

## **VD\_GERICHTE XZ17.034682 vom 30. März 2020**

VD Tribunal cantonal, 2020-03-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ17.034682](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ17.034682)

FR: VD\_GERICHTE XZ17.034682 du 30 mars 2020

IT: VD\_GERICHTE XZ17.034682 del 30 marzo 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 20**

décembre 2016 consid. 4.1). Quant au bordereau de pièces de l'intimé, il comporte, outre des pièces de forme (P. a à P. d), quatre pièces nouvelles (P. e à P. h). La pièce e (jugement préjudiciel rendu le 26 avril 2018 par le Tribunal des baux) aurait pu être produite en première instance si l'intimé avait fait preuve de la diligence requise. Elle est dès lors irrecevable, l'intimé n'indiquant pas pour quels motifs il aurait été empêché de le faire. La pièce f (arrêt rendu le 3 décembre 2018 par la Chambre des recours civile) et la pièce g (dispositif du jugement rendu par le Tribunal des baux le 19 septembre 2019) sont en revanche recevables dans la mesure où elles sont postérieures à la clôture de l'instruction de première instance. Il en va de même de la pièce h (extrait du site internet de l'Etat de Vaud, rubrique Tribunal des baux), dans la mesure où les informations contenues sur cette page internet sont accessibles à chacun et bénéficient d'une empreinte officielle. Appel d'A.V. \_\_\_\_\_, A.V. \_\_\_\_\_ et C.V. \_\_\_\_\_ 3. 3.1 Les appelantes contestent l'indemnité fixée par les premiers juges pour les défauts constatés dans l'appartement lors de sa restitution. Elles réclament divers montants pour les dégâts causés dans leur appartement, soit 390 fr. pour le remplacement des cylindres (cf. infra consid. 3.3), 6'300 fr. pour la réparation des parquets (cf. infra consid. 3.4) et 7'500 fr. pour le remplacement des vitrages (cf. infra consid. 3.5). 3.2 3.2.1 L'art. 267 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) énonce qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Lorsque le locataire restitue la chose louée dans un état non conforme à celui qui résulterait de l'usage convenu, il en répond vis-à-vis

- 23 - du bailleur aux conditions de l'art. 97 CO. Il doit ainsi assumer les coûts du rétablissement de la chose louée dans un état conforme (cf. TF 4C.261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1, rés. in SJ 2007 I 365 et 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2, in SJ 1996 p. 322) et dédommager le bailleur pour le fait qu'il ne peut pas utiliser la chose, respectivement ne peut pas la relouer en temps voulu (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, ch. 5.7, p. 1045). Sous réserve de la faute, qui est présumée, il incombe au bailleur de prouver l'existence d'un défaut excédant l'usure normale et le dommage qui en découle pour lui (TF 4A\_469/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.1 ; TF précité 4C.261/2006 consid. 3.1). Le locataire pourra se libérer en démontrant par exemple qu'il n'a pas eu de comportement fautif, que le défaut est consécutif à une négligence d'un voisin, à un vice de construction, à un événement de force majeure ou à un cas fortuit. 3.2.2 L'art. 267a CO précise 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). Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire

(al. 3). 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. D'aucuns soulignent qu'il faut tenir compte des circonstances du cas concret. Selon les pratiques cantonales, l'avis donné trois semaines ou un mois après la remise des locaux est en principe tardif (TF 4A\_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.3.1 et les références citées).

- 24 - 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 (TF 4A\_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2 et les références citées). 3.3 Les appelantes reprochent aux premiers juges de ne pas leur avoir alloué l'indemnité requise à hauteur de 390 fr. pour leurs frais de serrurerie. Elles relèvent que l'intimé a demandé après son déménagement une clé supplémentaire, qui n'a pas été rendue, de sorte que s'agissant d'une clé de sécurité, il incomberait à l'intimé d'assumer les frais de changement de tous les cylindres desservis par cette clé, soit ceux de l'immeuble, du garage, de l'appartement, de la cave et de la boîte aux lettres 3.3.1 Les premiers juges ont retenu que les demanderessees n'avaient pas établi que quatre clés avaient été délivrées au défendeur au début du bail, qu'il résultait au contraire du procès-verbal d'état des lieux d'entrée du 17 février 2016 que seules trois clefs avaient été données au locataire, que celles-ci avaient ensuite été restituées par courrier du 1er mars 2017 et que, dans ces conditions, les bailleuses ne pouvaient être indemnisées pour le remplacement du cylindre de la porte d'entrée de l'appartement. 3.3.2 S'il est vrai que, selon l'état des lieux d'entrée du 17 février 2016, seules trois clefs ont été remises initialement au locataire, il résulte également du dossier qu'une clef supplémentaire a été produite en juin ou juillet 2016, objet dont le coût a été supporté par le locataire. Partant, on doit admettre que ce dernier a bel et bien reçu quatre clés et non pas trois et qu'il en manquait par conséquent une lors de la restitution de l'appartement.

- 25 - Reste que, selon l'état des lieux de sortie de la première locataire, K.\_\_\_\_\_, celle-ci n'avait restitué que deux clés à la place des clés initialement remises. K.\_\_\_\_\_ a admis qu'une clef de l'appartement manquait et a ajouté qu'en vertu d'un accord conclu avec les bailleurs, elle leur avait alors versé un montant de 3'650 fr. à titre de frais de remise en état, couvrant une partie des travaux visant le parquet, le remplacement des cylindres et la réfection de l'encadrement de la porte de la chambre la plus proche de la cuisine. Or, les appelantes n'ont pas allégué, ni démontré avoir changé les cylindres au départ de leur première locataire. Elles échouent dès lors à démontrer l'existence d'un lien de causalité entre la violation par le locataire de ses obligations contractuelles, en l'occurrence restituer à l'issue des rapports contractuels la totalité des clés reçues, et le dommage invoqué, soit le remplacement des cylindres précités, puisque ceux-ci devaient de toute façon être remplacés. Partant leur prétention doit être rejetée. 3.4 Les appelantes contestent l'indemnité de 1'000 fr. allouée par les premiers juges à titre de frais de remise en état des parquets et réclament à ce titre un montant de 6'300 francs. Invoquant l'autorité de la force jugée, elles se prévalent de la procédure [...] où les frais précités auraient été répartis par 2'500 fr. à la charge de la précédente locataire K.\_\_\_\_\_ et par 6'300 fr. à la charge de

l'intimé B.N.\_\_\_\_\_. 3.4.1 Les premiers juges ont retenu que les rayures et trous sur le parquet du couloir, de même que les dégâts dus à l'eau, constatés dans la cuisine et le salon, avaient été causés au cours du bail de l'intimé, si bien que celui-ci devait répondre de ces préjudices, sous réserve de l'amortissement des installations touchées. La facture établie par l'entreprise [...] le 29 avril 2017 ne permettait cependant pas de déterminer quelles pièces, respectivement quelles zones de celles-ci avaient fait l'objet de travaux, pas plus qu'on ne connaissait l'ampleur précise des dégâts constatés dans l'appartement et dont l'intimé était responsable. Dans l'ignorance de ces éléments, il se justifiait de

- 26 - déterminer le montant de l'indemnité due à la bailleuse ex aequo et bono (art. 42 al.2 CO) et de lui allouer en conséquence un montant arrêté à 1'000 francs. 3.4.2

