

VD_GERICHTE XZ14.034252 vom 5. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ14.034252

FR: VD_GERICHTE XZ14.034252 du 5 octobre 2016

IT: VD_GERICHTE XZ14.034252 del 5 ottobre 2016

Erwägungen

E. 1

Par acte du 7 octobre 2003, A.C. _____ a reçu en donation de son père, feu B.C. _____, la nue-propiété de la parcelle 41 à [...]. Le donateur a conservé l'usufruit sur cet immeuble, dont la valeur fiscale, fixée à 80 % de l'estimation fiscale, était de 280'000 francs.

E. 2

Il ressort du témoignage de Z. _____, ancien locataire de feu B.C. _____, que le chalet " [...]" situé sur la parcelle précitée était, quand il l'a quitté, dans un état simple, notamment au niveau de l'isolation. Les plaques blanches du plafond avaient tendance à tomber, les lambris étaient de couleur "bois-sale" et la couleur du carrelage de la salle des bains était de celles communément utilisées dans les années soixante. Entre 2001 et 2011, le chalet a fait l'objet de travaux successifs de réfection et de rénovation, qui ont consisté notamment en la modification de l'installation de chauffage, en la réfection du balcon, des bois extérieurs, des avant-toits des volets et de la toiture, en divers travaux de jardinage, en la mise en conformité de l'installation électrique, ainsi qu'en le remplacement des fenêtres au rez-de-chaussée.

E. 3

a) Le 2 février 2004, B.C. _____ a remis en location aux défendeurs A.P. _____ et B.P. _____ le chalet " [...]" de 5 pièces,

- 4 - comprenant un garage et un jardin. Conclu pour une période initiale s'étendant du 1er mai 2004 au 30 avril 2005, le bail se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation signifié quatre mois à l'avance. Le loyer fixé initialement à 2'000 fr. a été, à tout le moins sur les deux dernières années du bail, de 2'150 francs. Le bail contient les clauses suivantes : « 6.7. Etat des lieux : les locataires déclarent avoir pris connaissance des lieux et les louent dans leur état actuel. Toute transformation ou aménagement quelconque sera exécuté par les locataires. Il leur appartiendra de soumettre au propriétaire ou à son représentant le détail des travaux qu'ils souhaitent effectuer, afin d'obtenir son accord écrit. [...] » b) L'état des lieux d'entrée a été effectué le 26 avril 2004. Il ressort du procès-verbal d'état des lieux d'entrée que 13 clés au total ont été remises aux locataires (3 ex. pour l'entrée de l'immeuble, 4 ex. pour l'entrée de l'appartement, 3 ex. pour la boîte aux lettres et 3 ex. pour le garage).

E. 4

La société H. _____ Sàrl, inscrite au registre du commerce depuis le 15 juillet 2001, a pour but [...]. B.P. _____ en est l'associé gérant avec droit de signature individuelle.

E. 4.1

A cet égard, l'appelante remet tout d'abord en cause l'état de fait retenu par les premiers juges en ce sens que seules dix clés au lieu des treize remises lors de l'état des lieux d'entrée auraient été restituées par les locataires le 17 mars 2014. Elle en déduit que les locaux n'auraient pas valablement été restitués ce jour-là, mais à l'échéance du contrat, le 31 mars 2014. L'avis des défauts, adressé le même jour aux locataires, aurait ainsi été effectué sans délai, de sorte que ses prétentions concernant les frais de réfection et de remise en état à hauteur de 10'350 fr. auraient dû être admises.

E. 4.2.1

En appel, les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JdT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et moyens de preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon elles (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées, in SJ 2013 I 311). Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 consid. 2.2).

- 17 -

E. 4.2.2

En l'espèce, force est de constater que l'appelante n'avait rien allégué au sujet de la restitution des clés en première instance. Dans la mesure où les pièces auxquelles l'appelante se réfère avaient été produites en première instance et que les nouveaux allégués avancés en appel permettent de répondre à l'argumentation des premiers juges, selon laquelle les locaux auraient valablement été restitués le 17 mars 2016, alors que les faits en question n'apparaissent pas déterminants selon la thèse soutenue par l'appelante devant les premiers juges, on peut admettre qu'ils sont recevables en appel. L'état de fait du jugement a ainsi été complété dans la partie « en fait » du présent arrêt (cf. let. C, ch. 3b, 12d et 12f). Comme on le verra plus loin, cette question n'est toutefois pas déterminante dans la mesure où ces faits ne sont de toute manière pas de nature à remettre en cause le jugement sur ce point.

E. 4.3

Avant d'examiner si l'avis des défauts a été émis à temps, il y a lieu de déterminer le moment de la restitution des locaux, point de départ du délai litigieux.

