

VS_GERICHTE C3 18 225 vom 22. Oktober 2019

VS Kantonsgericht, 2019-10-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C3 18 225](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C3_18_225)

FR: VS_GERICHTE C3 18 225 du 22 octobre 2019

IT: VS_GERICHTE C3 18 225 del 22 ottobre 2019

Regeste

C3 18 225 JUGEMENT DU 22 OCTOBRE 2019 Chambre civile Jérôme Emonet, juge ; Yves Burnier, greffier en la cause X _____, recourant, représenté par Maître M _____ contre Y _____, intimée au recours, représentée par Maître N _____ (bail à loyer ; indemnité pour occupation illicite) recours contre le jugement du juge de district de A _____ du 14 septembre 2018 (xxx C1 15 xxx)

Erwägungen

E. 4.1

Le juge intimé a considéré que le bail avait « pris fin le 10 mai 2014 sans interpellation ». L'appartement loué par le défendeur devait dès lors être restitué à la demanderesse le dernier jour de location au plus tard, soit le 10 mai 2014. Sur ce point, si l'instruction de la cause a permis d'établir que E _____ - en faveur duquel le défendeur avait loué l'appartement en cause - avait déménagé durant la semaine du 21 avril 2014, les clés de cet immeuble n'avaient été remises à la demanderesse que le 13 novembre 2014, date à laquelle l'un des fils du défendeur les avait déposées dans la boîte aux lettres du concierge de l'immeuble dans lequel se situe l'appartement objet du bail. Dès lors que la restitution des locaux impliquait la renonciation claire du locataire à l'usage de la chose, l'exécution d'un déménagement ne saurait toutefois à lui seul valoir restitution de la chose. Cela était d'autant plus vrai que, dans le cas présent, l'appartement avait été loué meublé au défendeur. La fin du bail constituant un terme fixe, la demanderesse n'avait par ailleurs pas à adresser une interpellation au défendeur pour que celui-ci lui restitue l'appartement loué. Or, bien qu'il savait que le bail s'achevait le 10 mai 2014, X _____ n'avait entrepris aucune démarche pour restituer la chose louée à cette date à la demanderesse, du moins cela ne ressortait pas du dossier. Il n'avait réagi qu'en octobre 2014, date à laquelle Y _____ s'était résolue à le contacter afin de récupérer les clés de son appartement qu'elle ne parvenait pas à obtenir de E _____. Certes, le 15 mai 2014, E _____ - que l'on pouvait considérer, en sa qualité de locataire effectif de l'appartement objet du bail, comme le représentant de son père X _____ (cf. art. 32 CO) - avait indiqué à Y _____ par SMS qu'il lui incombait de rendre les clés « aujourd'hui ». Pour autant, celui-ci ne lui avait pas proposé une rencontre à cet effet, ni fixé le moindre rendez-vous dans ce but, de sorte qu'il était exclu de traiter cet unique message comme une offre claire de restitution des locaux émanant du défendeur. Il en allait au demeurant de même des SMS subséquents que E _____ avait fait parvenir à Y _____ le 3 octobre 2014 ainsi que les 5 et 6 novembre 2014, dès lors qu'il se bornait dans ces écrits à l'aviser qu'il était dans l'incapacité de se rendre à D _____ pour lui rendre les clés aux dates fixées par cette dernière en l'informant de surcroît qu'il ne pouvait pas répondre à ses appels. De plus, si, dans ses messages du 5 novembre 2014, E _____ estimait « plus simple » de lui faire parvenir

les clés par courrier, ce n'était cependant que le

- 13 - 13 novembre 2014 que celui-ci s'était exécuté et que les clés étaient enfin parvenues dans la sphère de puissance de la demanderesse. Le défendeur ne saurait par ailleurs être suivi, lorsqu'il prétendait avoir été dans l'impossibilité de restituer les clés plus tôt à la demanderesse au motif que son adresse lui était inconnue. Ses allégations sur ce point étaient en effet clairement contredites par les éléments du dossier et en particulier par le document intitulé « [g]arantie relative au contrat de bail » établi par B _____ SA le 10 décembre 2013 à l'attention des parties - et qu'il suffisait au défendeur de consulter - qui renfermait l'adresse exacte de la demanderesse, à savoir « xxx, F _____ ». Il ressortait ensuite des SMS que E _____ avait envoyés à la demanderesse que celui-ci connaissait sa résidence à F _____. Quoiqu'il en soit, même à supposer que X _____ ait ignoré l'adresse de la demanderesse, rien ne l'empêchait, afin d'éviter toute équivoque et de mettre la bailleuse en possession complète et exclusive des clés, tâche qui lui incombait, de les confier au concierge de l'immeuble. À tout le moins, le défendeur ne prétendait pas n'avoir pas pu procéder de la sorte. C'était d'ailleurs de cette manière que les clés avaient finalement été restituées à la demanderesse le 13 novembre 2014 et aucun élément du dossier ne permet de penser que la transmission des clés n'aurait pas pu intervenir le 10 mai 2014 déjà. Le cas échéant, si celle-ci n'avait effectivement pas été possible, ce qui n'était pas le cas en l'espèce, le défendeur se devait alors de consigner les clés conformément à l'art. 92 CO, ce qu'il n'avait pas fait. Le juge de district en a déduit que X _____ avait contrevenu à son obligation de restituer la chose louée. Il devait dès lors verser à la demanderesse une indemnité pour occupation illicite durant les mois où il avait conservé par-devers lui les clés de l'appartement loué. Cette indemnité correspondait au loyer convenu par les parties, à savoir 1300 fr. par mois, sans qu'il soit en outre nécessaire d'examiner si la demanderesse aurait pu ou non relouer immédiatement l'appartement en question si celui-ci lui avait été restitué au terme du bail. Le contrat de bail s'étant achevé le 10 mai 2014 et la restitution de l'appartement n'étant intervenue que le 13 novembre 2014 par la remise des clés au concierge de l'immeuble, soit quelque six mois plus tard, c'était un montant de 7800 fr. (6 x 1300 fr.) que X _____ devait être condamné à verser à Y _____. Le dossier de la cause ne renfermait aucune interpellation notifiée au défendeur avant sa comparution devant la commission de conciliation en matière de bail à loyer, le 16 juin 2015, de sorte que des intérêts « moratoires » au taux légal de 5%, faute de taux conventionnel supérieur, ne pouvaient être alloués, sur le montant de 7800 fr., que dès le lendemain, soit dès le 17 juin 2015.

- 14 -

E. 4.2

Le recourant soutient, en résumé, que « le devoir de restitution des clés représente une dette quérable », de sorte qu'une « offre purement verbale de restitution suffit pour que l'on retienne que le bailleur est en demeure ». Or, en l'espèce, « [l]e locataire a clairement proposé de restituer la clé que sa bailleuse lui avait mise à disposition ». « [L]e SMS envoyé à la bailleuse au mois de mai doit être qualifié d'offre ferme. Ne pas indiquer de lieu ni d'heure précise ne peut suffire à retenir que l'offre n'était pas suffisante. En effet, l'absence de ces informations tendaient à arranger la bailleuse qui pouvait alors agender la restitution des clés au moment et au lieu qui lui paraissaient les plus adéquats. ». Son fils « s'est donc libéré de toute responsabilité ». « Le fait que Y _____ refuse la restitution des clés provoque en effet sa demeure », et elle « ne peut dès lors plus prétendre à une