L'argumentation des appelantes est vaine. En effet, la convention dont elles se prévalent a été signée entre ces dernières et leur précédente locataire K.\_\_\_\_\_ et ne concerne en rien A.N.\_\_\_\_\_, qui n'est donc aucunement lié par cet accord. Les appelantes ne sauraient dès lors se prévaloir d'un accord qui constitue à l'égard de l'intimé une res inter alios acta. Pour le reste, les appelantes ne démontrent pas en quoi le raisonnement des premiers juges au sujet de l'indemnité allouée ex aequo et bono en application de l'art. 42 al. 2 CO serait critiquable au motif qu'elle reposerait sur une constatation inexacte des faits ou qu'elle aurait été faite en violation du droit. En réalité, eu égard au procès-verbal d'état des lieux de sortie de la précédente locataire K.\_\_\_\_\_, il est impossible de déterminer quels dégâts sont imputables à l'un ou l'autre des locataires, ce qui justifiait l'application de l'art. 42 al. 2 CO. 3.5 Les appelantes réclament le montant de 7'500 fr. pour les frais de réparation des fenêtres. Elles relèvent qu'il était indiqué, dans l'état des lieux d'entrée, que les fenêtres étaient des vitrages thermiques, que le locataire, architecte, était donc tout à fait conscient des précautions à prendre en lien avec ce matériau et qu'il serait par conséquent pleinement responsable des dégâts causés. 3.5.1 Les premiers juges ont retenu que les dégâts causés sur les baies vitrées étaient le résultat du choix d'aménagement des occupants de l'appartement mais qu'il n'était toutefois pas démontré que l'attention de l'intimé avait été attirée sur le fait qu'il convenait de porter une attention particulière à la disposition du mobilier à proximité de la baie vitrée du salon. Dès lors que le contrat de bail ne contenait aucun avertissement y relatif et que les précautions spécifiques relatives à ce

- 27 - type de baie vitrée n'étaient pas notoires, aucune faute ne pouvait être imputée à l'intimé, ce qui excluait sa responsabilité pour ces dégâts. 3.5.2 En l'occurrence, s'il est vrai qu'il est indiqué, sur l'état des lieux d'entrée, que les fenêtres sont des vitrages thermiques, aucune recommandation s'agissant de l'ameublement à proximité des vitrages en question n'a été communiquée à l'intimé. De plus, il n'est pas notoire que des précautions particulières doivent être prises en présence de tels vitrages. En outre, si l'intimé est architecte selon l'extrait du registre du commerce de Zurich, on ne sait pas précisément quelle est sa formation et s'il dispose de connaissances spécifiques en matière de vitrages. Au regard de ces éléments, c'est à juste titre que l'autorité intimée a dénié aux appelantes tout droit à une indemnité en lien avec le dommage précité. 4. 4.1 Les appelantes considèrent que l'intimé n'aurait pas respecté ses obligations découlant d'une restitution anticipée conformément à l'art. 264 CO, dès lors que la candidature des époux [...] ne remplissait pas la condition de la solvabilité et que la seconde proposition de location, émanant d'une dénommée [...], n'était pas documentée. Elles soutiennent dès lors que les intimées devraient payer le loyer jusqu'à l'échéance du bail le 30 juin 2018, ou du moins « jusqu'au premier terme trimestriel légal qui s'ensuit, le 31 mars 2017 ». 4.2 4.2.1 D'après

l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en

- 28 - fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne constituent pas une raison suffisante ; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre le bailleur et le candidat, une rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés quant à la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36 consid. 3d; TF 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a). L'idée sous-jacente à l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (TF 4A\_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, in SJ 2010 I p. 491 et les auteurs cités ; cf. ATF 117 II 156 consid. 3b p. 160). Dans une affaire régie par l'ancien droit (art. 257 aCO), qui ne formulait pas expressément l'exigence d'une reprise de bail aux mêmes conditions, l'autorité de céans a jugé que le bailleur était fondé à refuser un candidat qui n'était disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel ; est restée indéçise la question de savoir si le bailleur pourrait refuser un candidat demandant une réduction minimale (ATF 117 II 156 consid. 3b ; cf. aussi ATF 119 II 36 consid. 3d. p. 39). De même, le candidat doit accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat ; lorsque la période résiduelle du bail est courte, il doit également s'en contenter (TF précité 4A\_504/2009 consid. 2.4 et les auteurs cités). Tel est par exemple le cas d'un bail prévoyant une durée résiduelle de cinq mois, au terme de laquelle l'immeuble doit être vendu (cf. Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II p. 67 et note 115). La solvabilité au sens de l'art. 264 al. 1 CO est une notion juridique qui doit être interprétée en fonction du cadre légal dans lequel elle s'insère (TF 4C.444/1996 du 18 juin 1997 consid. 2b, traduit in MRA 1997 p. 209). La jurisprudence s'est refusée à accorder une importance démesurée à la proportion existant entre le montant du loyer et les

