

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 4 décembre 2009

Présidence de M COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Creux
Greffier : Mme Bourckholzer

Art. 13 LTB; 308 al. 2, 451 ch. 3, 452 al. 2 , 465 al. 1, 471 al. 3 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **D.**_____ SA, à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 21 août 2008 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **Q.**_____, sans domicile connu, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement rendu le 21 août 2008 par défaut de la défenderesse, dont la motivation a été adressée aux parties pour notification, la Présidente du Tribunal des baux a prononcé que la défenderesse Q._____ doit payer à la demanderesse D._____ SA la somme de 10'600 fr. avec intérêt au taux de 7 % l'an dès le 15 février 2007 (I), qu'en guise de paiement partiel de ce montant, la garantie de loyer de 2'600 fr. constituée par la défenderesse le 19 mars 2004 auprès de UBS SA doit être entièrement libérée en faveur de la demanderesse (II), que la défenderesse doit payer à la demanderesse la somme de 7'696 fr. 35 avec intérêt au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2008 (III), a statué sans frais ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Les faits nécessaires à l'examen du recours sont les suivants :

I. 1. Par contrat de bail signé le 19 mars 2004, prenant effet le 1^{er} avril 2004, D._____ SA a donné en location à Q._____ l'appartement de deux pièces de 69 m2 qui se trouve au rez-de-chaussée de l'immeuble situé au n° [...] de la rue du [...] à [...].

L'entrée dans les locaux de Q._____ a été précédée, le 29 mars 2004, de l'établissement d'un état des lieux. Selon ce document, le parquet de la chambre "n° 1" était griffé, marqué et la robinetterie de la salle de bains/WC était usée.

2. A partir du 1^{er} novembre 2006, Q._____ ne s'est plus acquittée des loyers. D._____ SA a ouvert une procédure d'expulsion à son encontre.

En dépit de cette procédure, Q._____ n'a pas réglé les loyers arriérés et n'a quitté les locaux que le 19 octobre 2007.

3. Le 25 avril 2008, D._____ SA a ouvert action devant le Tribunal des baux en paiement par Q._____ d'un arriéré de loyers de 10'600 francs, d'une indemnité pour occupation illicite de 5'300 fr. avec intérêt au taux de 7 % l'an dès le 15 avril 2007 (échéance moyenne), d'un solde de frais de chauffage de 395 fr. 15 avec intérêt au taux de 7 % l'an dès le 28 octobre 2006 et d'un montant de 2'587 fr. 90 au titre des frais de remise en état des locaux, avec intérêt au taux de 5 % l'an dès le 10 janvier 2008 (I). Elle a également requis la libération de la garantie de loyer de 2'600 fr. en sa faveur (II).

Les frais de remise en état invoqués par D._____ SA comprenaient un montant de 580 fr. pour le remplacement du cylindre de la porte palière et de la boîte aux lettres, 604 fr. 52 pour la réparation de la robinetterie de la salle de bains et pour le changement d'un siège de WC, 52 fr. de frais de remplacement du filtre de la hotte de ventilation de la cuisine, 920 fr. pour le nettoyage de l'appartement, 122 fr. 65 pour le remplacement partiel du parquet de la chambre "n° 1" et 309 fr. 20 au titre du coût de réfection des peintures.

4. La Présidente du Tribunal des baux a cité les parties à comparaître à son audience de jugement du 21 août 2008. Au contraire de la demanderesse, la défenderesse ne s'est pas présentée. Le défaut de la défenderesse a été consigné au procès-verbal de l'audience; la demanderesse a requis l'adjudication de ses conclusions.

II. Saisi de cette requête, le premier juge a considéré devoir statuer sur le sort de la cause en l'état et ne devoir admettre les faits allégués par la demanderesse comme réputés vrais que pour autant qu'ils n'étaient pas contredits par le dossier et que les faits allégués par la défenderesse n'étaient pas prouvés (art. 308 al. 2 CPC). Il a en outre relevé que, dans la procédure applicable devant le Tribunal des baux, la présomption d'exactitude de l'art. 308 al. 2 CPC ne s'attache pas seulement aux écritures de la partie présente, mais également aux faits et allégués qui ressortent des pièces produites par ses soins. Faisant application de ces principes, il a en particulier estimé qu'au vu de l'état

des lieux produit par la demanderesse, qui avait précédé l'entrée de la défenderesse dans les lieux, il ne pouvait mettre la totalité des frais de remise en état des locaux à la charge de celle-ci, certains des frais réclamés correspondant à des défauts qui existaient déjà avant son arrivée dans les lieux.

B. Par acte du 28 septembre 2009, la demanderesse a recouru contre ce jugement et conclu, avec dépens, à sa réforme en ce sens que la défenderesse lui doit le montant de 15'900 fr. avec intérêts à 7 % l'an dès le 15 avril 2007 (échéance moyenne), celui de 395 fr. 15 avec intérêts à 7 % l'an dès le 28 octobre 2006, la somme de 2'587 fr. 90 avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 janvier 2008 (let. a) et que la garantie de loyer de 2'600 fr. doit être libérée en sa faveur (let. b).

