

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 27 janvier 2010

Présidence de M. GIROUD, vice-président
Juges : M. Creux et M. Piotet, juge suppléant
Greffière : Mme Cardinaux

* * * * *

Art. 8 CC; 267, 267a CO; 452, 456a CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours interjetés par **A.L.**_____, défenderesse, à Lausanne, d'une part, et **Z.**_____, demandeur, à Grandvaux, d'autre part, contre le jugement rendu le 19 juin 2008 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant les parties.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement rendu le 19 juin 2008 et notifié les 22 et 23 juin 2009 aux parties, la Présidente du Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises contre le défendeur B.L._____, par le demandeur Z._____, selon requête du 29 octobre 2007 et écriture du 21 mai 2008 (I); rejeté la conclusion prise contre le demandeur par le défendeur, selon requête du 10 avril 2008 (II); prononcé que le demandeur doit payer à la défenderesse A.L._____ la somme de 1'770 francs 50, avec intérêts à 5 % l'an dès le 23 avril 2007 (III); que la garantie de loyer constituée auprès du Crédit Suisse sur le compte d'épargne pour garantie de loyer n° 194073-30-5 est libérée en faveur de la défenderesse à hauteur du montant figurant sous chiffre III ci-dessus, en capital et intérêts et que le solde de la garantie, en capital et intérêts, est libéré en faveur du demandeur (IV); que le jugement est rendu sans frais ni dépens (V); que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VI).

La Chambre des recours se réfère à l'état de fait du jugement, résumé ci-dessous :

Par contrat de bail conclu le 23 juillet 1996, la propriétaire bailleuse R._____ a donné en location au demandeur Z._____ un appartement de quatre pièces sis à l'avenue de France 19, à Lausanne, pour un loyer mensuel s'élevant à 1'680 fr. plus 130 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. L'immeuble dans lequel se trouve cet appartement a été par la suite acquis par le défendeur B.L._____, puis, le 7 juillet 2005, par la défenderesse A.L._____ qui est devenue la seule propriétaire, le défendeur ne s'occupant dès lors plus que de la gérance de l'immeuble.

Un état des lieux de sortie a été dressé le 2 octobre 2006, lors du départ du demandeur. Ce dernier a contesté l'intégralité des défauts mentionnés dans ce document soit que le parquet était endommagé dans

deux pièces. Un constat d'urgence a été établi dans l'appartement litigieux le 3 novembre 2006 par un expert désigné par le Juge de paix du district de Lausanne qui a confirmé l'existence de dégâts sur les parquets dus à un arrosage excessif des plantes d'intérieur (rapport, p. 1).

Par requête du 30 octobre 2007, Z._____ a pris les conclusions suivantes contre les défendeurs B.L._____ et A.L._____ :

- "1. La garantie de loyer déposée sur le compte 194073-30-5 à la banque Crédit Suisse à Lausanne est immédiatement et intégralement libérée en faveur du locataire, Z._____.
2. La poursuite n° 229959 envoyée par A.L._____ représentée par B.L._____ à Z._____ est immédiatement annulée et radiée.
3. Z._____ n'est débiteur d'aucun montant envers A.L._____ concernant le bail à loyer sis de [sic] av. de France 19 à Lausanne.
4. Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse."

Par procédé écrit du 11 février 2008, les défendeurs ont conclu, avec dépens, au rejet de la requête du demandeur.

Par requête du 10 avril 2008, les défendeurs ont conclu que "Z._____ est le débiteur de A.L._____ et B.L._____, solidairement entre eux, ou selon ce que Justice dira, et leur doit immédiat paiement de la somme de CHF 6'681.85 avec intérêt à 5% l'an, dès le 21 avril 2007, les demandeurs se réservant le droit d'augmenter cette conclusion en cours de procédure."

Le Tribunal des baux a procédé à la jonction de cette procédure avec la cause pendante suite à l'action déposée par Z._____ le 30 octobre 2007.

Dans son écriture du 2 mai 2008, le demandeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de toutes les conclusions prises par les

défendeurs dans leur requête du 10 avril 2008. Puis, dans une écriture du 21 mai 2008, il a conclu à l'allocation de dépens pour témérité de la partie adverse.

B. Par acte du 2 juillet 2009, A.L._____ a recouru contre ce jugement en concluant, sous suite de dépens, à la réforme en ce sens que Z._____ est son débiteur de la somme de 6'681 fr. 85, avec intérêt à 5% l'an dès le 23 avril 2007.

Dans son mémoire déposé le 3 septembre 2009, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par acte du 3 juillet 2009, Z._____ a également recouru contre ce jugement en concluant, sous suite de dépens, principalement à la réforme en ce sens que la garantie de loyer constituée par le Crédit Suisse sur le compte d'épargne pour garantie de loyer no 194073-30-5 est libérée intégralement et immédiatement en faveur du recourant et que ce dernier n'est débiteur d'aucun montant vis-à-vis de A.L._____. Subsidiairement, il a conclu à la nullité du jugement entrepris et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement.

