

# VD\_GERICHTE XZ15.001747 vom 4. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ15.001747](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ15.001747)

FR: VD\_GERICHTE XZ15.001747 du 4 avril 2016

IT: VD\_GERICHTE XZ15.001747 del 4 aprile 2016

## Erwägungen

### E. 1

Par contrat du 6 juin 2006, B. \_\_\_\_\_ SA a remis à bail à H. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_ un appartement de quatre pièces au 3ème étage de l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains, pour un loyer mensuel net de 1'100 fr., charges et frais de téléseuil non compris. Conclu pour une durée initiale d'un an à compter du 1er juillet 2006, le bail se renouvelait ensuite de trois mois en trois mois et pouvait être résilié moyennant avis donné au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Par lettre non datée reçue par [...] (ci-après : la gérance) le 31 octobre 2013, H. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_ ont résilié le bail au 30 novembre 2013. Le 26 novembre 2013, la gérance a informé ces derniers qu'ils étaient libérés de leurs obligations à compter du 1er décembre 2013, sous réserve du décompte de charges et de l'état des lieux de sortie.

### E. 2

L'état des lieux de sortie a été dressé par la gérance le 2 décembre 2013, en l'absence de H. \_\_\_\_\_ et de L. \_\_\_\_\_. Le même jour, la gérance a établi une « convention de sortie ». Seul ce dernier document a été envoyé les 3 et 4 décembre 2013 aux locataires sortants, avec une lettre d'accompagnement. L'état des lieux de sortie mentionnait notamment que, dans les WC, la cuvette, le siège, la chasse et le porte-papier étaient très sales, de même que, dans la cuisine, l'évier, l'égouttoir, le frigo-congélateur, le four, la ventilation et les armoires. Au bas du document figurait la mention suivante : « logement très sale, asticots sur les murs ».

- 4 - S'agissant des frais de remise en état, la convention de sortie mentionnait les postes suivants : « réfection peintures appartement y compris boiseries », « réfection parquets », « réparer et boucher trous dans murs et portes », « fournir deux verres à dents et globe cuisine », « miroir et tablette pharmacie endommagés », « vider la cave », « enlever support cadre porte cuisine », « fourniture d'une clé de l'immeuble » et « remplacement cylindre appartement ». La lettre d'accompagnement indiquait que tous les postes mentionnés dans la convention de sortie seraient facturés aux locataires sortants, selon les factures correspondantes à intervenir. Le 13 décembre 2013, C. \_\_\_\_\_ SA a adressé à la gérance une facture de 1602 fr. 70, assortie d'un escompte de 5 %, pour le nettoyage complet de l'appartement.

### E. 3

- 6 -

#### E. 3.1

La recourante fait grief au premier juge d'avoir considéré que le poste « nettoyage de l'appartement », objet de l'intervention de l'entreprise C. \_\_\_\_\_ SA facturée le 13 décembre

2013 à hauteur de 1'602 fr. 70, n'avait pas fait l'objet d'un avis des défauts valable. Si elle ne conteste pas que le poste en question n'ait pas été expressément mentionné par la convention de sortie dressée à la suite de l'état des lieux effectué en l'absence des intimés et transmise à ces derniers par courriers des 3 et 4 décembre 2013, la recourante fait valoir que les courriers d'accompagnement de cette convention de sortie faisaient suffisamment état de « l'état pitoyable » dans lequel le logement avait été laissé ; elle se réfère pour le surplus au procès-verbal de l'état des lieux de sortie dressé le 3 décembre 2013, lequel comporte en plusieurs endroits des indications de la saleté de l'appartement ou de ses équipements. Selon elle, le poste « nettoyage de l'appartement » aurait fait l'objet d'un avis des défauts valable et les intimés seraient tenus au remboursement de la facture y relative.

### **E. 3.2**

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. 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 (CREC 6 janvier 2016/6 consid. 3.1 ; Burkhalter/Martinez-Favre, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, 2011, n. 35b ad art. 267-267a CO ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 4.3 p. 806 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 4e éd., 1995, nn. 26-30 ad art. 267a CO). Lorsque l'état des lieux est établi contradictoirement et qu'il est signé

- 7 - 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*, 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 consid. 3.4). 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*, 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, *Basler Kommentar*, 6e éd., 2015, 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 Bohnet/Montini, *op. cit.*, 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).

### **E. 3.3**

En l'espèce, le procès-verbal de l'état des lieux de sortie du 3 décembre 2013 a été dressé en l'absence des locataires intimés. Ce document pointe certes à de nombreuses reprises un état de saleté du logement ou de ses installations dont on peut comprendre, pour la plupart d'entre elles, notamment sous les rubriques « WC » (cuvette, siège, chasse, porte-papier) et « cuisine » (évier, égouttoir, frigo-congélateur,

- 8 - four, ventilation, armoires) que l'état de saleté est – de par la nature et l'usage des installations – considéré par la bailleuse comme imputable à la partie locataire ; il est également exact qu'au bas de ce document, une adjonction manuscrite décrivant l'appartement comme « très sale, asticots sur les murs » comporte une critique de l'état général de saleté de l'appartement qui met manifestement en cause la responsabilité de la partie locataire. Cependant, il ne ressort pas de l'état de fait retenu, ni de la demande du 6 janvier 2015, ni des lettres des 3 et 4 décembre 2013 qui accompagnaient la transmission de la convention de sortie, que ledit procès-verbal de l'état des lieux de sortie aurait été transmis aux locataires intimés. La pièce en question, produite à l'audience du 18 mai 2015, n'a d'ailleurs pas été produite en annexe audit courrier, ni dans le même bordereau, mais ultérieurement et indépendamment. Il n'est dès lors pas établi, quoi qu'en dise la recourante en procédure de recours, que le procès-verbal de l'état des lieux du 3 décembre 2013 aurait été porté en temps utile à la connaissance des intimés pour valoir avis des défauts. Partant, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que le poste « nettoyage de l'appartement » n'avait pas fait l'objet d'un avis des défauts valable et qu'il n'y avait pas lieu de mettre la facture correspondante à la charge des intimés. S'agissant de la mention générale de « l'état pitoyable » de l'appartement dans le courrier accompagnant la convention de sortie, elle n'est pas suffisamment explicite, au regard de la jurisprudence et de la doctrine précitée, pour valoir avis du défaut de nettoyage de l'appartement. Il en va de même du contenu de la convention de sortie elle-même, insuffisant pour fonder une prétention en remboursement des frais de nettoyage, la motivation du premier juge à cet égard n'étant à juste titre pas remise en question.

### **E. 4**

Il découle des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être

- 9 - mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, ces derniers ne s'étant pas déterminés. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante B. \_\_\_\_\_ SA. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 4 avril 2016 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier :

- 10 - 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 Robert Fox (pour B. \_\_\_\_\_ SA), - H. \_\_\_\_\_, - L. \_\_\_\_\_. 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 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 : - Madame 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.