Par mémoire déposé dans le délai imparti, le 26 novembre 2009, elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC, 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.

Interjeté en temps utile, le recours tend à la réforme du jugement.

2. Saisie d'un recours en réforme interjeté contre un jugement principal du Président du Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par

renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de 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. 1^{er} CPC).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il 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).

3. A propos des frais de remise en état qu'elle réclame, la recourante soutient que le premier juge a fait une fausse application de l'art. 308 al. 2 CPC et de la jurisprudence de la cour de céans, rendue à cet égard.

Le jugement dont est recours relate de manière adéquate et complète les normes auxquelles la recourante se réfère (cf. p. 3). Il relève que, selon l'art. 308 al. 2 CPC, applicable devant le Tribunal des baux par le renvoi des art.15 LTB et 355 CPC, les faits allégués par la partie présente doivent être tenus pour vrais pour autant qu'ils ne sont pas contraires au dossier et que les faits allégués par la partie défaillante ne sont pas prouvés. Il ajoute que, lorsque l'une des parties fait défaut à l'audience de jugement, la présomption de véracité de l'art. 308 al. 2 CPC ne s'étend pas seulement aux allégations écrites, mais aussi aux faits et allégués qui ressortent des pièces produites par la partie présente ainsi qu'aux éléments qui découlent du procès-verbal, y compris les déclarations en audience de la partie présente, à tout le moins lorsque celles-ci ont été consignées au procès-verbal (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 1 ad art. 308 CPC, p. 474; CREC I n° 614/I du 8 avril 2008 et n° 510/I du 7 octobre 2009).

En l'espèce, le premier juge a fait application de ces principes. Il a tenu compte des faits allégués par la demanderesse et des pièces

qu'elle a produites. Il a retenu en particulier que, selon une facture du 10 janvier 2008 - qui reprend les montants d'autres factures adressées par diverses entreprises à la demanderesse - (cf. pièces 11 et 17 ss), celle-ci avait assumé des frais de remise en état des locaux pour un montant de 2'587 fr. 90. Se fondant sur les règles du droit du bail, notamment sur celle selon laquelle le locataire ne répond que des défauts ou dégâts qui n'existaient pas lors de son entrée dans les locaux (cf. jt, p. 7), il a cependant considéré qu'au vu de l'état des lieux qui avait été dressé avant que la défenderesse ne prenne possession de l'appartement, les réparations et travaux de réfection auxquels la demanderesse avait fait procéder ne pouvaient être totalement imputés à celle-ci. Il est parvenu en effet à la conclusion que sur le montant de 604 fr. 05 mentionné dans la facture, seuls le coût du remplacement du siège de WC (42 fr.) et les frais de main-d'œuvre correspondants (100 fr.) pouvaient être mis à la charge de la défenderesse, l'usure affectant la robinetterie de la salle de bains étant préexistante à son entrée dans les lieux. De même, il a relevé que la prétention de 122 fr. 65 relative à la réparation du parquet de la chambre n° 1 (cf. pièces 11 et 21) ne pouvait lui être réclamée, le mauvais état de cet ouvrage datant d'avant l'établissement de l'état des lieux. A cet égard, on peut relever que si, dans l'un des deux arrêts que la recourante cite pour étayer son argumentation, la Chambre des recours a effectivement considéré qu'en alléguant des frais de remise en état, le bailleur avait suffisamment allégué que ces frais résultaient de défauts imputables au locataire dès lors que rien au dossier n'établissait le contraire (CREC I n° 510/I du 7 octobre 2009), il ne peut en être de même en l'espèce : en effet, s'il résulte bien des factures produites par la recourante qu'elle a dû assumer pour 2'587 fr. 90 de frais de remise en état, il ressort cependant de l'état des lieux d'entrée qu'elle a produit que certains des défauts ayant nécessité une réparation existaient déjà avant l'arrivée de la défenderesse dans les lieux. Par conséquent, dans la mesure où la recourante conclut à l'allocation de 2'587 fr. 90 et que seuls 2'001 fr. 20 lui sont dus pour les motifs pertinents que le premier juge a développés en droit, le recours doit être rejeté.

4. Quant aux conclusions qu'elle a prises en deuxième instance, la recourante n'indique pas pour quels motifs le point de départ et le taux de l'intérêt que le premier juge lui a alloué devraient être modifiés pour l'un ou l'autre des postes considérés. Le premier juge a développé à cet égard des motifs adéquats et pertinents en droit qui peuvent être confirmés par adoption de motifs en application de l'art. 471 al. 3 CPC.

5. Enfin, la recourante demande la libération de la garantie de loyer de 2'600 fr. en sa faveur (cf. conc. II let. b). Le premier juge a statué en ce sens au chiffre II du dispositif du jugement (cf. aussi jgt, p. 11, en bas). Il n'est donc pas nécessaire de revenir sur ce point.

6. Par conséquent, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 150 francs (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante D. _____ SA sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 4 décembre 2009

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 :

- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour D. _____ SA),
- Mme Q. _____ (sans domicile connu).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de

droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :