

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 30 mars 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Pellet  
Greffier : M. Perret

\*\*\*\*\*

**Art. 257e al. 3, 267 al. 1, 267a CO; 405 al. 1 CPC; 11, 13 LTB; 444, 445, 451 ch. 2, 452 al. 1ter et 2 CPC-VD; 2 al. 6 RULV**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.K.**\_\_\_\_\_, **B.K.**\_\_\_\_\_, **A.J.**\_\_\_\_\_ et **B.J.**\_\_\_\_\_, tous à Lausanne, demandeurs, contre le jugement rendu le 12 février 2010 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant les recourants d'avec **F.**\_\_\_\_\_, à Chailly-Montreux, défenderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 12 février 2010, dont la motivation a été notifiée aux parties le 23 septembre 2010, le Tribunal des baux du canton de Vaud a rejeté les conclusions prises par les demandeurs A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ à l'encontre de la défenderesse F.\_\_\_\_\_, selon requête déposée le 20 octobre 2009 (I) et rendu le jugement sans frais ni dépens (II).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile du 14 décembre 1966]) :

1. Après approbation préalable par arrêté du 5 septembre 2001 du Conseil fédéral (FF 2001 p. 5508), le Conseil d'Etat du canton de Vaud a, par arrêté du 8 octobre 2001, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2001 (FAO du 30 octobre 2001), déclaré de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV). Cet arrêté cantonal a été renouvelé par arrêté cantonal du 4 juin 2008, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2008 (FAO du 30 juin 2008), après approbation préalable par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008 (FF 2008 p. 5297).

2. a) Par contrat du 23 septembre 1996, F.\_\_\_\_\_ a pris à bail un appartement de 3.5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à [...]. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> octobre 1996 au 30 septembre 1997, le bail se renouvelait aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 1'230 fr. par mois, savoir 1'150 fr. de loyer net et 80 francs à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

Le 10 avril 2001, la locataire a constitué une garantie de loyer d'un montant de 3'360 fr. auprès de la Banque X.\_\_\_\_\_, à [...], sous la relation n° [...], prestation n° [...].

b) Par formule officielle du 25 septembre 2007, les bailleurs A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont résilié le bail en cause pour le 31 octobre 2007, en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

c) Saisie par la locataire, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Vevey (ci-après : la Commission de conciliation) a tenu audience le 16 octobre 2007, dans le cadre de laquelle la locataire et les bailleurs ont conclu la transaction judiciaire suivante, dont la Commission a pris acte pour valoir jugement définitif et exécutoire :

- " > La locataire s'engage irrévocablement à quitter son logement au plus tard au **31 octobre 2007** libre de toute personne et de tout objet.
- > Elle s'engage à être présente à l'état des lieux de sortie.
- > La locataire reconnaît également devoir à la partie bailleuse les loyers jusqu'au 31 octobre 2007 soit un montant de Fr. 2'985.-- sous réserve du décompte des frais de chauffage et d'eau chaude et de l'état des lieux de sortie."

La locataire a restitué les locaux objets du bail le 31 octobre 2007. Elle était présente à l'état des lieux de sortie organisé à cette date et a contresigné le procès-verbal établi à cette occasion. Ce document, formulaire pré-imprimé, décrivait l'état des locaux précités à la fin du bail. A la rubrique "*Remarques*" figurait notamment l'annotation suivante : "*la locataire se réserve le droit d'invoquer l'amortissement des installations mentionné dans ce p.v.*".

d) Par envoi recommandé du 5 décembre 2007, le conseil des bailleurs a signifié à la locataire ce qui suit :

"Madame,

Agissant au nom des propriétaires de l'immeuble, je me réfère à l'état des lieux de sortie de votre appartement tenu le 31 octobre 2007. Cet état des lieux a mis en évidence les très nombreuses déprédations dont vous portez la responsabilité en tant que locataire sortante.

Nous avons désormais obtenu l'ensemble des devis nécessaires à la remise en état de cet appartement. Vous trouverez sous ce pli un tableau relatif aux devis et constats permettant d'établir votre responsabilité et son étendue.

Il en découle que le coût total de la remise en état s'élève à 38'312 francs 20 dont **36'108 francs 85** à votre charge, étant précisé que les propriétaires assumeront une partie de la facture de serrurerie ainsi que le [sic] rénovation des parquets.