- 29 - revenus du locataire de remplacement et à fixer une limite rigide au-delà de laquelle un propriétaire ne saurait être tenu d'accepter un locataire de remplacement. Elle a insisté sur la nécessité de tenir compte du cas concret, en concédant que le bailleur ne doit pas se laisser imposer un locataire de remplacement dont la solvabilité n'est en rien comparable avec celle du locataire actuel (ATF 119 II 36 consid. 3d p. 39 s.). 4.2.2 En vertu de l'art. 35 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud), le bailleur qui a des objections fondées contre un candidat doit indiquer sans délai au locataire les motifs de son refus. Avant de se prononcer, le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (TF 4A\_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les réf. citées). C'est au locataire sortant qu'il incombe de fournir au bailleur tous les renseignements au sujet des candidats de remplacement (Bise/Planas, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2017, n. 38 ab initio ad art. 264 CO), le bailleur devant pour sa part vérifier la solvabilité du locataire de remplacement

(Lachat, op. cit., ch. 5.3.4, p. 811). Si des documents manquent au dossier du candidat présenté, c'est également au bailleur qu'il appartient de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. Dans l'hypothèse où le bailleur ne solliciterait pas à cet effet le locataire sortant, il ne saurait en tous les cas pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis (Bise/Planas, op. cit., n. 93 ad art. 264 CO). 4.3 Le 21 janvier 2017, les époux [...] ont adressé leur candidature aux appelantes. Leur dossier incluait une lettre de motivation, des pièces relatives à leur situation financière ainsi que le formulaire « proposition de location » dûment complété, dans lequel ils indiquaient notamment leur profession de designer 3D et d'architecte d'intérieur et des revenus cumulés bruts de 202'000 francs. Les candidats annonçaient en outre que les extraits du registre des poursuites du canton de Neuchâtel seraient

- 30 - transmis ultérieurement. Par courriel du 23 janvier 2017, la représentante des bailleuses leur a demandé, leur dossier n'étant pas complet, des pièces d'identités, les extraits de poursuite et a réservé les extraits du casier judiciaire au cas où la candidature serait retenue. [...] a transmis les documents demandés par courriels des 23 et 25 janvier 2017. Par courriel du 31 janvier 2017, la représentante des appelantes a informé l'intimé qu'elle ne pouvait retenir la candidature précitée, dès lors que celle-ci ne remplissait pas les conditions, et l'a remercié de bien vouloir lui présenter au moins deux autres candidatures solides à même de reprendre le bail aux mêmes conditions. Par courrier du 22 février 2017, elle a informé le locataire que la candidature était inacceptable, qu'elle ne présentait aucun document à l'appui et ne pouvait être étudiée, qu'à première vue, elle ne remplissait pas les conditions, le salaire étant insuffisant et a rappelé que le loyer d'un logement se situait autour du 33 % des revenus, de sorte que le salaire des candidats devaient être au minimum de 10'000 fr. par mois. En l'occurrence, il incombait à la partie bailleuse de vérifier la solvabilité du locataire de remplacement et de solliciter les éventuels documents manquants. Or, selon les faits précités, la bailleuse a uniquement sollicité des pièces d'identité et des extraits de poursuite, documents qui lui ont été produits très rapidement. Si elle estimait que des documents manquaient encore pour examiner la solvabilité du candidat, il lui incombait alors de requérir des pièces supplémentaires, étant précisé que les candidats avaient allégué un salaire cumulé supérieur à 200'000 fr. et produit certaines pièces à l'appui. La bailleuse n'ayant pas sollicité sa partie adverse en vue de documents supplémentaires, elle ne pouvait refuser la candidature proposée en invoquant l'absence de certains documents nécessaires qui n'avaient précisément pas été requis. Le grief des appelantes doit par conséquent être rejeté.

