 CO, l'al. 2 de cette disposition prévoyant notamment que, si le bailleur néglige d'aviser le locataire, celui-ci est déchargé de toute responsabilité. Au surplus, l'appelant ne soutient pas qu'il se serait trouvé en présence de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles au sens de l'art. 267a al. 2 CO. Cela suffit à sceller le sort de l'appel, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les griefs de l'appelant relatifs à l'existence des défauts et au dommage pour l'essentiel niés par les premiers juges.

E. 4

a) Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. b) L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à l'450 fr. (art. 4 al. 4 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). c) L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

- 15 -

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