Sachez que vous êtes notamment rendue responsable du dommage résultant de la prétendue perte des clés protégées de l'immeuble, soit des frais de la remise en passe de tout le bâtiment (voir devis [...] serrurerie de 9'296 francs 65 sur le tableau ci-joint).

De chacun de ces devis et en cas de besoin, nous justifierons le prix ultérieurement.

Au montant précité s'ajoute que vous demeurez débitrice de la somme de 2'985 francs de loyer jusqu'au 31 octobre 2007 et de la somme de 2'460 francs à titre d'indemnité équivalente au loyer pour les mois de novembre et décembre 2007 pendant lesquels l'appartement restera, par votre faute, inoccupé.

Je dois encore réserver votre dette découlant du décompte de chauffage et d'eau chaude 2006 - 2007 qui vous a été remis par le représentant de la Régie [...] lors de l'état des lieux de sortie, ainsi que tout dommage complémentaire que pourrait engendrer l'impossibilité de remettre cet objet en location à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Je vous recommande vivement de déclarer le sinistre survenu dans votre appartement auprès de votre assurance en responsabilité civile en lui remettant copie des présentes.

Vous noterez que le dommage résultant de la remise en état sera partiellement couvert par la garantie locative de 3'360 (trois mille trois cent soixante) francs déposée sur un compte n° [...] à votre nom auprès de la Banque X.\_\_\_\_\_. Par votre signature sur le double de la présente, vous autoriserez expressément vos anciens bailleurs à faire libérer ce montant ainsi que les intérêts moratoires en leur faveur.

Un délai au 14 décembre 2007 vous est imparti pour me signer le double de cette lettre, que vous trouverez en annexe, pour valoir reconnaissance de responsabilité, ainsi que pour me faire parvenir une attestation de couverture de votre assurance."

La locataire n'a pas retourné l'envoi signé et a contesté les prétentions des bailleurs.

e) Des travaux de remise en état ont été effectués après le 31 octobre 2007 et avant la relocation de l'appartement en cause, intervenue

par contrat de bail signé le 22 décembre 2008 prévoyant une entrée en vigueur pour le 15 janvier 2009.

f) Par courrier recommandé du 4 juin 2009, le conseil des bailleurs a signifié à l'Asloca Montreux, représentant la locataire, que les prétentions de ses mandants équivalaient à un montant de 35'471 fr. 45, composé des postes suivants :

a) un solde en faveur des bailleurs pour les décomptes de chauffage et d'eau chaude des exercices 2004/2005 à 2007/2008, par 1'357 fr. 85;

b) une rétrocession en faveur de la locataire des taxes d'épuration pour les exercices 1997/1998 à 2007/2008, soit un montant de 1'782 fr. 15 à déduire des prétentions des bailleurs;

c) les loyers dus jusqu'au 31 octobre 2007 selon jugement définitif et exécutoire de la Commission de conciliation du district de Vevey du 16 octobre 2007, par 2'985 francs;

d) une indemnité au titre de vacance locative équivalant aux loyers pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2007 au 30 septembre 2008, pour un montant de 12'890 francs;

e) des frais de remise en état des locaux objets du bail, soit :

- un montant de 6'000 fr. pour la réfection de la cuisine,

- un montant de 6'520 fr. pour la réfection des peintures de l'appartement,

- un montant de 1'450 fr. 20 pour la réfection d'installations électriques,

- un montant de 3'212 fr. 55 pour la réfection des carrelages de la cuisine et de la salle de bain,

- un montant de 2'838 fr. relatif à des installations sanitaires effectuées dans la salle de bain.

g) Sur réquisition des bailleurs, l'Office des poursuites de l'arrondissement de Montreux a fait notifier à la locataire le 10 juin 2009 un commandement de payer dans la poursuite ordinaire n° [...] d'un montant de 35'471 fr. 45, mentionnant comme cause de cette obligation : "*créance selon courrier recommandé du 4 juin 2009 adressé à l'ASLOCA*". La locataire a formé opposition totale.

Par décision du 27 novembre 2009, le Juge de paix du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer précité à concurrence du montant de 2'985 fr. plus intérêt au taux de 5% l'an dès le 17 octobre 2007.

h) Sur requête des bailleurs, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de La Riviera - Pays-d'Enhaut a tenu audience le 23 septembre 2009, ensuite de laquelle elle a rendu le 6 octobre 2009 un procès-verbal constatant l'échec de la conciliation entre les parties.

Par requête adressée au Tribunal des baux le 20 octobre 2009, A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont pris contre F.\_\_\_\_\_ les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- I. F.\_\_\_\_\_ est débitrice de A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, de la somme de 35'471 francs 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 5 juin 2009, plus frais de poursuite.
- II. La garantie locative n° [...], auprès de la Banque X.\_\_\_\_\_ à [...], est totalement libérée au bénéfice des bailleurs.
- III. L'opposition faite au commandement de payer dans la poursuite n° [...] est définitivement levée à concurrence de 35'471 francs 45."

A l'audience tenue le 12 février 2010 par le Tribunal des baux ont comparu le demandeur B.K.\_\_\_\_\_ personnellement, assisté de son conseil, et la défenderesse F.\_\_\_\_\_ personnellement, non assistée. Interpellé s'agissant de l'existence de pièces attestant l'âge des installations de l'appartement litigieux, le conseil des demandeurs a déclaré qu'il n'en avait aucune à produire. Les demandeurs ont requis l'audition en qualité de témoin des entrepreneurs ayant participé à la remise en état de l'appartement; statuant sur le siège, les premiers juges ont rejeté cette requête de mesures d'instruction complémentaires, s'estimant suffisamment renseignés sur les faits de la cause.

En droit, les premiers juges ont rejeté l'ensemble des prétentions des demandeurs. Ainsi, s'agissant du solde des décomptes de chauffage et d'eau chaude pour les exercices des années 2004 à 2008, par 1'357 fr. 85, ils ont retenu qu'il n'existait aucune preuve que la défenderesse restait devoir ledit solde, les demandeurs n'ayant produit ni décomptes annuels ni pièces justificatives relatifs à la période en cause. S'agissant du montant de 1'782 fr. 15 en faveur de la défenderesse au titre de rétrocession des taxes d'épuration pour les exercices des années 1997 à 2008, ils ont considéré que celui-ci n'était pas établi, le paiement desdites taxes par l'intéressée n'étant au surplus pas démontré. S'agissant de la somme de 2'985 fr. à titre de loyers dus par la défenderesse au 31 octobre 2007, ils ont relevé que les demandeurs étaient déjà au bénéfice d'un jugement définitif et exécutoire pour cette prétention, selon décision de la Commission de conciliation du 16 octobre 2007, en vertu duquel ils avaient obtenu la mainlevée définitive de l'opposition formée par la défenderesse à concurrence du montant précité. S'agissant de l'indemnité pour vacance locative de 12'890 fr. pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2007 au 30 septembre 2008, ils ont retenu que la défenderesse n'avait pas commis de faute, la fin de bail survenue au 31 octobre 2007 n'étant pas due à la résiliation pour non paiement du loyer mais résultant de la volonté des parties, selon convention arrêtée par celles-ci devant la Commission de conciliation le 16 octobre 2007, accord qui ne réservait au demeurant pas d'indemnité pour perte locative. S'agissant des divers frais pour remise en état de l'appartement, ils ont considéré que ceux-ci ne pouvaient être mis à la charge de la défenderesse dès lors que le procès-verbal d'état des lieux de sortie du 31 octobre 2007, pas suffisamment précis et détaillé en ce sens qu'il ne permettait pas à la défenderesse de reconnaître la liste des dégâts dont elle était tenue pour responsable, ne saurait valoir avis des défauts, que le seul avis des défauts adressé à la défenderesse par lettre du 5 décembre 2007 était manifestement tardif dans la mesure où il avait été signifié plus d'un mois après la restitution des locaux, et que les demandeurs n'avaient au surplus produit aucune pièce propre à établir l'âge des installations de façon à permettre de prendre en compte leur degré de vétusté. S'agissant de la garantie locative constituée par la défenderesse, ils ont considéré que, compte