- 31 - 5. 5.1 Les appelantes réclament le montant de 840 fr. pour les frais de la procédure de constat d'urgence, prétention qui a été rejetée par les premiers juges au motif que la preuve à futur n'avait pas été rendue nécessaire par une attitude oppositionnelle du locataire sortant mais uniquement par le refus réitéré de la mandataire des appelantes de procéder à une visite contradictoire des lieux. Les appelantes font valoir que dans la mesure où le jugement attaqué se fonderait essentiellement sur le rapport d'expertise judiciaire, il se justifierait de faire droit à leur conclusion. 5.2 Dans une procédure autonome de preuve à futur (art. 158 CPC), il n'est pas statué sur les prétentions de droit matériel ; dès lors, il ne peut être question de partie gagnante ni succombante au sens du principe de répartition des frais selon le sort de la cause (art. 106 CPC). En outre, le juge doit examiner d'office si les conditions légales d'une preuve à futur au sens de l'art. 158 CPC sont réunies. Si tel est le

cas, les preuves requises sont administrées dans un deuxième temps. En d'autres termes, l'intimé n'a pas la possibilité d'éviter la procédure de preuve à futur en « acquiesçant » à la requête, respectivement en renonçant à conclure à son rejet. La preuve à futur sert l'intérêt du requérant ; elle contraint la partie adverse (potentielle et future) à une procédure avant même qu'un procès ne soit introduit contre elle ; la partie adverse n'a en outre pas le pouvoir de décider de l'introduction d'une demande au fond et dès lors de bénéficier d'un remboursement des frais. Aussi, les frais de la procédure de preuve à futur doivent être mis à la charge du requérant en application de l'art. 107 al. 1 lit. f CPC. En outre, l'intimé assisté d'un avocat a droit à des dépens. La partie requérante a ensuite la possibilité d'intenter un procès au fond et, si elle obtient gain de cause sur ledit fond, de reporter aussi les coûts de la procédure de preuve à futur sur la partie qui y succombera matériellement (ATF 140 III 30).

5.3 Dans le cadre de leur demande, les appelantes ont conclu au versement d'un montant de 29'890 francs. Elles n'obtiennent finalement que le montant de 1'779 fr. 15 et succombent ainsi largement, de sorte

- 32 - qu'elles doivent supporter les coûts de la preuve à futur, laquelle n'était au demeurant pas indispensable. En effet, cette procédure aurait pu être évitée si les appelantes avaient simplement participé à l'état des lieux de sortie de leur locataire ou pris des photos des dégâts constatés. L'appel doit dès lors être également rejeté sur ce point. Appel joint de A.N. \_\_\_\_\_ 6. 6.1 L'appelant par voie de jonction relève que l'appartement a été restitué fin février 2017 en parfait état, hormis certains points mentionnés dans l'état des lieux de sortie, lesquels relèvent toutefois de l'usure normale. De manière générale, il reproche aux premiers juges d'avoir écarté le témoignage de [...], alors que celui-ci est juge assesseur au Tribunal des baux et que ses déclarations sont corroborées par celles des occupants du logement litigieux et par plusieurs pièces du dossier, dont des photographies, et soutient que son témoignage aurait dû conduire les premiers juges à rejeter l'intégralité des prétentions de la bailleuse. 6.2 6.2.1 Les premiers juges ont mis à la charge de l'appelant par voie de jonction un montant de 251 fr. 85 pour le nettoyage complet de l'appartement. Ils ont relevé que les déclarations du témoin [...] tendaient à corroborer la version du locataire, mais qu'elles se heurtaient au constat d'urgence établi par l'expert Gérald Corthésy après sa visite des lieux du 16 mars 2017, expert judiciaire dont l'impartialité ne pouvait être mise en doute. Ils ont également souligné que la thèse selon laquelle l'appartement aurait été sali entre la restitution des clefs et la visite de l'expert n'apparaissait pas crédible et n'était attestée par aucun élément. 6.2.2 Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. En effet, il résulte du rapport d'expertise établi à la suite d'une visite des lieux effectuée le 16 mars 2017, que les murs en béton étaient tachés et rayés dans les chambres 2 et 3 et dans le couloir, qu'ils étaient sales à la cuisine, que l'ensemble de l'agencement de la cuisine