quelconque indemnité pour une occupation illicite de son appartement ». En outre, « E _____ a agi comme un locataire diligent, alors même que sa bailleuse n'a pas daigné donner suite à ses prises de contact [...] dans des délais appropriés ». Il serait par ailleurs « manifestement abusif d'accorder six mois de loyers, représentant la période de totale inaction de la bailleuse ». « Cela revient à encourager le bailleur de mauvaise foi à ne jamais se préoccuper de la restitution de ses clés et d'en profiter pour obtenir le paiement de loyers. ». Il est de plus « constant que Y _____ n'avait absolument pas l'intention de relouer immédiatement son appartement ». « Si tel avait été le cas, elle aurait entrepris des démarches avant la fin du bail déjà. Elle serait en outre retournée dans son appartement avant le mois de juillet. Il appert plutôt que Y _____ ne loue son appartement que pendant la saison hivernale. C'est ce qui explique qu'elle ait attendu autant de temps avant de se préoccuper de récupérer sa clé. Il est dès lors abusif, voire arbitraire, de considérer que la bailleuse aurait pu relouer son appartement avant novembre 2014. ». Enfin, toujours selon le recourant, « la bailleuse aurait pu prendre plusieurs mesures afin de diminuer son dommage ». Elle « aurait pu interpeller son locataire avant le mois d'octobre 2014. Ces prises de contact auraient pu amener à une restitution de la clé bien avant le 13 novembre 2014. ». Elle « aurait pu également changer le cylindre de la serrure de son appartement. Ainsi, elle aurait été en possession d'un nouveau jeu de clés et aurait pu relouer directement son bien. Y _____ indique que la clé en possession de son ancien locataire ouvrait tous les communs, mais elle ne prouve à aucun moment ce fait. ». Par conséquent, « il doit être constaté que la bailleuse n'a pas respecté son obligation de diminuer son dommage ».

E. 5

- 15 -

E. 5.1

L'art. 267 al. 1 CO dispose qu'à la fin du bail, 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. 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. 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 (arrêt 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1 et les réf. citées). Le fait de ne plus user de la chose louée ou de ne plus exercer la maîtrise ne suffit pas. Il incombe au locataire de prouver qu'il a satisfait à son obligation de restituer la chose louée (arrêt 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.1). La restitution ne doit pas nécessairement être faite par le locataire. En cas de sous-location par exemple, le sous-locataire peut remettre les clés au bailleur pour le compte du locataire (MÜLLER, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4e éd., 2018, n. 11 ad art. 267-267a CO). L'obligation de restituer étant un terme fixe, le bailleur n'a pas à adresser une interpellation au locataire pour que celui-ci soit en demeure (art. 102 al. 2 CO) ; il l'est automatiquement s'il n'a pas restitué la chose louée conformément à la convention des parties ou selon la réglementation légale (AUBERT, op. cit., n. 9 ad art. 267 CO). Si le locataire formule une offre valable de restituer les locaux à laquelle le bailleur ne réagit pas, celui-ci tombe en demeure (art. 91 CO ; AUBERT, op. cit., n. 10 ad art. 267 CO ; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd., 1995, n. 61-62 ad art. 267 CO ; cf., é.g., ATF 119 II 437 consid. 2b). Dans ce cas, le bailleur ne saurait prétendre à des dommages-intérêts pour restitution tardive desdits locaux (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, p. 1034 ; MÜLLER, op. cit., n. 17 ad art.

267-267a CO). Sauf convention contraire, le bailleur doit - personnellement ou par l'intermédiaire d'un auxiliaire - prêter son concours à la remise de la chose louée. S'il manque à cette incombance (Obliegenheit), il se retrouve en demeure (HIGI, op. cit., n. 64 ad art. 267 CO). La demeure du bailleur (créancier) prend notamment fin lorsque celui-ci déclare accepter la prestation du locataire (débiteur). Une telle acceptation revêtira généralement la forme d'une interpellation de celui-ci, lequel tombe en demeure s'il ne s'est pas exécuté à l'expiration d'un délai approprié qui lui a été fixé à cet effet par le bailleur (MERCIER, in : Furrer/Schnyder [édit.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3e éd., 2016, n. 24 ad art. 91 CO ; ROLF WEBER, Berner Kommentar, 2e éd., 2005, n. 172 ad art. 91 CO). L'offre du locataire s'entend de la déclaration (Verbaloblation) par laquelle celui-ci (ou un tiers) fait savoir au bailleur qu'il est disposé et prêt à lui restituer l'objet loué ; elle constitue ainsi une invitation faite au bailleur de collaborer à ladite restitution (ROLF WEBER, op. cit., n. 90, 96 et 124 ad art. 91 CO). Dans la mesure où il lui appartient de prouver qu'il a régulièrement offert de restituer les clés au bailleur, le locataire peut, en

- 16 - cas de refus de celui-ci, les lui envoyer par courrier recommandé ou les remettre, contre quittance, à son représentant (p. ex. le concierge de l'immeuble) (SCHWANINGER, in : Müller [édit.], Wohn- und Geschäftsraummiete, 2016, n. 10.130 ; KUNZ/WYTTENBACH, Die Rückgabe der Mietsache, in : Mietrechtspraxis 3/2016, p. 196). Il ne s'agit pas là d'une condition de validité de la remise des clés, mais seulement d'un moyen de prouver leur envoi au bailleur (arrêt 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3, non publié in ATF 141 III 20). A défaut de convention contraire, le locataire doit restituer les clés le dernier jour de la location, pendant les heures habituellement consacrées aux affaires (art. 79 CO). Si ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié, la restitution interviendra le premier jour ouvrable qui suit (art. 78 al. 1 CO ; art. 1er de loi fédérale du 21 juin 1963 sur la supputation des délais comprenant un samedi [RS 173.110.3] ; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1034-1035 ; MÜLLER, op. cit., n. 10 ad art. 267-267a CO ; AUBERT, op. cit., n. 6 ad art. 267 CO).

E. 5.2

Le locataire qui ne restitue pas les clés ou les restitue tardivement viole ses obligations contractuelles (art. 97 ss CO) et doit, de ce fait, dédommager le bailleur (RONCORONI, Mietrecht für die Praxis, 9e éd., 2016, p. 870 ; ROGER WEBER, Basler Kommentar, 6e éd., 2015, n. 2a ad art. 267 CO). L'indemnité y relative équivaut en principe au loyer convenu. L'idée est qu'il serait inéquitable que le bailleur contraint de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le bail ; le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique. Cette jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé. Il n'est pas non plus exclu que l'indemnité pour occupation soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu ; tel pourra être le cas, selon les circonstances, si la chose louée est affectée de défauts (arrêt 4A_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 et les réf. citées). Sa faute étant présumée, le locataire peut se libérer en prouvant qu'il n'en a commis aucune en restituant les locaux tardivement (art. 97 al. 1 et 103 al. 2 CO), par exemple s'il a été empêché de procéder à la remise des clés en raison d'une hospitalisation soudaine, sans que l'on puisse exiger de lui qu'il prenne des mesures pour se faire représenter par un tiers (AUBERT, op. cit., n. 13 ad

art. 267 CO). Dans l'hypothèse où le locataire quitte les lieux mais ne lui remet pas les clés, le bailleur doit, afin de satisfaire à son devoir de minimiser le dommage (art. 44 et 99 al. 3 CO), prendre toutes les mesures utiles en vue de relouer les locaux (MÜLLER, op. cit., n. 5 art. art. 267- 267a CO ; RONCORONI, op. cit., p. 870). A cet effet, il peut, après avoir vainement

- 17 - interpellé le locataire, faire remplacer, aux frais de celui-ci, les cylindres et les clés des portes d'entrée (RONCORONI, loc. cit.).

E. 5.3

En l'espèce, il n'est pas disputé que, le 15 mai 2014, E _____ a adressé le SMS suivant à l'intimée : « Bonjour c'est E _____, je dois vous rendre les clé aujourd'hui je sais pas comment vous voulez faire si on se voit en haut ou quoi comment ». Cette déclaration de volonté (cf. ROLF WEBER, op. cit., n. 97 ad art. 91 CO) doit s'interpréter selon le principe de la confiance, à savoir d'après le sens que l'intimée pouvait et devait lui attribuer de bonne foi (art. 2 al. 1 CC), en fonction de l'ensemble des circonstances (arrêt 4A_691/2014 du 1er avril 2015 consid. 3). Il s'agit du sens que lui attribuerait une personne loyale et raisonnable (arrêts 2P.170/2004 du 14 octobre 2004 consid. 2.2.1 ; 4C.341/2003 du 25 mars 2004 consid. 2.1.2 ; STEINAUER, Le Titre préliminaire du Code civil, Traité de droit privé suisse II/1, 2009, n. 516). Cela étant précisé, l'on ne voit pas, in casu, que l'intimée ait pu, de bonne foi, comprendre le message litigieux autrement que comme une offre faite par le fils du recourant, au nom et pour le compte de celui-ci, de lui remettre les clés de l'appartement. Dans l'écriture du 30 septembre 2015, l'intéressée a d'ailleurs admis que ledit message avait été envoyé « en vue de procéder à la restitution des clés de l'appartement » (dét. ad all. no 59 : « Admis »). En déclarant « je dois vous rendre les clé[s] aujourd'hui » et en questionnant l'intimée sur ses disponibilités (« je sais pas comment vous voulez faire si on se voit en haut ou quoi comment »), E _____ lui a objectivement fait savoir qu'il était prêt et disposé à lui remettre les clés le jour en question (le 15 mai 2014), et lui a enjoint d'y concourir. Il n'importe, à cet égard, qu'il ne lui ait pas « fixé le moindre rendez-vous dans ce but ». Dès lors qu'il a régulièrement offert d'exécuter sa prestation, l'on ne saurait non plus lui reprocher de ne pas avoir envoyé les clés à la bailleuse par courrier recommandé, ni de ne pas les avoir consignées, étant précisé qu'en vertu de l'art. 92 CO, le débiteur a le droit, mais non l'obligation, de consigner (LOERTSCHER, Commentaire romand, 2e éd., 2012, n. 1 ad art. 92 CO). Afin de prêter son concours à la restitution des locaux, l'intimée se devait de répondre audit SMS et, à tout le moins, de fait part à son auteur de ses disponibilités le jour en question. Ayant omis de le faire (cf., supra, consid. 3.4.3), elle s'est retrouvée en demeure, si bien que, pour la période postérieure au 15 mai 2014, elle ne saurait, en principe, prétendre à des dommages-intérêts pour restitution tardive de la chose louée. En revanche, dès lors que le bail a pris fin le (samedi) 10 mai 2014 (cf. art. 255 al. 2 CO), l'offre de remise des clés aurait dû intervenir le (lundi) 12 mai 2014 au plus tard. Le recourant - qui n'a pas prouvé qu'aucune faute ne lui est imputable - doit donc verser à l'intimée une indemnité correspondant à deux jours de loyer, soit 85 fr.

25

- 18 - (1300 fr. / 30,5 x 2) pour restitution tardive des locaux, sans que l'intéressée ait à prouver qu'elle aurait pu relouer son bien immédiatement pour un loyer identique. Il a été retenu en fait que l'intimée, à réception du SMS que E _____ lui a envoyé le 15 mai 2014, a appris que celui-ci avait quitté définitivement l'appartement loué (cf., supra, consid. 3.6.1.3). Dès ce moment-là, le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC ; BREHM, Berner

Kommentar, 4e éd., 2013, n. 48 ad art. 44 CO) commandait qu'elle prît toutes les dispositions utiles à minimiser son dommage, en procédant, notamment, au remplacement des cylindres et des clés des portes d'entrée, étant rappelé que les coûts y relatifs auraient dû être supportés par le recourant (cf. BREHM, op. cit., n. 48d ad art. 44 CO). Le juge de première instance a constaté qu'« [à] une date indéterminée du mois d'octobre 2014 », l'intimée avait « contacté téléphoniquement [le recourant] afin de récupérer les clés de son appartement » ; elle en a exigé la restitution le « lundi suivant » le 5 novembre 2014, à savoir le 10 novembre 2014. Il n'est pas contesté que les clés lui ont finalement été remises le 13 novembre 2014 par leur dépôt dans la boîte aux lettres du concierge de l'immeuble. Par conséquent, le recourant doit dédommager l'intimée pour les deux jours (les 11 et 12 novembre 2014) durant lesquels il s'est (à nouveau) trouvé en demeure de lui restituer l'objet loué, soit à hauteur de 85 fr. 25, montant équivalant à deux jours de loyer (cf. supra). Point n'est besoin, en l'occurrence, d'examiner si, en application des dispositions de l'art. 44 al. 1 CO, cette indemnité doit être réduite ou refusée parce que l'intimée n'a pas pris toutes les mesures commandées par les circonstances pour diminuer son dommage (cf. arrêt 4C.83/2006 du 26 juin 2006 consid. 4). Le montant en question apparaît en effet, avec une vraisemblance confinante à la certitude, inférieur au coût du remplacement des cylindres et des clés de la porte de l'appartement loué, a fortiori si on y inclut ceux des locaux communs de l'immeuble.

E. 6

La cause étant en étant d'être jugée, le juge de céans peut rendre un nouveau jugement (art. 327 al. 3 let. b CPC).

E. 6.1

Au vu de ce qui précède, le recourant doit être astreint à verser à l'intimée la somme de 170 fr. 50 (85 fr. 25 + 85 fr. 25) à titre de restitution tardive de l'objet du bail. Aucune des parties n'a contesté le dies a quo de l'intérêt « moratoire » de 5%, arrêté au 17 juin 2015 par le juge de district. Le montant précité portera donc intérêt au taux de 5% l'an dès la date en question.

- 19 - L'intimée n'ayant pas recouru contre le jugement de première instance, il convient également de confirmer le rejet de ses prétentions tendant au paiement des frais de nettoyage (789 fr. 90), de réparation (379 fr. 60) et d'électricité (455 fr. 10) (jugement attaqué, consid. 12c et 13e).

E. 6.2.1

A défaut de convention contraire, les sûretés fournies par le locataire (art. 257e CO) sont réputées couvrir l'intégralité des prétentions que le bailleur peut émettre en vertu du bail (LACHAT/STASTNY, *Le bail à loyer*, 2019, p. 433), y compris celles découlant de la possession, au-delà du bail, de la chose louée (art. 2 al. 4 du contrat-cadre romand de baux à loyer du 12 décembre 2007 [CCR]). Le bailleur peut notamment obtenir la libération des sûretés en sa faveur en produisant un jugement « exécutoire » (art. 257e al. 3 CO ; recte : en force de chose jugée formelle ; cf. les textes allemand « rechtskräftiges » et italien « passati in giudicato » ; HIGI/BÜHLMANN, *Zürcher Kommentar*, 5e éd., 2019, n. 39 ad art. 257e CO ; REUDT, *SVIT-Kommentar*, n. 25 ad art. 257e CO) comportant une condamnation pécuniaire du locataire pour une créance garantie par lesdites sûretés (MARCHAND, in : Bohnet/Carron/Montini, op. cit., n. 35 ad art. 257e CO). Ce jugement doit par ailleurs enjoindre à la banque dépositaire de libérer en faveur du bailleur, dès l'entrée en force, les

sûretés à due concurrence et d'en restituer le solde éventuel au locataire (REUDT, op. cit., n. 26 ad art. 257e CO).

E. 6.2.2

Il n'est pas contesté, ni contestable d'ailleurs, qu'en saisissant la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer le 8 mai 2015 (cf. l'autorisation de procéder du 16 juin 2015), l'intimée a agi dans le délai péremptoire d'une année (art. 257e al. 3 2e phr. CO ; cf. HIGI/BÜHLMANN, op. cit., n. 43 ad art. 257e CO), qui a couru « à compter de la date où le locataire a libéré les locaux » (art. 2 al. 7 CCR). Il convient, partant, d'ordonner la libération en faveur de l'intéressée, à concurrence de 170 fr. 50, avec intérêt à 5% l'an dès le 17 juin 2015, des sûretés déposées auprès de B _____ SA (compte no 0277 500040.MKK), le solde de celles-ci étant versé au recourant. Dans la mesure où la remise en espèces de la garantie au bailleur vaut « paiement libératoire » (JAQUES, La libération des garanties locatives de l'art. 257e CO, in : JdT 2007 II, p. 101), il y lieu de prévoir que le montant ainsi libéré au profit de l'intimée est imputé (auf Anrechnung : REUDT, op. cit., n. 26 ad art. 257e CO) sur celui que le recourant est astreint à lui payer, ce à quoi celle-là avait d'ailleurs expressément conclu en première instance (cf., é.g., LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 441, pour qui le jugement doit préciser que « le bailleur est autorisé à prélever sur la garantie le montant de la créance reconnue »).

- 20 -

E. 7.1

L'intimée obtenant moins de 2% de ses prétentions et succombant à hauteur de près de 98% devant le Tribunal cantonal, il se justifie de lui faire supporter l'intégralité des frais des procédures de première instance et de recours (art. 106 al. 1 et 318 al. 3 par analogie CPC ; cf. JENNY, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, op. cit., n. 10 ad art. 106 CPC).

E. 7.2

Il n'y a pas lieu de rediscuter la quotité (3770 fr.) des frais judiciaires de première instance. Compte tenu de la valeur litigieuse, de l'ampleur de la cause, de son degré usuel de difficulté, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 1 et 2 LTar), les frais judiciaires (art. 95 al. 2 let. b CPC) de la procédure de recours, y compris ceux de la décision présidentielle du 5 décembre 2018, sont arrêtés à 950 fr. (art. 18 LTar). Eu égard aux avances effectuées par les parties en première instance (Y _____ : 2600 fr. ; X _____ : 1400 fr.) et devant le Tribunal cantonal, l'intimée remboursera 2120 fr. (1170 fr. + 950 fr.) au recourant (art. 111 al. 1 et 2 CPC).

E. 7.3

En première instance, l'activité utilement exercée par le mandataire du recourant a, pour l'essentiel, consisté à rédiger la réponse du 30 septembre 2015, l'écriture du 27 novembre 2015 et les questionnaires à l'intention des témoins, ainsi qu'à participer aux audiences des 4 février 2016 (25 min.), 15 janvier (1h55) et 7 mai 2018 (2h30), étant relevé que, lors de ses deux dernières séances, ledit mandataire s'est fait représenter par des stagiaires de son étude ; en procédure de recours, son activité utile s'est limitée à la rédaction d'une écriture de recours de douze pages et d'une lettre d'une page. Dans ces conditions et au vu des critères précités, l'intimée versera au recourant 3400 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens pour l'ensemble de la procédure (art. 95 al. 3 let. a-b CPC ; art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 2 let. a LTar). Par ces motifs,

- 21 - Prononce

1. Le recours est partiellement admis. 2. X _____ versera à Y _____ 170 fr. 50, avec intérêt à 5% dès le 17 juin 2015. 3. Dès l'entrée en force de chose jugée formelle du présent jugement, B _____ SA libérera en faveur de Y _____, à concurrence de 170 fr. 50, avec intérêt à 5% l'an dès le 17 juin 2015, les sûretés déposées sur le compte no xxx et en versera le solde à X _____. Le montant des sûretés libérées en faveur de Y _____ est imputé sur celui arrêté au chiffre 2 du présent dispositif. 4. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. 5. Les frais judiciaires de première instance (3770 fr.) et de la procédure de recours (950 fr.) sont mis à la charge de Y _____. 6. Y _____ versera à X _____ 2120 fr. à titre de remboursement d'avances et 3400 fr. à titre de dépens pour l'ensemble de la procédure. Sion, le 22 octobre 2019

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