Dans son mémoire déposé le 3 septembre 2009, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Dans ses déterminations du 29 octobre 2009, la recourante a conclu au rejet du recours de Z._____. Dans son mémoire du 30 novembre 2009, le recourant a confirmé les conclusions de son recours.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Président du Tribunal des baux.

En l'espèce, le recours de A.L. _____ (ci-après : la recourante) tend à la réforme du jugement attaqué. Le recours de Z. _____ (ci-après : le recourant) tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité du jugement entrepris.

2. a) Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés, l'énonciation séparée des moyens de nullité étant une condition de recevabilité du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

Les moyens de nullité invoqués par le recourant touchent à de prétendus défauts d'instruction de la première juge s'agissant du détail de la facture de nettoyages et de la perte locative (mémoire, p. 4).

En réalité, le recourant reproche à la première juge d'avoir retenu en droit des postes sur une base factuelle insuffisante, soit d'avoir mal apprécié les preuves administrées. Par ce grief, le recourant invoque en réalité une violation de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), en faisant valoir que la prétention de la recourante ne pouvait être partiellement retenue faute d'avoir prouvé dans le détail les postes de dommage y afférant. Ce moyen relève du recours en réforme, la Chambre des recours revoyant alors la cause en fait et en droit et pouvant compléter l'état de fait, cas échéant annuler d'office le jugement si l'état de fait complété ne permet de statuer sur le recours en réforme. Le recours en nullité est dès lors irrecevable.

b) Déposés en temps utile par des parties qui y ont intérêt, les recours en réformes sont recevables.

3. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu, comme en l'espèce, en procédure accélérée par le président du Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). 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 (art. 452 al. 1ter CPC). La Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement 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 est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il n'y a pas lieu de le compléter ni de procéder à des mesures d'instruction complémentaires qui n'ont d'ailleurs pas été requises, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

4. a) Les parties sont en litige sur la question de la responsabilité du recourant en matière de restitution de la chose louée. Il n'est plus contesté en deuxième instance que la recourante a satisfait à son incombance d'avis immédiat de l'art. 267a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). Les prétentions matérielles exercées sont en revanche toutes litigieuses.

La recourante doit apporter la preuve de l'imputabilité du défaut au preneur (art. 8 CC). Dans la mesure où le défaut n'était pas reconnu lors de l'état des lieux d'entrée et que le preneur a admis que l'objet était alors remis sans défaut (ou sans autre défaut que ceux mentionnés), cette preuve doit être considérée comme rapportée, et c'est

alors au preneur de se libérer de sa responsabilité en apportant la contre-preuve utile (Higi, Zürcher Kommentar, 1995, no 120 ad art. 267 CO; Weber, Basler Kommentar, 2007, OR I, n. 5 ad art. 267 CO; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 7, p. 204).

b) S'agissant des dégâts subis par les parquets, l'état des lieux d'entrée indique une marque au sol de la salle à manger. Les sols sont pour le surplus et dans toutes les pièces indiqués "e.o." (en ordre). Par rapport au constat de sortie et au rapport d'expertise hors procès, on peut en conclure que la preuve d'une imputabilité au recourant a été rapportée. D'ailleurs, ce dernier n'a pas entrepris sur ce point une contre-preuve libératoire.

La première juge, qui est arrivée à la conclusion contraire, n'a pas tenu compte de l'état des lieux d'entrée. Elle a par la suite nié que la preuve d'une imputabilité au recourant ait été rapportée à satisfaction de droit; cette appréciation ne peut être confirmée dans le cas particulier.

Autre est la question de savoir si le parquet avait encore une valeur résiduelle, soit s'il devait de toute manière être refait par la recourante à l'échéance. Cette question s'apprécie selon les tables d'usage, la durée des parquets en lamelles de bois étant de 30 à 40 ans, renouvelables seulement de 4 à 6 fois pour le même parquet (Lachat, op. cit., annexe III, p. 871). On sait que deux ans avant l'entrée du recourant, les parquets étaient recouverts de moquette - qui les protégeait - (pièce produite à l'audience du 27 mai 2008), mais la date de la dernière réfection des parquets ne ressort pas des pièces figurant au dossier. Certains fragments de parqueterie ont toutefois été changés en 1994 (même pièce), ce qui rend vraisemblable que ce parquet était alors remis en état propre à la location.