E. 4.3.1

En vertu de l'art. 267 al. 1 CO, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La loi ne définit pas l'acte de restitution en soi, mais précise partiellement quelle qualité doit revêtir la chose louée lorsqu'elle est restituée (cf. Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1995, nos 5, 81 et 85 ad art. 267 CO). Selon la doctrine et

la jurisprudence, la restitution se fait par remise de la chose même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur (Hans Peter Walter, in OR: Art. 1-529, Honsell éd., 2008, n° 3 ad art. 267a CO); ainsi, lorsque le bail porte sur des locaux, le locataire doit remettre tous les jeux de clés servant à y accéder, y compris les éventuels doubles qu'il a fait faire (TF 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3a, in mp 1998 182; cf. entre autres Carole Aubert, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., 2010, n° 3 ad art. 267 CO; Higi, op. cit., n° 13 ad art. 267 CO). L'application de l'art. 264 CO suppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose

- 18 - au bailleur de façon anticipée. Le locataire doit procéder effectivement à la restitution complète et définitive. Il ne peut se contenter de laisser les locaux vides et inoccupés, mais doit en remettre les clés au bailleur (TF 4A_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3, traduit in mp 2009 21; cf. aussi 4C.129/1999 du 5 octobre 1999 consid. 2a, in DB 2000 n° 13 p. 22). Jurisprudence et doctrine soulignent parfois que la restitution des locaux n'intervient que lorsque le locataire a restitué toutes les clés et entièrement vidé les pièces (cf. TF 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, in SJ 2013 I 525; 4C.224/1997 précité, consid. 3a; Bise/Planas, in Droit du bail à loyer, op. cit., n° 13 ad art. 264 CO; David Lachat, La restitution anticipée de la chose louée [Art. 264 CO]: questions choisies, in CdB 1998 135, cité dans un arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois publié in CdB 1999 95; Pascal Terrapon, La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement, in 12e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, no 77). Des exceptions à ce principe peuvent toutefois se concevoir, selon les circonstances, par exemple dans un cas où la restitution ultérieure d'une clé ne suffit pas à exclure la volonté des locataires de restituer les locaux, dans la mesure où quelques semaines auparavant ils avaient adressés à la bailleuse une lettre qui ne laissait subsister aucun doute sur leur intention de restituer (cf. TF 4C.129/1999 du 5 octobre 1999, traduit in Mietrechtspraxis [mp] 2000 p. 32, consid. 2a; Terrapon, op. cit., no 77). En revanche, le Tribunal fédéral n'a pas retenu une restitution anticipée dans le cas d'un locataire qui n'avait pas manifesté clairement son intention de restituer les locaux et dont l'argument, selon lequel il ne serait resté en possession d'une clé que pour lui permettre de faire visiter le logement à un candidat éventuel, n'a pas été jugé pertinent, le bailleur ayant l'obligation de permettre les visites et d'ouvrir lui-même les locaux à cette occasion (TF 4C.446/2006 du 26 mars 2007, consid. 4.4, DB 2008 no 13). Dans un cas qui ne concerne pas directement la restitution des clés, le Tribunal fédéral a récemment retenu que, dans un contexte où l'intention de restituer les locaux avait été clairement exprimée et suivie d'actes concrets, le bailleur qui avait recouvré la maîtrise exclusive de la chose louée devait procéder à la vérification de son état pour dénoncer d'éventuels manquements de la locataire et que les quelques objets trouvés dans un local, à supposer

- 19 - qu'ils appartiennent à la locataire, ne sauraient en aucun cas faire douter de sa volonté de quitter les lieux, tout en précisant que dans ce contexte, la présence des objets pouvait tout au plus engager la responsabilité contractuelle de la locataire pour d'éventuels frais d'enlèvement (TF 4A_388/2013 précité, consid. 2.2.2).

E. 4.3.2

En l'occurrence, les locataires avaient fixé un état des lieux le 17 mars 2014, auquel la partie bailleuse ne s'est pas présentée, puis se sont rendus à la gérance pour remettre les clés du logement. Dans ces circonstances, force est d'admettre que l'intention des locataires de restituer les locaux a été clairement exprimée et suivie d'actes concrets. Aucun élément

au dossier ne fait par ailleurs douter de leur réelle volonté de restituer les locaux à ce moment-là, la bailleuse ne pouvant pas nourrir le moindre doute sur ce point. L'oubli ou la perte de deux clés pouvait tout au plus engager la responsabilité contractuelle des locataires, mais ne saurait, dans ces circonstances, avoir eu pour conséquence de reporter le moment de la remise des locaux par les locataires et d'impliquer une dispense temporaire du bailleur de respecter ses incombances de vérification et d'avis (art. 267a CO).

E. 4.4

Il y a lieu ensuite de déterminer si l'avis des défauts effectué le 31 mars 2014 a été fait en temps utile compte tenu de la remise des locaux le 17 mars 2014.

E. 4.4.1

L'art. 267a CO a la teneur suivante: 1 Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. 2 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. 3 Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire.

- 20 - Le bailleur doit procéder à la vérification lors de la restitution effective, voire immédiatement après (Higi, op. cit., 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., n° 33 ad art. 267a CO; Walter, op. cit., 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; Hannes 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. Roger 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, op. cit., 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). Cette question se pose surtout lorsque le locataire ne signe pas le procès-verbal de l'état des lieux de sortie ou n'est pas présent lors de la vérification des locaux par le bailleur. Comme en droit de la vente, il incombe au bailleur de prouver que l'avis des défauts a été donné en temps utile ; il lui appartient aussi d'établir à quel moment il a eu connaissance des défauts, à qui et comment il les a signalés (art. 8 CC ; Carole Aubert, op. cit., no 17 ad art. 267a CO).

E. 4.4.2

En l'espèce, il ne fait pas de doute au regard de la jurisprudence et de la doctrine précitées que l'avis des défauts, intervenu 14 jours après la remise des locaux, est tardif (cf. également TF 4A_388/2013 du 7 janvier 2014, consid. 2.3.1, qui porte toutefois sur des durées supérieures à celle en cause). C'est donc à tort que l'appelante critique ce point, le jugement attaqué étant ainsi bien fondé en tant qu'il retient la tardiveté de l'avis des défauts.

- 21 - 5. L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir retenu que sa créance envers les intimés était compensée, à hauteur de 4'769 fr. 70, avec leur créance envers elle en paiement d'une indemnité pour la plus-value apportée à la chose louée.

E. 5

a) Par courrier du 22 mars 2004, B.P._____ a sollicité de B.C._____ l'autorisation de procéder à la réfection de la peinture des chambres et du corridor, au remplacement de la moquette par du parquet au rez-de-chaussée et à la réfection du lambris du plafond du salon et du corridor au premier étage, tout en assurant son propriétaire que ces travaux seraient réalisés par un professionnel de la branche et en lui indiquant qu'il lui transmettrait pour ses dossiers les copies des factures correspondantes. [...] a contresigné le courrier le 23 avril 2004. Les travaux précités ont été effectués dans le courant de l'année 2004.

- 5 - b) Par courrier du 3 février 2006, rédigé sur papier à en-tête de la société [...],B.P._____ a requis de [...] l'autorisation de remplacer le parquet du salon et du corridor et de refaire en blanc le lasurage des boiseries du salon. B.C._____ a apposé sa signature sur le courrier le 24 avril 2006. c) Le 29 mars 2006, M._____ a établi à l'intention de B.P._____ un devis pour la fourniture et la pose d'une cuisine sur mesure pour un montant de 16'862 fr. 40, puis le même jour un devis complémentaire pour un montant de 2'700 francs. Par courrier du 10 avril 2006 portant l'en-tête de la société [...],B.P._____ a fait parvenir à B.C._____ les devis concernant les travaux de rénovation de la cuisine. Celui-ci y a apposé sa signature avec la mention "Pour accord et acceptation de la somme globale de Sfr. 20402.40 payée par vous-même" le 24 avril 2006. Les travaux ont été effectués en 2007. Aux dires du témoin M._____, la cuisine était très vieille, les appareils électroménagers étaient rudimentaires et dataient probablement d'une trentaine d'années. Avant la pose de la nouvelle cuisine, des travaux de préparation, tels que la pose d'un carrelage neuf, la réfection de la peinture et la pose d'un entre-meuble, avaient été effectués par une personne dont il ignorait l'identité. Le témoin a indiqué avoir été payé pour les travaux effectués sur la cuisine.

E. 5.1.1

L'appelante soutient tout d'abord que l'art. 260a CO serait de droit dispositif et, en se référant à la pièce 5 produite en première instance, que le Tribunal des baux aurait omis de relever que s'agissant des travaux de réfection, l'accord écrit de B.C._____ était conditionné à ce que ces derniers soient réalisés par un professionnel.

E. 5.1.2

Selon l'art. 260a CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3).

E. 5.1.3

En l'espèce, l'état de fait a été complété en ce sens que, dans leur courrier du 22 mars 2004, les locataires avaient indiqué à leur bailleur que les travaux en question seraient réalisés par un professionnel de la branche et qu'ils lui transmettraient, pour ses dossiers, les copies des factures correspondantes (cf. let. C, ch. 5a). Ce fait ressort en effet de la pièce 5 produites par les locataires en première instance. On ne saurait toutefois voir ici autre chose que l'engagement des locataires à ce que les travaux soient faits correctement. Cette mention n'a pas à être interprétée comme une condition. Il n'est d'ailleurs pas établi que le bailleur ait

réagi sur ce point après les travaux. Le moyen est donc mal fondé.

E. 5.2

- 22 -

E. 5.2.1

L'appelante conteste ensuite que l'on soit en présence d'une plus-value considérable, faisant valoir à cet égard que le coût des travaux était bien inférieur aux 10% exigés par la doctrine pour que la plus-value soit considérée comme telle, que l'augmentation de loyer de 350 fr. intervenue à la suite du départ des intimes n'était pas due à la plus-value apportée, mais à l'augmentation du prix du marché de l'immobilier et des travaux de réfection effectués par elle-même, qu'elle n'aurait conservé qu'une faible partie des travaux et aurait dû refaire l'intégralité des peintures.

E. 5.2.2

La plus-value au sens de l'art. 260a CO, dont la teneur est indiquée plus haut, correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, eu égard aux frais exposés par le locataire et à l'utilité des travaux pour le bailleur (Lachat, op. cit., n. 7 ad art. 260a CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 78 ad art. 260-260a CO; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 51 ad art. 260a CO). L'art. 260a al. 3 CO subordonne le droit à une indemnité au caractère considérable de la plus-value, lequel dépend de l'ensemble des circonstances, dont notamment le coût des travaux, le loyer payé par le locataire et les avantages dont le bailleur pourra tirer profit (TF 4C.97/2005 du 18 août 2005, consid. 2.4; Lachat, op. cit., n. 8 ad art. 260a CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 79 ad art. 260-260a CO; plus nuancé sur les circonstances à prendre en considération: Higi, op. cit., n. 57 ss ad art. 260a CO). Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question controversée de savoir s'il est nécessaire de fixer des limites, exprimées en francs ou en pour-cent, au-delà desquelles la plus-value doit se situer afin d'être qualifiée de considérable (TF 4C.18/2006 du 29 mars 2006 et 4A_678/2014 du 27 mars 2015). Dans l'arrêt 4C.18/2006 en particulier, il s'est référé à deux auteurs de doctrine, soit Richard Barbey (Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire [art. 260a CO], 10e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 15), qui propose d'admettre une plus-value suffisante lorsqu'elle représente au moins 3% de la valeur objective de l'objet loué, et Hannes Zehnder (Die Bestimmung

- 23 - der Mehrwertentschädigung bei Mieterbauten [Art. 260a Abs. 3 OR], AJP/PJA 6/96, 725 ss, p. 726), qui propose d'admettre la réalisation de la condition lorsque l'accroissement de valeur excède le prix d'un mois de loyer (contra Higi, op. cit., n. 57 ad art. 260a CO; Roger Weber, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 260a CO), sans toutefois trancher la question eu égard au montant de la plus-value résiduelle qui était supérieure tant au 3% susmentionné qu'au montant équivalent à un mois de loyer. Quant à l'indemnité en tant que telle, elle ne se mesure pas nécessairement à l'aune de la plus-value qui subsiste. Elle peut être modulée en fonction des particularités du cas d'espèce. La quotité de la somme pourra ainsi varier en fonction des critères suivants : le loyer réduit dont a bénéficié le preneur en contrepartie des travaux ou l'augmentation de loyer (économisée) qu'il aurait été amené à déboursier si l'ouvrage avait été réalisé par le bailleur ; les avantages particuliers qu'entraîne la rénovation ou la modification pour le locataire ; inversement, le profit réduit qu'en retire le bailleur; les circonstances qui ont motivé la fin des rapports contractuels. Selon les circonstances, l'indemnité doit être appréciée en équité par le juge. Statuant selon les règles

du droit et de l'équité (art. 4 CC), le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (TF 4C.18/2006 précité et les références citées).

E. 5.2.3

Le Tribunal des baux s'est fondé sur une expertise judiciaire. Dans son rapport du 26 mars 2015, l'expert a relevé que la demanderesse avait fait procéder à une réfection complète des peintures murales, raison pour laquelle il n'avait pas tenu compte de la peinture réalisée par les locataires (cf. réponse à la question n° 1). C'est donc en vain que l'appelante développe un moyen fondé sur le fait qu'elle a refait la peinture, élément déjà pris en considération par l'expert au moment de calculer la plus-value (cf. rapport p. 3). L'appelante aurait d'ailleurs pu, le cas échéant, interroger l'expert sur ce point, si elle avait eu un doute à ce sujet, ce qu'elle n'a pas fait.

- 24 - L'appelante plaide en marge et à l'encontre de l'avis de l'expert qu'il n'y aurait pas de plus-value pour les lambris. On s'en tiendra à l'avis de l'expert qui est allé sur place et qui a retenu ce paramètre dans le calcul de la plus-value. Le fait que le Tribunal des baux se soit référé à son expérience générale est conforme au fonctionnement d'une juridiction spécialisée et paritaire, dans la mesure où, comme en l'espèce, le recours à celle-ci vient simplement corroborer le résultat d'une instruction complète comprenant une expertise judiciaire. Comme on l'a vu plus haut, la jurisprudence n'impose pas une méthode de détermination de la plus-value considérable et l'application de l'art. 260a al. 3 CO doit se faire conformément à l'art. 4 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), ce qui s'accommode mal de règles rigides. Si certains auteurs, comme le relève l'appelante, ont posé un critère de 10%, force est toutefois d'admettre que le Tribunal fédéral semble plutôt se référer à un taux de 3%. Quant à la comparaison entre le nouveau et l'ancien loyer, il est établi qu'il y a eu une augmentation de 350 fr. par mois et qu'il y a eu des travaux considérés par l'expert comme ayant entraînés une plus-value. Les locataires n'étaient pas tenus d'alléguer et de prouver que cette augmentation de loyer n'était pas due à une autre cause que les travaux à plus-value effectuée. C'était au contraire à la bailleresse d'alléguer et de démontrer que c'était, le cas échéant, pour une autre raison que le loyer avait augmenté. Ce moyen est donc également infondé. De toute manière, il ne s'agit que d'un paramètre ou d'un critère supplémentaire pour retenir le droit à une plus-value.

E. 5.3

Les griefs de l'appelante se révèlent ainsi mal fondés. Le raisonnement du Tribunal des baux n'est pas critiqué pour le surplus et il n'est de toute manière pas critiquable au vu de l'ensemble des éléments du dossier.

- 25 - 6. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 2 supra). Les frais judiciaires, fixés à 811 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarifs des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

- 26 -

E. 6

a) Par courrier du 3 juillet 2007, B.P. _____ a sollicité de B.C. _____ le paiement du montant de 3'450 fr. correspondant au remplacement de la porte palière. Il y indiquait qu'il avait sollicité à plusieurs reprises son remplacement, sans succès. Finalement, il avait pris la

décision d'effectuer lui-même les travaux car la porte était voilée et laissait passer la neige, engendrant ainsi des frais de chauffage très élevés.

- 6 - Entendu au sujet de l'ancienne porte palière, M. _____, qui a procédé à son remplacement, a déclaré que celle-ci était non étanche (laissant passer l'eau et la neige) et cintrée. Le témoin Z. _____ a corroboré ses dires. b) Par courrier du même jour, B.P. _____ a requis de B.C. _____ le paiement du montant de 20'402 fr. 40, correspondant aux travaux de rénovation de la cuisine. c) Par courrier du 3 août 2007, daté par erreur du 3 août 2006, le conseil de B.C. _____ a reproché à B.P. _____ de ne pas avoir sollicité, compte tenu de l'âge avancé et des soucis de santé de B.C. _____, l'accord de la gérance pour les travaux litigieux. Il a déclaré ensuite annuler, respectivement révoquer l'accord donné par son mandant. Il a cependant indiqué que son client était prêt à trouver une solution transactionnelle pour autant qu'il puisse vérifier les factures, leur paiement et la bienfaisance des travaux. d) Entre le 26 septembre 2007 et le 13 décembre 2007, plusieurs échanges de correspondances ont eu lieu entre les parties, sans que celles-ci puissent se mettre d'accord sur un éventuel montant à payer aux locataires pour les travaux effectués.

E. 7

Par acte du 5 mars 2008, M. _____ a cédé à H. _____ Sàrl tous les droits et les créances qu'il pouvait détenir contre B.C. _____. M. _____ reconnaissait en outre avoir été désintéressé par la société H. _____ Sàrl à hauteur de 14'812 fr. pour les travaux de remplacement de la cuisine.

E. 8

Le 12 mars 2008, H. _____ Sàrl a fait notifier à B.C. _____ un commandement de payer portant sur la somme de 20'402 fr. 40, plus intérêt à 5 % dès le 3 juillet 2007, lequel a été frappé d'opposition totale.

- 7 - Le 17 juillet 2009, se fondant sur l'accord signé les 10 et 24 avril 2006, H. _____ Sàrl a assigné B.C. _____ devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte en paiement notamment du montant de 20'402 fr. 40, plus intérêt à 5% dès le 3 juillet 2007. Statuant sur le recours interjeté par B.C. _____ contre le jugement du 15 juin 2010 qui admettait partiellement les conclusions de H. _____ Sàrl, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a réformé le jugement attaqué par arrêt du 16 février 2011. Contrairement à ce qu'avait retenu le premier juge, les juges cantonaux ont considéré que la société H. _____ Sàrl n'était pas partie à l'accord signé les 10 et 24 avril 2006. Elle a ainsi rejeté, faute de légitimation active, les conclusions formulées par celle-ci contre B.C. _____.

E. 9

B.C. _____ est décédé le 18 août 2011.

E. 10

A partir du mois de novembre 2013, A.P. _____ et B.P. _____ n'ont plus versé de loyer.

E. 11

Par courrier du 5 décembre 2013, A.P. _____ et B.P. _____ ont résilié le contrat de bail pour le 28 février 2014. Ils ont en outre déclaré compenser les créances relatives aux

travaux de rénovation avec les loyers en retard et ont réclamé le paiement du solde.

E. 12

a) Par courrier du 7 mars 2014, la gérance [...] a informé les locataires que la candidature de [...], [...] et [...] ne remplissait pas les conditions d'attribution du chalet. Elle rappelait aux locataires qu'ils restaient tenus de verser les loyers jusqu'à l'échéance contractuelle, soit le 30 avril 2014, à moins qu'un candidat de remplacement ne soit trouvé. b) Dans un courrier du 6 mars 2014 (sans destinataire), [...] a déclaré vouloir reprendre le chalet en l'état, comme vu lors de sa visite. Le 11 mars 2014, il a complété une demande de location pour le chalet. Les rubriques concernant notamment le loyer et "Disponible dès le" n'ont pas été remplies. Selon la fiche de salaire du mois de novembre 2013, son salaire net s'élevait à environ 6'300 fr. par mois. Il ressort en outre de

- 8 - l'attestation délivrée le 5 mars 2014 par l'office des poursuites qu'il ne faisait pas et n'avait pas fait l'objet de poursuites. Le jour même, A.P._____ et B.P._____ ont adressé un courrier à la gérance dans lequel ils l'informaient qu'ils se considéraient libérés de leurs obligations, compte tenu notamment de la candidature de [...], et ont fixé la date de l'état des lieux de sortie au 17 mars 2014. c) Par courrier du 13 mars 2014, les époux [...] et [...] ont informé la gérance [...] qu'ils étaient prêts à reprendre le chalet en l'état, sans indiquer de date à cet égard. Dans un courrier daté du même jour, [...] s'est déclarée prête à se porter garante et/ou prendre le bail à son nom afin de soutenir son fils [...] et son épouse. Les documents fournis démontrent que celle-ci gagnait un salaire mensuel brut d'environ 9'000 fr., gratification en sus, et ne faisait pas l'objet des poursuites. d) Le 17 mars 2014, ni la bailleresse ni personne en son nom ne s'est présentée pour l'état des lieux de sortie fixé par A.P._____ et B.P._____. Le jour même, ceux-ci ont déposé les clés à la gérance. Par courrier du 18 mars 2014, la gérance a informé les locataires que, comme indiqué dans sa lettre du 12 mars 2014, elle ne saurait se voir imposer la date de l'état de lieux de sortie, raison pour laquelle elle n'avait pas été présente ce jour-là. S'agissant des clés, elle a souligné que seules dix clés avaient été remises au lieu des onze mentionnées dans la lettre d'accompagnement. Elle a par ailleurs précisé que seul le contrôle lors de l'état des lieux de sortie ferait foi quant à l'inventaire des clés, en comparaison avec l'état des lieux d'entrée, et que cette remise forcée des clés ne pouvait pas être considérée comme remise des locaux, de sorte que les locataires demeureraient responsables du bien jusqu'à sa remise officielle, soit l'état des lieux de sortie. La gérance acceptait en outre de les libérer de leurs obligations contractuelles au 31 mars 2014 et a agendé l'état des lieux de sortie le même jour.

- 9 - e) Par courriel du 21 mars 2014, [...] a informé B.P._____ qu'il se désistait car la gérance ne l'avait pas contacté et qu'il s'était vu, entre temps, attribuer un autre appartement. f) Dans leur réponse du 26 mars 2014, A.P._____ et B.P._____ ont indiqué à la gérance que la clé manquante, comme expliqué à l'employée de l'agence lors de la remise des clés, se trouvait sur la porte d'entrée au 1er étage à l'intérieur de l'habitation. Ils l'ont également informée qu'ils ne seraient pas présents à l'état des lieux de sortie, tout en réaffirmant leur mécontentement quant à la gestion des dossiers des locataires de remplacement. Ils maintenaient également leurs prétentions en paiement des frais de remplacement de la cuisine et de la porte palière. Ils se plaignaient en outre de ne pas avoir reçu la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau bail et ont requis une copie du bail et de la fixation du loyer du précédent locataire. g) Le témoin [...], responsable de l'agence [...], a déclaré qu'il avait examiné deux candidatures proposées par les locataires, qui ne remplissaient pas la condition relative à la solvabilité. Il a ajouté qu'A.P._____ et

B.P. _____ avaient été libérés pour la fin du mois de mars 2014 à la suite d'une troisième candidature qui était solvable.

E. 13

a) Le 31 mars 2014, une séance visant à établir un état des lieux de sortie s'est tenue dans le chalet en présence notamment de A.C. _____, de son conseil et du gérant. Les locataires ne s'y sont pas présentés. Un procès-verbal et trois « conventions » de sortie ont été établis à cette occasion. Les « conventions » de sortie, signées par le gérant, mentionnaient les divers travaux à la charge des locataires. b) Le même jour, la gérance a adressé à A.P. _____ et B.P. _____ un courrier contenant la liste des dégâts constatés sur place, ainsi que les coûts estimatifs des remises en état et/ou les indemnités à leur charge. Il s'agissait notamment du détartrage du boiler, des travaux de peinture et d'électricité, ainsi que de la remise en état et du nettoyage

- 10 - du jardin. Le décompte faisait apparaître un solde de 21'000 fr. à la charge des locataires. c) Par courrier du 10 avril 2014, A.P. _____ et B.P. _____ ont contesté la liste des défauts et ont réitéré leurs prétentions en paiement des travaux de remplacement de la cuisine et de la porte palière.

E. 14

Après le départ des locataires, A.C. _____ a procédé à divers travaux de remise en état du chalet, tels que le détartrage du chauffe-eau (416 fr. 90), divers travaux d'électricité, y compris la suppression des guirlandes et installations électriques extérieures (2'850 fr.), la réfection des peintures (9'580 fr.) et du jardin (13'300 fr.).

E. 15

Le 26 septembre 2014, H. _____ Sàrl a cédé à A.P. _____ et B.P. _____, d'une part, toutes les créances que M. _____ lui avait cédées en date du 5 mars 2008, et, d'autre part, toutes les créances qu'A.P. _____ et B.P. _____ lui avait cédées en date du 15 juin 2010.

E. 16

Le chalet a été reloué à partir du 1er juillet ou du 1er août 2015, pour un loyer de 2'500 fr., charges en sus. Selon les déclarations de A.C. _____, interrogée en qualité de partie, l'augmentation du loyer se justifiait par les travaux considérables qu'elle avait dû exécuter, soit la réfection de l'ensemble des peintures, la réorganisation du jardin, le changement de la porte du garage, la rénovation des façades, la remise en état de la cour, la réfection de la balustrade et du balcon, le changement des plaques de la cuisinière, ainsi que du four à micro-ondes. Elle a ajouté que les frais accessoires consistaient dans l'intervention bimensuelle d'un jardinier, ainsi que dans une aide apportée dans les démarches avec la commune.

E. 17

a) Le 22 mai 2014, A.P. _____ et B.P. _____ ont assigné A.C. _____ devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon en paiement de la somme de 28'563 fr. 35, plus

- 11 - intérêts, et d'une indemnité selon l'art. 260 CO ; ils ont conclu également à ce que la garantie de loyer soit libérée en leur faveur. b) Le 4 juin 2014, A.C. _____ a également déposé une demande en paiement devant la commission de conciliation précitée. Ses

conclusions tendaient à ce qu'A.P. _____ et B.P. _____ soient condamnés à lui verser la somme de 21'100 fr., intérêts en sus, et à la libération de la garantie en sa faveur. c) La commission de conciliation a convoqué les parties à une audience commune qui s'est déroulée le 7 juillet 2014. La conciliation ayant échoué, l'autorité de conciliation a délivré tant à la bailleuse qu'aux locataires une autorisation de procéder le 8 juillet 2014. Les locataires n'ayant pas retiré le pli contenant l'autorisation de procéder dans le délai de garde prévu à cet effet, échéant le 16 juillet 2014, celui-ci leur a été renvoyé par pli simple le 23 juillet 2014.

E. 18

a) Par requête adressée au Tribunal des baux le 25 août 2014, A.C. _____ a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, contre A.P. _____ et B.P. _____ : « I) A.P. _____ et B.P. _____, pris tous deux conjointement et solidairement, doivent paiement immédiat à A.C. _____ de la somme de 21'100.- avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2014. II) A.C. _____ est autorisée à prélever l'intégralité de la garantie bancaire auprès de la Banque [...] n° [...] en déduction d'une partie de sa créance à l'encontre d'A.P. _____ et B.P. _____. » b) Le conseil des défendeurs a annoncé par courrier du 13 août 2014 que ses mandants avaient l'intention de procéder contre la demanderesse et a requis un délai pour répondre à la demande déposée par celle-ci. Une prolongation du délai pour procéder lui a été accordée au 29 septembre 2014.

- 12 - Dans le délai prolongé, A.P. _____ et B.P. _____ ont adressé au Tribunal des baux une demande dans laquelle ils ont pris les conclusions suivantes contre la demanderesse, avec suite de frais et dépens : « 1. Madame A.C. _____ soit condamnée au paiement immédiat en faveur de Madame A.P. _____ et Monsieur B.P. _____ de la somme de CHF 28'563.35 avec intérêts de retard depuis le 24 avril 2006. 2. Madame A.C. _____ soit condamnée au paiement immédiat en faveur de Madame A.P. _____ et Monsieur B.P. _____ de la somme de CHF 24'680.- avec intérêts de retard à titre d'indemnité selon l'art. 260 CO. 3. Madame A.C. _____ libère la garantie de loyer de CHF 4'000 avec intérêts en faveur de Madame A.P. _____ et Monsieur B.P. _____. »

c) Dans sa réponse du 24 octobre 2014, la demanderesse a conclu principalement à l'irrecevabilité de la demande déposée par les défendeurs le 29 septembre 2014 et subsidiairement à son rejet. Elle a en outre excipé de la prescription. Dans leur réponse du 3 novembre 2014, les défendeurs ont conclu au rejet des conclusions de la demanderesse. d) Le 28 novembre 2014, le Président du Tribunal des baux a ordonné la jonction des causes ouvertes par les requêtes précitées pour faire l'objet d'une instruction et d'un jugement communs. e) Le 14 novembre 2014, le Tribunal des baux a tenu une audience, au cours de laquelle il a entendu plusieurs témoins. f) Le 9 mars 2015, le Président du Tribunal des baux a mandaté [...] afin qu'il procède à une expertise visant à déterminer si les

- 13 - travaux de réfection/rénovation décrits dans les courriers adressés à B.C. _____ par B.P. _____ et H. _____ Sàrl le 22 mars 2004, respectivement le 3 février 2006, avaient été exécutés et, le cas échéant, s'ils l'avaient été dans les règles de l'art. L'expert devait également dire si ces travaux correspondaient aux prestations énumérées dans le décompte estimatif établi par les défendeurs (pièce 21 de leur bordereau) et si les coûts mentionnés apparaissaient fondés au regard des prestations fournies. Enfin, l'expert devait chiffrer l'éventuelle plus-value résultant desdits travaux à la fin du bail. L'expert a déposé son rapport d'expertise le 1er avril 2015. Il ressort dudit rapport que, hormis les travaux de peinture au sujet desquels l'expert n'a pas pu se déterminer, la demanderesse ayant procédé