- 33 - devait être nettoyé et que les appareils sanitaires de la salle de bain et du local WC étaient sales. Il n'y a aucun motif de douter des constatations de l'expert, aucun élément ne permettant de mettre en doute son impartialité. D'une part, les photographies produites ne sont pas de bonne qualité et ne permettent en aucun cas d'apprécier la propreté des lieux et des installations de l'appartement. D'autre part, l'avis de l'expert judiciaire doit être préféré à celui du témoin [...], celui-ci ayant été mandaté par la partie locataire, dans le cadre de son activité à l'Asloca. Par ailleurs, si conformément à ses allégations, l'appelant par voie de jonction avait eu recours aux services d'une entreprise de nettoyage, il lui aurait été tout à fait aisé de produire la facture y relative, ce qui n'a toutefois pas été fait. Comme les

premiers juges, on doit écarter la thèse selon laquelle l'appartement litigieux aurait été souillé entre la restitution des clefs intervenue le 1er mars 2017 et la visite de l'expert du 16 mars 2017. En effet, elle n'apparaît pas crédible. De plus, elle n'est soutenue par aucun élément du dossier, rien ne permettant d'affirmer que des travaux ou autres interventions auraient eu lieu dans l'intervalle indiqué ci-dessus. Le fait que les parties aient déjà été en conflit avant la restitution des locaux ne permet pas de conclure que les bailleresse auraient sciemment sali et endommagé leur propre appartement dans le seul but de porter préjudice au locataire, étant relevé que de telles démarches seraient très surprenantes et propres à engendrer toutes sortes d'inconvénients pour les bailleresse elles-mêmes. Au regard de ces éléments, on doit admettre que les frais de nettoyage, dont les montants tels qu'exposés en pages 24 et 25 du jugement attaqué ne sont pas contestés, doivent être mis à la charge de l'appelant par voie de jonction. 6.3 6.3.1 Les premiers juges ont également mis à la charge de l'appelant par voie de jonction les coûts de réglage de la serrure d'une fenêtre, par 80 fr., de remplacement de la tablette WC, par 342 fr. 40, de

- 34 - même que du porte-œufs, d'une tablette et d'un support de bouteille du frigidaire, par 93 fr. 50. L'appelant par voie de jonction soutient ne devoir aucun montant du chef de ces dommages. Dans la mesure où les premiers juges ont suivi le même raisonnement pour retenir que les défauts invoqués étaient imputables au locataire, ces griefs seront examinés dans le même considérant. S'agissant du coût du réglage de la serrure de la fenêtre de la chambre n° 1, les premiers juges ont retenu que celui-ci était mentionné dans l'avis des défauts du 3 mars 2017 et qu'il était également établi par le rapport de constat d'urgence dressé par l'expert judiciaire, qui notait que la fenêtre de la chambre n° 1 ne fermait pas normalement et que la poignée était à régler. Selon l'autorité intimée, le fait que ce défaut ne figurait pas sur le procès-verbal d'état des lieux de sortie établi par deux des occupants de l'appartement et contresigné par leur mandataire Asloca, en l'absence des bailleresse, ne changeait rien à cette appréciation, dès lors qu'il n'y avait aucun motif de mettre en doute l'impartialité de l'expert judiciaire. De surcroît, ce défaut ne figurait pas dans le procès-verbal d'état des lieux de sortie de la précédente locataire. Il convenait dès lors d'allouer aux intimées, à titre d'indemnité pour ce préjudice, la somme de 80 fr. facturée, TVA en sus. S'agissant du défaut concernant la tablette des WC, les premiers juges ont également retenu que celui-ci était mentionné dans l'avis des défauts du 3 mars 2017, que la réalité de ce dégât était attestée par le rapport d'expertise et que le procès-verbal d'état des lieux de sortie de la précédente locataire ne mentionnait pas ce défaut. Il s'imposait dès lors d'en tenir le locataire pour responsable et d'accorder aux bailleresse, à raison de ce défaut, une indemnité de 342 fr. 40. Enfin, pour les mêmes raisons, les premiers juges ont considéré que les défauts portant sur le porte-œufs, une tablette et un support à bouteille dans le frigidaire devaient être imputés au locataire, qui devait ainsi être reconnu débiteur d'un montant de 93 fr. 50.

