

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 avril 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
MM. Giroud et Stoudmann, juges
Greffière : Mme Boryszewski

* * * * *

Art. 267 al. 1 et 267a CO et 312 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **H.**_____, à Pully, bailleur contre le jugement rendu le 21 mai 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **L.**_____, à Pully, locataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 21 mai 2014, envoyé pour notification le 19 février 2015, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par le demandeur H. _____ à l'encontre de la défenderesse L. _____ dans sa demande du 26 février 2013 dans la mesure où elles sont recevables (I), dit que la garantie de loyer de 8'700 fr. constituée par la défenderesse L. _____ en vertu du contrat de bail conclu le 13 mars 2006 avec le demandeur H. _____, portant sur des locaux commerciaux au rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble sis chemin de [...] à [...], est immédiatement et entièrement libérée en faveur de la défenderesse (II), dit que les frais judiciaires, arrêtés à 4'580 fr., sont mis à la charge du demandeur et les frais judiciaires seront prélevés sur les avances fournies par les parties (III), dit que le demandeur doit payer à la défenderesse la somme de 200 fr. à titre de remboursement des frais prélevés sur l'avance que celle-ci a fournie (IV) et dit que le demandeur doit verser à la défenderesse la somme de 4'778 fr. à titre de dépens (V).

En droit, les premiers juges ont notamment considéré, s'agissant de la conclusion en constatation des dégâts que la défenderesse aurait causés à la chose louée, que le constat requis n'était qu'un préalable à la conclusion condamnatoire II du demandeur, de sorte que celui-ci n'y avait aucun intérêt digne de protection et que la conclusion y relative devait dès lors être déclarée irrecevable. Quant au remboursement des divers frais réclamé par le demandeur en lien avec la restitution des locaux, les premiers juges ont en substance retenu que, faute d'avis des défauts valable, la défenderesse devait être déchargée de toute responsabilité conformément à l'art. 267a al. 2 CO (Code des obligations, loi fédérale du 20 mars 1911 complétant le Code civil suisse, RS 220). Ils ont notamment considéré que, d'une part, le contenu de la convention de sortie n'avait pas été allégué et, que d'autre part, le procès-verbal se contentait de décrire succinctement l'état des installations sans préciser s'il résultait d'une usure normale ou anormale.

B. Par acte du 23 mars 2015, H._____ a interjeté appel contre le jugement précité en concluant, sous suite de frais et dépens, comme suit :

I.

La requête d'appel est admise.

II.

Le jugement du 21 mai 2014 est réformé aux chiffres I et II de son dispositif comme suit :

- Dire que les conclusions prises par l'appelant H._____ à l'encontre de L._____ dans sa demande du 26 février 2013 sont admises, dans la mesure où elles sont recevables.
- Dire que la garantie de loyer de 8'700 fr. (...) constituée par L._____ en vertu du contrat de bail conclu le 13 mars 2006 avec l'appelant H._____, portant sur des locaux commerciaux au rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble sis chemin de [...] à [...] est immédiatement et entièrement libérée en faveur de l'appelant."

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Le 13 mars 2006, H._____ et L._____ ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux, portant sur le rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble sis au chemin de [...] à [...], en vue de l'exploitation par L._____ de la [...], dont elle est la directrice.

Selon le contrat, les locaux comprennent un hall d'entrée, cinq bureaux dont un ouvert sur l'entrée, un coin cuisine et deux toilettes. Le chiffre 6.5 des dispositions particulières annexées au contrat de bail prévoit ce qui suit :

"Mlle L._____ est autorisée à faire faire des travaux de transformation des locaux selon le projet annexé et signé au présent bail et qui en outre comprend la pose d'un parquet en bois en lieu et place de la moquette actuelle, la pose d'une cuisine avec possibilité

de pose d'un volet de fermeture dans le bureau ayant un mur mitoyen avec l'actuelle cuisinette, un évier pour enfants dans cette même pièce, un point d'eau dans une autre pièce et l'installation d'un WC enfant dans l'actuelle cuisinette. Ces travaux seront acquis à Monsieur H. _____ lors du départ de Mlle L. _____ et cette dernière ne pourra revendiquer aucun dédommagement. En outre, c'est Mlle L. _____ qui devra entretenir ces nouvelles installations à sa charge."

2. A son entrée dans les locaux, la locataire a fait exécuter divers travaux en vue de permettre leur exploitation. Elle a notamment fait poser une cuisine agencée ainsi que diverses installations sanitaires.

L. _____ a par ailleurs constitué une garantie bancaire d'un montant de 8'700 fr., représentant trois mois de loyer brut.

3. Plusieurs litiges sont nés entre les parties en rapport avec ledit bail, que L. _____ a finalement résilié par courrier du 18 septembre 2012 pour le 31 octobre 2012.