tenu de l'art. 2 RULV, les demandeurs ne pouvaient en requérir la libération en leur faveur, ni par ailleurs sur la base du jugement rendu par la Commission de conciliation le 16 octobre 2007. S'agissant de la levée définitive de l'opposition formée par la défenderesse au commandement de payer lui ayant été notifié le 10 juin 2009, ils ont relevé que les demandeurs avaient déjà obtenu, par jugement rendu le 27 novembre 2009 par le Juge de paix des districts de La Riviera - Pays-d'Enhaut, la mainlevée définitive de l'opposition audit commandement de payer à concurrence du montant de 2'985 fr., la conclusion en mainlevée définitive de l'opposition ne pouvant qu'être rejetée pour le surplus au vu du sort des prétentions litigieuses. Enfin, s'agissant du remboursement des frais de poursuite des demandeurs, ils ont retenu que ceux-ci suivaient le sort de la poursuite, de sorte que cette prétention ne pouvait qu'être également rejetée.

**B.** Par acte du 4 octobre 2010, A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont recouru contre ce jugement, concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que F.\_\_\_\_\_ est reconnue débitrice des prénommés, solidairement entre eux, de la somme de 35'471 fr. 45 avec intérêt à 5% l'an dès le 5 juin 2009, additionné du remboursement des frais de poursuite (I/a), que la garantie locative n° [...] constituée auprès de la Banque X.\_\_\_\_\_, à [...], est totalement libérée au bénéfice des prénommés, solidairement entre eux (I/b), et que l'opposition formée par F.\_\_\_\_\_ au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Montreux est définitivement levée à concurrence de 35'471 fr. 45 avec intérêt à 5% l'an dès le 5 juin 2009, additionné du remboursement des frais de poursuite (I/c). Subsidiairement, les recourants ont conclu à l'annulation du jugement (II).

Par mémoire du 14 janvier 2011, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

Invitée à se déterminer, l'intimée F. \_\_\_\_\_ n'a pas déposé de mémoire dans le délai imparti.

**En droit :**

**1. a)** Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, le dispositif du jugement entrepris a été notifié aux parties le 23 février 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux) et dans le CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966).

**b)** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Déposé en temps utile, le recours tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement entrepris.

Comportant en outre des conclusions similaires à celles déposées par les recourants en première instance (art. 452 al. 1 CPC-VD), le recours est recevable.

**2.** En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC-VD).

A cet égard, les recourants font d'abord grief aux premiers juges de ne pas avoir fait droit à leur requête d'audition de témoins à

l'audience du 12 février 2010, refusant ainsi d'instruire la question des frais de remise en état de la chose louée. Ce grief doit être examiné sous l'angle de l'art. 445 al. 1 ch. 2 CPC-VD (rejet injustifié de conclusions incidentes), plutôt que sous l'angle de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD. Déterminer si un tribunal a rejeté à tort des conclusions incidentes qui tendaient à une mesure d'instruction complémentaire revient à juger du caractère arbitraire d'une telle mesure. Echappe à un tel grief le refus qui se fonde sur une appréciation anticipée des moyens de preuves. Autrement dit, le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par la partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 8 ad art. 11 LTB). En l'espèce, les premiers juges ont rejeté les mesures d'instruction complémentaires requises par les recourants à l'audience de jugement en indiquant qu'ils s'estimaient suffisamment renseignés sur les faits de la cause pour lesquels l'audition des témoins était requise. Cette décision échappe à la critique. Au surplus, dans la mesure où l'éventuelle irrégularité invoquée peut être corrigée dans le cadre du recours en réforme ouvert en l'occurrence (art. 445 al. 1 ch. 2 *in fine* CPC-VD), le moyen soulevé apparaît irrecevable en nullité.

Les recourants reprochent ensuite aux premiers juges de n'avoir pas instruit de manière satisfaisante leur prétention en dommages et intérêts contractuels pour vacance locative. Un tel moyen relève de l'appréciation arbitraire des preuves sanctionnée par l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD. Or, un éventuel vice sur le point invoqué est susceptible d'être corrigé dans le cadre du recours en réforme, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré à la Chambre des recours par les art. 452 et 456a CPC-VD pour ce recours, de sorte que ce grief est irrecevable en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD).

Enfin, les recourants font grief aux premiers juges de n'avoir pas tenté la conciliation, contrairement à la prescription de l'art. 11 LTB.

Toutefois, le procès-verbal de l'audience du 12 février 2010 mentionne expressément que "*La conciliation est tentée, en vain*". Le procès-verbal d'audience fait foi des indications qu'il comporte et dont l'inexactitude n'est pas prouvée (cf. art. 9 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]). En l'occurrence, les recourants n'allèguent pas que les mentions figurant au procès-verbal seraient inexactes, et il n'existe en l'état aucun élément laissant penser que tel serait le cas. Dès lors, on ne saurait douter que la phase conciliatoire ait bien eu lieu. Au demeurant, l'obligation de tenter la conciliation s'interprète comme une règle d'ordre et non comme une règle essentielle de la procédure (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 2 ad art. 11 LTB). Mal fondé, ce dernier moyen de nullité doit ainsi être rejeté.

Cela étant, il convient de passer à l'examen du recours en réforme.

**3.** Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Elle développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement, conforme aux pièces du dossier, a été complété sur la base de celles-ci dans le cadre du pouvoir d'examen de la cour de céans.

**4. a)** Les recourants précisent d'emblée renoncer à leur prétention de première instance concernant des frais accessoires au sens de l'art. 257a al. 2 CO, par 1'357 fr. 85.

**b)** En premier lieu, les recourants réclament le paiement de 2'985 fr. au titre de loyers dus par l'intimée jusqu'au 31 octobre 2007. Cette prétention a toutefois déjà fait l'objet d'une transaction judiciaire et a donné lieu à une décision de mainlevée définitive, de sorte qu'il n'existe plus d'intérêt juridique à trancher l'existence de cette créance déjà reconnue en justice et en poursuite.

Cette conclusion des recourants doit ainsi être rejetée.

**5.** Les recourants réclament ensuite le paiement par l'intimée de frais de remise en état de l'appartement objet du bail à concurrence de 20'020 fr. 75 (cf. jugement en pages 2 et 3).

**a)** 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). En particulier, le locataire doit assumer les dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal de la chose louée (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 5.1 p. 807).

L'art. 267a CO prévoit 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).

Le bailleur doit donner cet avis dans les deux ou trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux (Lachat, op. cit., n. 4.1 p. 805 qui cite Permann et Higi dans le même sens). L'avis doit être donné tout de suite après l'inspection ou après un bref de délai de réflexion (Thanei, Pflichte der Mietparteien betreffend die

Übergabe der Mietsache bei Vertragsbeginn und -ende, in MP 1992 pp. 57 ss); deux ou trois jours, mais pas plus d'une semaine, soit sept jours (CdB 1997 p. 26; Zehnder, Die Mängelrüge im Kauf-, Werkvertrags- und Mietrecht, in RSJ 2000 pp. 545 ss et SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 35 ad art. 267-267a CO - tous ces auteurs sont cités par Lachat, op. cit., à la note infrapaginale 20 p. 805).

L'avis des défauts doit être précis et détaillé. Il doit comporter, de manière reconnaissable pour le locataire, la liste des dégâts dont il est tenu responsable (Lachat, op. cit., n. 4.3 p. 806).

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).

Lorsque l'état des lieux de sortie est établi contradictoirement et qu'il est signé sur place par le locataire, l'avis des défauts est donné valablement, pour autant que le constat contradictoire précise les défauts pour lesquels le locataire est tenu pour responsable, un exemplaire du document lui étant remis (Aubert, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, nn. 15 et 17 ad art. 267a CO et la jurisprudence citée).

**b)** En l'espèce, s'il est exact que le constat a été établi contradictoirement et a été signé par la locataire, on ne peut par contre pas affirmer que l'état des lieux de sortie est suffisamment précis et compréhensible au sujet des dégâts imputés à l'intéressée. L'examen de la pièce 7 du bordereau des demandeurs, à laquelle se réfèrent les recourants, ne permet en effet pas de déterminer quelle serait la liste des défauts dont la locataire est tenue pour responsable. Le document mélange ainsi des mentions portant sur la vétusté de certaines installations ("*baignoire à remplacer (vétuste)*", "*plaques usagées*", "*vitrocéramique ancienne*") avec des dégâts qui sont apparemment reprochés à la locataire (porte et poignées cassées, saleté, taches, etc...) sans qu'il soit possible de comprendre quels sont les dégâts en définitive

retenus et signifiés au locataire pour valoir avis des défauts. Il est vrai que la pièce 7 comporte aussi la mention "*la locataire se réserve le droit d'invoquer l'amortissement des installations mentionnées*" mais il s'agit là d'une réserve générale qui ne permet pas d'admettre que la locataire aurait compris l'étendue exacte des défauts reprochés. En tous les cas, la pièce invoquée par les recourants ne permet pas d'admettre que des travaux de réfection de l'ampleur de ceux dont le remboursement est réclamé en procédure correspondraient aux défauts signifiés lors de l'état des lieux de sortie. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont considéré que l'état des lieux de sortie ne pouvait constituer l'avis des défauts, au sens de l'art. 267a al. 1 CO.