- 35 - 6.3.2 Ce faisant, les premiers juges ont correctement apprécié les pièces du dossier, les déclarations des parties et les conclusions de l'expert pour conclure qu'une indemnité devait être allouée aux bailleresse en raison des dommages précités. Sur ce point, le jugement entrepris doit être confirmée pour les motifs exposés au considérant précédent (cf. consid. 6.2.2 supra). 6.4 6.4.1 L'appelant par voie de jonction reproche aux premiers juges d'avoir mis à sa charge un montant de 1'000 fr. à titre de frais de remise en état du parquet. Il soutient que le parquet installé dans les locaux loués était de mauvaise qualité et particulièrement fragile et qu'il est relativement insolite que du parquet soit posé dans une

cuisine, de sorte qu'il serait difficile de venir lui reprocher que le parquet gondolait légèrement sous l'évier. De toute manière, comme il ressort du témoignage de B.N.\_\_\_\_\_, le parquet aurait été dans cet état lorsqu'il avait pris possession des locaux. Enfin, l'avis des défauts du 3 mars 2017 ne remplirait pas les conditions de l'art 267a CO, n'étant pas assez précis, de sorte qu'il ne suffisait pas, par exemple, d'affirmer que le parquet était « abîmé ». 6.4.2 L'appelant par voie de jonction ne saurait être suivi sur ce point. En effet, l'avis des défauts du 3 mars 2017 est suffisamment précis et détaillé, dans la mesure où il mentionne, pour chacune des pièces de l'appartement, les défauts constatés et la nature précise de ceux-ci. Pour le reste, c'est à juste titre que les premiers juges ont imputé certains dégâts causés au parquet au locataire. En effet, d'une part, le courrier du 3 mars 2017 fait état de défauts supplémentaires par rapport à l'état des lieux de sortie de la précédente locataire. Ces défauts consistent en des rayures, trous et dégâts d'eau sur le parquet du couloir, des dégâts d'eau sur le parquet de la cuisine ainsi que des dégâts sur celui du salon. D'autre part, le procès-verbal établi par les occupants eux-mêmes le jour de la restitution de l'appartement ainsi que les déclarations de ces derniers

- 36 - attestent de l'existence de certains dégâts, notamment à la cuisine. En outre, l'expert judiciaire fait état de tels dégâts dans son rapport, celui-ci mentionnant que des lames sont à remplacer dans les chambres 1 et 2, que le parquet est légèrement rayé et bombé dans la chambre 3, qu'il en est de même au salon, que dans le couloir le parquet est rayé, présente des trous et est légèrement bombé par endroits, et que dans la cuisine il est taché et légèrement décollé par endroits dans la cuisine. Pour ces raisons, l'indemnité de 1'000 fr. fixée ex aequo et bono par les premiers juges compte tenu de la proportion que représentent à première vue les dégâts imputables au locataire par rapport à l'ensemble des défauts constatés sur les parquets, de l'âge de l'installation au moment de la restitution du logement et du fait que la vitrification partielle d'une pièce n'est pas envisageable, ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. 7. 7.1 En conclusion, tant l'appel que l'appel joint doivent être rejetés. 7.2 Les frais judiciaires seront arrêtés à 783 fr. pour l'appel et à 617 fr. pour l'appel joint (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5). Vu l'issue du litige, chaque partie prendra à sa charge les frais relatifs à son propre appel. 7.3 La charge des dépens de l'intimé et appelant par voie de jonction, seul à être assisté d'un mandataire professionnel (art. 95 al. 3 CPC), peut être évaluée à 2'500 francs. En conséquence, compte tenu de l'adjudication respective des conclusions des parties, les appelantes et intimées par voie de jonction, solidairement entre elles, verseront à l'intimé et appelant par voie de jonction la somme 1'000 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance.

- 37 -

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