4. Peu avant la fin du bail, une fuite d'eau s'est produite. Le témoin [...], père de L. _____ et serrurier, entendu lors de l'audience du 31 mars 2014, a indiqué qu'il avait démonté un lavabo situé dans la cuisine de la garderie et que, lors de cette opération, un écoulement d'eau s'était produit, auquel il avait immédiatement fait remédier par un installateur sanitaire.

Par requête de mesures superprovisionnelles au titre de preuve à futur du 25 octobre 2012 adressée au juge de paix du district de Lavaux-Oron, L. _____ a requis un constat d'urgence. Par ordonnance du lendemain, le juge de paix a rejeté ladite requête.

5. Le 31 octobre 2012, L. _____ a restitué les locaux. Le même jour, l'état des lieux de sortie a été effectué en présence des parties. A

cette occasion, le demandeur a établi un procès-verbal d'état des lieux, de même qu'un projet de convention de sortie, documents que la défenderesse a refusé de signer. Le procès-verbal d'état des lieux a le contenu suivant :

Le locataire prend acte que les locaux lui sont remis propres et en ordre, à l'exception des points désignés ci dessous

Vestibule-hall

sol: E0 sol lattes
 papiers: /
 peinture: très défraîchie et abîmée + traces
 plafond: E0
 armoires: /
 rayon: /
 porte-habits: /
 lustrerie: E0 2 miroirs cassés
 interrup.-prises: E0
 porte + clé: pas E0

W.-C.

sol: E0
 faïences: E0
 peinture / boiserie: pas E0
 plafond: sol
 fenêtre: pas E0
 volet-store: /
 cuvette: sol E0
 siège-couvercle: E0 1 bidet
 appar. chasse: E0
 lavabo-glace: E0
 applique globe: E0
 interrup.-prises: E0
 ventilation: /
 porte + clé: E0
 porte-papier: E0

Bains

sol: sol ab et 2 petits d'gras
 faïences: ab traces des aux installations, sulfure
 peinture: très usée (taches + trous)
 plafond: E0 usage (trous + papier collant)
 fenêtres: /
 volet-store: /
 baignoire: /
 douche: /
 bidet: /
 batterie: /
 savonnière: /
 porte-linges: /
 porte-papier: /
 lavabo: / (plus)
 robinetterie: / (plus)
 porte-verres: /
 verre à dents: /
 glace: /
 pharmacie-tablette: /
 applique-globe: /
 interrup.-prises: /
 ventilation: /
 porte + clé: sol
 W.-C.: sol
 siège-couvercle: /

Douche

sol: /
 faïences: /
 peinture: /
 plafond: /
 fenêtre: /
 volet-store: /
 carré douche: /
 batterie et flexible: /
 savonnière: /
 porte-linges: /
 lavabo: /
 pharmacie-tablette: /
 W.-C.: /
 siège-couvercle: /
 applique-globe: /
 interrup.-prises: /
 porte + clé: /

Clés

entrée immeuble: /
 appartement: /
 boîte aux lettres: /
 cave: /
 garage: /
 gâletas: /

Cuisine

sol: E0
 faïences: ab traces des à l'abîmement
 peinture: très usée (taches + trous)
 plafond: E0
 fenêtre: E0 traces
 volet-store: E0 pas traces
 évier: E0
 égouttoir: E0
 savonnière: /
 brise-jet: Carre
 frigo: E0
 congélateur: E0
 cuisinière: E0
 four: E0 grille + plaque
 lave-vaisselle: E0
 buffet: E0
 plan de travail: E0
 globe-néon: E0
 interrup.-prises: E0
 ventilation: E0
 porte + clé: /
 W.-C.: sol

Paraphes pour accord: 31.10.12 [Signature]

Salon - Salle à manger	Chambre Sud-Ouest	Chambre Sud Centre
sol: _____	EO usage	EO
papiers: _____	bagain + métal avec trous	EO
peinture: _____	peinture	EO usage normal
plafond: _____	EO	EO (à voir prochainement)
fenêtres: _____	traces de peintures grises	EO
volet-store: _____	EO rails	EO rails
sangle-maniv.: _____	EO manque un support	EO rails
interrup.-prises: _____	EO	EO
armoires: _____	/	/
balcon: _____	/	/
porte + clé: _____	3 avenue clé ok	2 pas de clés ok
plinthes: _____	OK	EO