à une réfection complète des peintures murales, l'ensemble des travaux allégués par les locataires ont été exécutés par eux. L'expert a en outre constaté qu'à l'exception de quelques petites lacunes de finition pour le parquet, les travaux avaient été effectués dans les règles de l'art. L'expert a également constaté que le même type de parquet, plinthes comprises, avait été posé dans les combles. Le coût total des travaux retenu par l'expert était de 15'577 fr. 80. S'agissant de la plus-value résiduelle, l'expert a établi deux variantes de calculs, la première avec les travaux de parquet effectués dans les combles, la seconde sans ces travaux. L'expert, qui a évalué lui-même les prix et les quantités des matériaux utilisés, a estimé la plus-value résultant des travaux à la fin du bail à 7'024 fr. selon la première variante et à 4'969 fr. 70 selon la seconde variante, soit à 4'769 fr. 70 après correction d'une erreur de calcul (jugement p. 12). g) Les débats principaux ont été repris le 28 octobre 2015. A cette occasion, le Tribunal des baux a entendu l'expert [...] et le témoin [...]. La demanderesse et le défendeur ont été interrogés en qualité de parties. Interrogé au sujet du rapport d'expertise, l'expert a indiqué que les prix unitaires figurant dans l'expertise tenaient compte du coût du matériel et de la main d'œuvre. Il s'était fondé principalement sur son

- 14 - expérience, le temps nécessaire à la mise en œuvre et la qualité des matériaux employés pour estimer les prix indiqués dans le rapport d'expertise. Il avait retenu les prix suivants : 30 fr./m² pour le parquet, 15 fr./m² pour le lambris et entre 6 et 10 fr. pour les plinthes. En droit : 1. Devant le Tribunal des baux, chacune des parties avait pris des conclusions dépassant 10'000 francs. La voie de l'appel est par conséquent ouverte en vertu de l'art. 318 al. 1 let. a et al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Le jugement a été notifié le 23 juin 2016. Compte tenu de la suspension du délai pendant les fêtes (art. 145 al. 1 let. b CPC, la cause n'étant pas soumise à la procédure sommaire [art. 145 al. 2 let. b CPC]), l'appel, déposé le 23 août 2016, respecte le délai de trente jours prévu par l'art. 311 al. 1 CPC (et 314 al. 1 CPC a contrario). Rédigé conformément aux exigences légales (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est formellement recevable. 2. Invoquant les art. 132 et 144 CPC, l'appelante soutient en premier lieu que la demande déposée par les intimés le 29 septembre 2014 aurait dû être déclarée irrecevable pour tardiveté dès lors que le délai de 30 jours pour ouvrir action serait un délai légal non prolongeable. Elle fait valoir en outre que dans leur réponse du 3 novembre 2014, les défendeurs n'auraient pas invoqué la compensation s'agissant du montant de la plus-value des travaux pour lesquels une plus-value de 4'769 fr. 70 avait été mise à sa charge. Selon elle, le montant de 4'769 fr. 70 n'aurait ainsi pas dû être mis à sa charge.

- 15 - En l'occurrence, force est de constater que les conclusions des défendeurs, qui n'ont pas fait appel, ont été définitivement rejetées par les premiers juges, même si cela ne ressort pas expressément du dispositif du jugement. Les premiers juges ont pris en compte les prétentions des défendeurs fondées sur l'art. 260a CO uniquement dans le cadre de la compensation, objection que les défendeurs pouvaient valablement invoquer, sans devoir ouvrir action au fond ni prendre de conclusions reconventionnelles. Partant, l'appelante ne dispose d'aucun intérêt digne de protection à prendre des conclusions tendant à faire constater l'irrecevabilité de ces conclusions rejetées. Au surplus, la compensation a été valablement invoquée par les intimés dans leur courrier du 5 décembre 2013 adressé à la représentante de l'appelante en rapport avec la créance en indemnisation des travaux effectués. 3. L'appelante invoque une violation de son droit d'être entendue dans la mesure où elle n'aurait pas eu la possibilité de se déterminer en temps opportun au sujet des

prolongations de délai octroyées par le Tribunal à la partie adverse. Ce grief n'est pas fondé. Le Tribunal des baux n'avait en effet pas à donner à la partie adverse un droit de se déterminer sur l'application de l'art. 132 CPC. Le principe même de cette disposition est que le tribunal fixe un délai pour rectifier un vice de forme sous peine de ne pas prendre l'acte en considération, ce qui signifie qu'il n'est pas transmis à la partie adverse. Il est donc clair que la partie adverse n'a pas à se prononcer sur l'application de cette disposition, puisque cela signifierait qu'on devrait lui avoir transmis l'acte vicié alors que sa prise en considération et sa transmission sont précisément réservées. Reste que la partie adverse peut toujours, par la suite, valablement contester la recevabilité de l'acte, ce qu'elle a d'ailleurs fait, de sorte que son droit d'être entendu a été respecté.

- 16 - 4. Sur le fond, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir rejeté sa prétention en versement de la somme de 10'350 fr. à titre de remboursement de frais de remise en état du bien loué. Elle conteste en particulier le fait que son avis des défauts au sens de l'art. 267a CO serait tardif.

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