Les défauts étant connus depuis le 31 octobre 2007, il est évident que la lettre des conseils des demandeurs du 5 décembre 2007, postérieure de plus d'un mois, ne peut constituer un avis des défauts donné en temps utile.

Il en résulte que les conclusions des demandeurs relatives aux frais de remise en état ont été rejetées à juste titre par les premiers juges.

**6.** Les recourants réclament encore un montant de 12'890 fr. à titre de dommages-intérêts pour la non relocation des locaux litigieux pour une période s'étendant du 1<sup>er</sup> novembre 2007 au 30 septembre 2008.

Les premiers juges ont considéré en substance que l'intimée n'avait pas à supporter le dommage invoqué, l'échéance contractuelle du bail ayant été modifiée par la convention passée par les parties devant la Commission de conciliation le 16 octobre 2007, l'accord ne réservant en outre pas d'indemnité pour perte locative. Dès lors, l'intimée n'avait commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle.

L'audience du 16 octobre 2007 a été tenue par la Commission de conciliation sur requête déposée par la locataire le 23 juillet 2007 pour

"annulabilité du congé/prolongation du bail", selon la mention figurant au procès-verbal de conciliation (cf. pièce 5 des demandeurs et pièce 2 de la défenderesse). La Commission de conciliation a ainsi été saisie avant que le mandataire des bailleurs n'initie la procédure de congé extraordinaire fondé sur l'art. 257d CO, selon sommation du 27 juillet 2007 puis résiliation du bail du 25 septembre 2007 pour le 31 octobre 2007 (cf. pièce 4 des demandeurs et annexe). Le dossier de la cause ne comportant pas la requête du 23 juillet 2007 précitée, on ignore les termes de la résiliation du bail qui se trouve à l'origine de celle-ci. Il résulte cependant du contrat de bail (cf. pièce 2 des demandeurs) que celui-ci, initialement conclu pour durer du 1<sup>er</sup> octobre 1996 au 30 septembre 1997, était renouvelable d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Un congé ordinaire donné en juin 2007 ne pouvait donc prendre effet qu'au 30 septembre 2008. C'est précisément l'échéance contractuelle ordinaire que font valoir les recourants, qui est dès lors suffisamment établie.

Il résulte de ce qui précède que la transaction passée par les parties devant la Commission de conciliation le 16 octobre 2007, si elle met un terme à la procédure de résiliation du bail, est liée procéduralement à une autre résiliation de bail que celle signifiée le 25 septembre 2007 à la locataire. Par la convention ainsi passée, la locataire s'est engagée irrévocablement à quitter son logement au plus tard le 31 octobre 2007. Dans le même temps, il était prévu que la locataire reconnaissait devoir à la partie bailleuse les loyers jusqu'au 31 octobre 2007 soit un montant de 2'985 fr., sous réserve du décompte des frais de chauffage et d'eau chaude et de l'état des lieux de sortie.

La volonté réelle des parties n'étant pas établie, il convient d'interpréter cette convention selon le principe de la confiance. Par cette méthode d'interprétation, le juge recherchera le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne

correspond pas à sa volonté intime. Ainsi, même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas le sens de l'accord conclu; il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral lorsqu'il n'y a pas de raisons sérieuses de penser qu'il ne correspond pas à la volonté des cocontractants (ATF 129 III 118 c. 2.5; TF 5C.208/2006 du 8 janvier 2007 c. 2.1). En l'occurrence, la partie bailleuse a obtenu d'une part l'assurance d'un départ anticipé de onze mois par rapport à l'échéance contractuelle ordinaire (alors même que la locataire concluait à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à sa prolongation) et d'autre part l'absence de toute contestation du congé extraordinaire signifié le 25 septembre 2007, dont on ignore si les conditions étaient remplies, étant observé qu'au jour de l'audience du 16 octobre 2007, la locataire était encore dans les temps pour contester la résiliation extraordinaire. De son côté, la locataire reconnaissait devoir le loyer jusqu'au 31 octobre 2007 et le décompte des frais de chauffage et d'eau chaude et de l'état des lieux était réservé, mais nullement la perte locative éventuellement subie par les bailleurs consécutivement à son départ. On ne peut interpréter une convention contenant des concessions réciproques, au vu des intérêts des parties, que comme valant renonciation du bailleur à réclamer d'autres indemnités que celles réservées par la convention et comme réglant l'ensemble du litige les divisant.

Au demeurant, il n'est pas établi que la locataire ait commis une faute, condition posée à l'obligation du locataire d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé, en particulier pour la perte de loyer due à la résiliation anticipée du contrat (cf. Lachat, *op. cit.*, n. 2.3.11 p. 674; ATF 127 III 548 c. 5), puisqu'on ignore si les conditions d'une résiliation extraordinaire au 31 octobre 2007 étaient réalisées. Avec les premiers juges, on doit admettre qu'il n'est pas établi que la fin du bail survenue le 31 octobre 2007 était due à la résiliation pour non paiement du loyer, même si elle coïncidait avec le terme résultant du congé extraordinaire donné à la locataire, mais résultait de la volonté des parties.

Les prétentions des recourants doivent par conséquent être rejetées sur ce point également.

**7.** Les recourants concluent enfin à la libération en leur faveur de la garantie de loyer constituée par l'intimée, le montant versé initialement étant de 3'360 francs (cf. pièce 3 des demandeurs).

L'art. 2 al. 6 RULV déroge à l'art. 257e al. 3 CO (Lachat, op. cit., p. 362; Sulliger/Ansermet, *Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud*, in CdB 2002 p. 97, spéc. 104). Il prévoit que le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire. La question de savoir si un prononcé de mainlevée provisoire devenu définitif permet d'obtenir la libération de la garantie en vertu de l'art. 2 al. 6 RULV est discutée. On doit admettre que tel est le cas, le juge de la mainlevée ne levant l'opposition que sur la base de pièces établissant le droit du bailleur (Sulliger/Ansermet, op. cit., p. 104 note infrapaginale 23; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 40 ad art. 257e CO).

En l'espèce, l'opposition formée par l'intimée au commandement de payer qui lui avait été notifié le 10 juin 2009 a été levée par le juge de paix à concurrence du montant de 2'985 francs, par décision du 27 novembre 2009 (cf. jugement, p. 4). Contrairement à ce qu'ont considéré les premiers juges, l'art. 2 RULV ne s'oppose nullement à la libération de la garantie de loyer au profit des recourants à concurrence de cette somme, en application de l'art. 257e al. 3 CO, puisqu'ils disposent d'un titre de mainlevée définitive pour le montant précité.

Le recours doit ainsi être admis dans cette mesure.

**8.** Cela étant, le recours doit être partiellement admis et le jugement attaqué réformé dans le sens des considérants précédents.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 654 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Par une inadvertance manifeste, le dispositif de l'arrêt notifié aux parties mentionne au chiffre III que les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 645 fr. (six cent quarante-cinq francs). Cette erreur sera rectifiée dans le présent arrêt.

Dès lors que les recourants n'obtiennent gain de cause que sur un élément accessoire, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens (art. 91 et 92 CPC-VD).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant en audience publique,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif et complété par un chiffre Ibis comme il suit :

- I. La garantie locative n° [...] auprès de la Banque X.\_\_\_\_\_ à [...] est libérée au bénéfice des bailleurs A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à concurrence du montant de 2'985 francs (deux mille neuf cent huitante-cinq francs).

Ibis. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

**III.** Les frais de deuxième instance des recourants A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 654 fr. (six cent cinquante-quatre francs).

**IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 30 mars 2011**

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

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 Christian Dénériaz (pour A.K.\_\_\_\_\_, B.K.\_\_\_\_\_, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_),
- F.\_\_\_\_\_.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 35'471 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 :

- Tribunal des baux du canton de Vaud.

Le greffier :