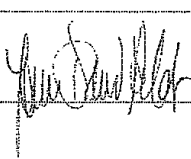
Chambre	Chambre Sud-Est	Chambre Nord-Est
sol: _____	EO	EO
papiers: _____	EO traces peintures, usage	EO
peinture: _____	traces	EO murs
plafond: _____	EO	EO
fenêtres: _____	EO grilles Nord est	EO fenêtre est bois abîmé
volet-store: _____	EO rails	EO rails
sangle-maniv.: _____	EO	EO traces peinture
interrup.-prises: _____	EO	EO
armoires: _____	/	/
balcon: _____	/	/
porte + clé: _____	EO	EO clés peintes (2x)
plinthes: _____	EO manque le sacoko de la table à manger	EO

Balcon: _____ Armature de tente: _____
 Cave: No _____ rayonnage: _____ Antenne radio: _____
 Metas: No _____ Antenne TV: _____
 Fenêtre: _____
 Observations: partiellement partie ouest pas balayée
Cave EO
balayement: trace sur revêtement sol

Le locataire entrant se déclare d'accord de supporter les frais, de quelque nature qu'ils soient, qui pourraient résulter de la reprise par lui d'objets ou d'installations de son prédécesseur (tapis tendus, machines à laver, etc.).

Il s'engage en cas de départ, et à réquisition du propriétaire, à enlever à ses frais ces objets ou installations et à remettre les lieux en leur état primitif.

Date: 31.10.12 Signature du locataire sortant: _____

Date: _____ Le locataire entrant: _____ Le gérant: 

Le 29 novembre 2012, H. _____ a déposé une demande en conciliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : commission de conciliation).

6. Après le départ de la locataire, H. _____ a obtenu plusieurs devis pour des travaux dans les locaux litigieux. Le montant total devisé s'élève à 20'695 fr. 80, soit 6'156 fr. pour des travaux de peinture selon

devis de [...] du 1^{er} novembre 2012, 12'671 fr. 40 pour des installations sanitaires selon le devis de [...] SA du 12 novembre 2012, 1'868 fr. 40 pour le remplacement de la porte palière selon le devis de [...] du 5 novembre 2012 et 16'648 fr. 45 pour le remplacement de vitres selon le devis de [...] SA du 6 décembre 2012. Il résulte en outre d'une facture du 24 juin 2013 que l'entreprise [...] a exécuté, dans l'immeuble litigieux, des travaux de remplacement de fenêtres pour un montant total de 33'784 fr. 19.

Le devis établi par l'entreprise [...] SA précise que cette entreprise a été sollicitée pour le remplacement de 29 verres sur les fenêtres des locaux litigieux et qu'elle a procédé à un constat le 6 décembre 2012. Il porte, sous rubrique "Votre référence", la mention "[...], [...], App. Rez Verres rayés". Les autres devis ne fournissent pas d'information sur l'état des installations concernées au moment où ils ont été établis. Enfin, la facture de l'entreprise [...] ne précise ni les dates d'intervention, ni le nombre de vitrages changés, ni l'état des installations remplacées.

7. Le 20 janvier 2013, les parties ont comparu devant la commission de conciliation. Suite à l'échec de la conciliation, la commission a délivré une autorisation de procéder.

Par demande adressée au Tribunal des baux le 26 février 2013, H._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, comme suit :

I.-

Dire que L._____ est tenue pour responsable du coût du montant des dégâts causés dans les locaux commerciaux qu'elle occupait depuis le 14 mars 2006 au 31 octobre 2012 sis au Chemin du [...], [...], ensuite de son départ le 31 octobre 2012, ainsi que du paiement des installations démontées sans droit.

II.-

Dire que L._____ est la débitrice de H._____ de la somme de 45'000.- (...), avec intérêt à 5 % l'an depuis le 1^{er} novembre 2012, montant correspondant au coût des dégâts dont elle est responsable dans les locaux commerciaux qu'elle occupait depuis le 14 mars 2006 au 31 octobre 2012 sis au Chemin du [...], [...]."

Par réponse du 13 juin 2013, la défenderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, comme suit :

"I.- L. _____ est libérée de l'ensemble des conclusions prises par H. _____ ainsi que de toute responsabilité envers ce dernier du fait du contrat de bail du 13 mars 2006.

II.- La garantie de loyer de CHF 8'700.-, augmentée des intérêts, est immédiatement et intégralement libérée en faveur de L. _____."

8. L'audience de premières plaidoiries a eu lieu le 23 septembre 2013 devant le Président du Tribunal des baux.

Lors de l'audience du 31 mars 2014 du Tribunal des baux, les parties ont été entendues. Le demandeur a déclaré réduire le montant de la conclusion II à 25'000 francs. Divers témoins ont également été entendus, soit [...], [...], [...] et [...].

Le témoin [...], installateur-électricien, appelé par le bailleur pour sécuriser l'installation électrique située au sous-sol de l'immeuble litigieux, a exposé que de l'eau s'était infiltrée dans les boîtes de dérivation, ce qui avait nécessité de sécuriser l'installation le temps que l'eau sèche, soit d'ouvrir les boîtes et déconnecter les fils provisoirement. Il a encore indiqué qu'il ignorait les causes de l'infiltration, n'étant pas un spécialiste.

Le témoin [...], ébéniste, a pour sa part indiqué que la poignée de la porte d'entrée des locaux avait été rehaussée, que cela n'avait pas été fait dans les règles de l'art et que, compte tenu de l'état général dégradé de ladite porte, dû non seulement au rehaussement de la poignée mais également à l'âge de l'installation, un changement complet de celle-ci était nécessaire.

Enfin, le témoin [...], qui était présente lors de cet état des lieux, a indiqué qu'elle n'avait pas eu l'impression que les locaux étaient en mauvais état, ni constaté de dégât particulier lié à l'eau.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

b) En l'espèce, formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A_748/2012 du 3 juin 2013 c. 2.1; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Cela étant, dès lors que l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge -, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une

autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1^{er} février 2012/57 c. 2a).

3. a) L'appelant soutient que, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il a donné à l'intimée un avis des défauts en temps utile.

b) 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). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). 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 (art. 267a al. 2 CO).

L'avis des défauts doit être précis et détaillé; des considérations générales telles que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 35b ad art. 267-267a CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 4.3 p. 806; Higi, Zürcher Kommentar, 4^e éd. 1995, nn. 26-30 ad art. 267a CO). Le bailleur doit donner l'avis des défauts 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-Kommentars, Das schweizerische Mietrecht 3^e éd., 2008, n. 35 ad art. 267-267a CO – ces auteurs sont cités par Lachat, op. cit., à la note infrapaginales 20, p. 805). Lorsque l'état des lieux 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). 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). Le Tribunal fédéral a considéré qu'un procès-verbal d'état des lieux de sortie, même signé par le locataire, ne valait pas avis des défauts s'il se bornait à énumérer des "dégâts par nature imputables" au locataire, dès lors qu'il s'agissait de reproches trop généraux pour satisfaire aux exigences d'un avis de défauts (TF 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 c. 3.4).

c) Les premiers juges ont notamment considéré, s'agissant des prétentions de l'appelant découlant des divers frais qu'il aurait encourus après la restitution des locaux, que, faute d'avis des défauts valable, la locataire devait être déchargé de toute responsabilité conformément à l'art. 267a al. 2 CO. Le contenu de la convention de sortie n'avait pas été allégué et le procès-verbal se contentait de décrire succinctement l'état des installations sans préciser s'il résultait d'une usure normale ou anormale. Au surplus, le bailleur n'avait pas démontré la réalité des défauts allégués.

d) Le procès-verbal de l'état des lieux établi par le bailleur le 31 octobre 2012 mentionne différents défauts, tels que des peintures "très défraîchies", des boiseries "pas EO" et des papiers "EO traces peintures très usagée", dont on peut se demander s'ils correspondent à des manquements de la locataire ou à une usure normale. Si ce document mentionne bien des défauts qui pourraient être imputables à la locataire,

soit "1 néon cassé", "EO manque un support", "pas de clés", "manque le lavabo de la table à langer" et "partie ouest pas balayée", il n'est pas signé. De surcroît, il n'en ressort nullement que le bailleur tient la locataire pour responsable de défauts particuliers. Dans la mesure où la locataire a refusé de signer ce document, il incombait au bailleur de lui signifier ce dont il la tenait pour responsable, ce d'autant qu'il était assisté d'un avocat et que les parties avaient été en conflit précédemment. Il ne pouvait s'abstenir de le faire et n'émettre des prétentions que plusieurs mois plus tard. Ainsi, c'est à juste titre que les premiers juges ont rejeté les prétentions du bailleur au motif qu'il n'avait pas satisfait aux exigences de l'art. 267a al. 1 CO, l'al. 2 de cette disposition prévoyant notamment que, si le bailleur néglige d'aviser le locataire, celui-ci est déchargé de toute responsabilité. Au surplus, l'appelant ne soutient pas qu'il se serait trouvé en présence de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles au sens de l'art. 267a al. 2 CO. Cela suffit à sceller le sort de l'appel, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les griefs de l'appelant relatifs à l'existence des défauts et au dommage pour l'essentiel niés par les premiers juges.

4. a) Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

b) L'appelant, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'450 fr. (art. 4 al. 4 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]).

c) L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'450 fr. (mille quatre cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelant H. _____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 23 avril 2015

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 Jean-David Pelot (pour l'appelant),
- Me Roberto Izzo (pour l'intimée).

La Cour d'appel civile 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, au :

- Tribunal des baux.

La greffière :