Cette appréciation est confirmée par l'état des lieux d'entrée, deux ans plus tard. Il faut ainsi admettre, autant que la preuve puisse raisonnablement être exigée de la bailleuse, que, sur une trentaine d'années de valeur de la réfection, la moitié environ s'était écoulée lors de

la remise des locaux. Le recourant doit dès lors être tenu pour responsable de la moitié de la facturation litigieuse à ce titre, soit de 394 fr. 60.

c) Les gaines de lignes électriques et câbles ne sont en revanche pas mentionnées dans l'état des lieux d'entrée qui mentionne plusieurs fiches et interrupteurs, dont une prise ne fonctionnant pas dans la cuisine. Le recourant fait valoir à cet égard qu'il a considéré ces gaines comme des parties intégrantes louées, existantes en 1996. Or, si ces gaines existaient en 1996, il est admissible que le recourant ne les ait pas considérées comme des défauts; cela étant, il appartenait à la bailleuse de les imputer par des preuves concrètes au recourant, ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce. Le recourant peut dès lors être libéré de ce poste, comme l'a admis à juste titre la première juge (jgt, p. 7).

d) Les frais de nettoyage sont, comme l'a retenu la première juge, à la charge du recourant. Ce dernier considère dans son recours que la bailleuse n'a pas subi de dommage puisqu'elle devait de toute manière nettoyer l'appartement après les travaux qui étaient à sa charge.

Le recourant perd de vue que la réfection du parquet était en partie à sa charge (cf. supra considérant 4b). Il devait également supporter le nettoyage inhérent aux interventions sur le parquet, même par moitié à sa charge. La part retenue en première instance est donc adéquate et peut ainsi être confirmée, soit 600 fr. (jgt, p. 8)

e) Quant aux frais du constat d'urgence, les parties divergent sur une allocation au prorata des prétentions, justifiée par les faits constatés, et sur une allocation au vu de l'urgence. Si on retire encore la perte locative (cf. infra, considérant 4f), les prétentions de la recourante s'élèvent à 994 fr. 60, soit environ 45% des conclusions prises en avril 2008 pour les seuls postes de réfection (soit 2'178 fr. 20, jgt, p. 8). En tenant compte de la nécessité du constat d'urgence au vu de l'attitude "oppositionnelle" du recourant, on doit admettre une prise en charge de la moitié de ce poste, soit 880 fr. 80.

f) Enfin, la perte locative d'un demi mois est contestée par les deux parties. La première juge a admis une perte locative d'un demi mois, en admettant que les travaux de nettoyage seuls pouvaient être effectués en quelques jours et qu'un nouveau preneur pouvait entrer dans les lieux à mi-novembre.

Le recourant conteste à tort ce poste en considérant que l'entrée dans les lieux pouvait se faire dans un appartement qui n'était pas encore nettoyé. En ayant lieu pendant la jouissance de l'appartement par un nouveau preneur, ces nettoyages constituent un défaut dont l'ancien preneur ne peut exiger que la bailleuse ait à répondre vis-à-vis du nouveau preneur, puisqu'ils lui sont principalement imputables.

Il reste le report à un mois de la perte locative réclamé par la recourante. Tenant compte d'un constat d'urgence du 3 novembre 2006 pour des défauts dont l'ancien preneur doit répondre pour moitié environ, il apparaît difficile de mettre en œuvre en moins d'une semaine des travaux de parquets pour la mi-novembre. Ce serait même impossible s'il ne fallait réparer que les dégâts imputables au recourant, soit les fentes et les marques. On doit dès lors admettre, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, un mois entier de perte locative pour novembre 2006, soit le montant de 1'371 francs.

En résumé, les prétentions allouées à la recourante s'élèvent à 600 francs pour les frais de nettoyages, 394 fr. 60 pour la réfection des parquets, 880 francs 80 pour les frais de constat d'urgence (la moitié de 1'761 fr. 65) et 1'371 francs pour la perte locative pour le mois de novembre 2006, soit au total 3'246 fr. 40.

Le recours de A.L. _____ doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens.

5. En conclusion, le recours de A.L. _____ est partiellement admis. Le recours de Z. _____ est rejeté. Le jugement est réformé au

chiffre III de son dispositif en ce sens que le demandeur Z._____ doit payer à la défenderesse A.L._____ la somme de 3'246 fr 40, avec intérêts à 5% l'an dès le 23 avril 2007.

Les frais de deuxième instance de la recourante A.L._____ sont arrêtés à 350 francs.

Les frais de deuxième instance du recourant Z._____ sont arrêtés à 200 francs.

Z._____ doit payer à A.L._____, qui obtient partiellement gain de cause (art. 92 al, 2 CPC), la somme de 334 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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 de A.L. _____ est partiellement admis.
- II.** Le recours de Z. _____ est rejeté.
- III.** Le jugement est réformé au chiffre III de son dispositif comme il suit :

III. Le demandeur Z. _____ doit payer à la défenderesse A.L. _____ la somme de 3'246 fr. 40 (trois mille deux cent quarante-six francs et quarante centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 23 avril 2007.

Il est confirmé pour le surplus.
- IV.** les frais de deuxième instance de la recourante A.L. _____ sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).
- V.** Les frais de deuxième instance du recourant Z. _____ sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs).
- VI.** Z. _____ doit payer à A.L. _____ la somme de 334 francs (trois cent trente-quatre francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 janvier 2010

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

La greffière :

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 Eric Ramel (pour A.L. _____),
- M. Z. _____, représenté par Mme Marie-Christine Charles, mandataire agréée par l'ASLOCA.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 6'681 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :