

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 juin 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Bendani et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Boryszewski

Art. 32 et ss, 259 et 267 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.Q.**_____ et **B.Q.**_____, tous deux à Lausanne, défendeurs, contre le jugement rendu le 9 mars 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **B.**_____, à Chanéaz, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 9 mars 2016, dont la motivation a été notifiée le 26 janvier 2017, le Tribunal des baux a dit que les défendeurs A.Q. _____ et B.Q. _____, solidairement entre eux, devaient payer à la demanderesse B. _____ la somme de 9'706 fr. 15 à titre de loyer impayé et d'indemnité pour frais de remise en état, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mars 2015 sur la somme de 5'890 fr. et dès le 4 août 2015 sur le solde (I), a dit qu'en conséquence, la garantie locative constituée par les défendeurs auprès de la Banque [...] sur le compte n° [...] était libérée en faveur de la demanderesse, respectivement de sa représentante [...] Sàrl, à concurrence du montant alloué sous chiffre I ci-dessus, le solde étant acquis aux défendeurs (II), a dit que la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud était sans fondement (III), a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées, dans la mesure où elles étaient recevables (V).

En droit, les premiers juges ont retenu, dans le cadre d'un litige concernant la restitution par les défendeurs d'un appartement dont ils étaient locataires, que s'agissant du parquet du salon et du bureau dans l'appartement litigieux, les défendeurs avaient admis, par courriel du 2 avril 2015, que celui-ci était marqué. Ils ont considéré que ce parquet, qui avait une durée de vie de 40 ans et qui datait des années septante, était pleinement amorti, de sorte que la demanderesse ne pouvait pas prétendre à une indemnité pour son remplacement. En revanche, ils ont retenu que les marques constatées excédaient l'usure normale et que les défendeurs devaient par conséquent supporter les coûts afférents au ponçage et à la vitrification, amortissement de la vitrification déduit, soit un montant de 2'839 fr. 15.

B. Par acte du 5 février 2017, A.Q._____ et B.Q._____ ont interjeté appel du jugement précité, en concluant, avec suite de frais judiciaires, en substance à sa réforme en ce sens que le montant alloué à B._____ à titre de loyer impayé et de frais de remise en état soit ramené à 6'867 fr. et que la garantie locative soit libérée en faveur de B._____ dans la même mesure, la demande de cette dernière étant rejetée pour le surplus.

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

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

1. La demanderesse B._____ est propriétaire, depuis le 20 janvier 2009, de la parcelle n° [...] de la commune de Lausanne, sur laquelle est érigé l'immeuble sis chemin [...]. Ce bâtiment comprend deux logements, dont un de 5 pièces et demie réparties sur les deux premiers niveaux (rez-de-chaussée et rez-de-chaussée inférieur) (ci-après : l'appartement litigieux). Le second, situé au-dessus du premier, est occupé par [...], fille de la demanderesse.

Par contrat du 28 mars 2013, la demanderesse a confié à la société [...] Sàrl le mandat de gérer l'immeuble précité.

2. En octobre 2013, les parquets du séjour, du bureau et du corridor de l'appartement litigieux ont été poncés et vitrifiés. De même, un parquet de type mosaïque en chêne a été posé dans le vestibule, l'entre-deux-portes et l'entrée.

3. Le 17 février 2014, les défendeurs A.Q._____ et B.Q._____, en qualité de locataires, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur

l'appartement litigieux pour un loyer mensuel net de 5'690 fr., auquel s'ajoutait un forfait mensuel de frais accessoires de 200 francs.

Le contrat de bail ne comporte aucune indication sous rubrique « le bailleur » ; en revanche, la société « [...]» est mentionnée sous les termes « représenté par ». A l'endroit prévu pour la signature de la partie bailleuse figurent également la mention et le timbre de « [...]».

Entendue en qualité de témoin, [...], associée gérante de [...] Sàrl, a notamment déclaré que cette dernière société représentait la demanderesse, qui était la bailleuse de l'appartement litigieux. Elle a en outre expliqué n'avoir pas mentionné le fait que [...] Sàrl agissait en qualité de gérance ; elle avait en revanche, lors de la première visite de l'appartement litigieux, annoncé aux défendeurs que la fille de la propriétaire occupait le logement au-dessus du leur.

4. Un état des lieux d'entrée s'est tenu le 20 février 2014, en présence des défendeurs et de [...], associé et gérant au sein de [...] Sàrl. Il résulte du procès-verbal que les parquets du salon et du bureau étaient « en ordre ».

Le même jour, les défendeurs ont constitué une garantie locative d'un montant de 17'070 fr. auprès de la Banque [...].

5. Le témoin [...], fille de la demanderesse, a déclaré avoir expliqué aux locataires qu'elle était intervenue dans le cadre du chantier de construction et de rénovation de la maison – en particulier quant au choix des matériaux – et était également présente lors de l'accueil des entreprises. Elle a en revanche contesté avoir laissé entendre aux locataires qu'elle était en charge du suivi concernant ces travaux. Elle a ajouté qu'elle était en possession d'un passe lui permettant notamment d'ouvrir l'appartement des défendeurs. Elle a également indiqué qu'au cours du premier semestre de location des défendeurs, la défenderesse

était venue la trouver pour lui demander de descendre constater l'état du parquet de l'appartement et qu'elle avait pu constater que celui-ci était effectivement marqué, en particulier dans le salon et, surtout, dans le bureau y attenant. Selon elle, ces marques n'existaient pas avant l'arrivée des défendeurs. Elle a ajouté qu'aux dires des défendeurs, le parquet se marquait par le simple fait de s'asseoir sur un fauteuil. Dans le bureau, il y avait des marques d'empreintes de meubles et dans le salon, d'autres traces. Le témoin a indiqué avoir alors contacté l'entreprise qui s'était chargée de ce travail, laquelle lui avait répondu avoir, selon elle, correctement travaillé. Le témoin a ajouté qu'elle ne se souvenait pas d'avoir informé les défendeurs des suites de sa démarche. Elle a précisé que les parquets étaient de qualité haut de gamme et qu'ils avaient été posés dans les années septante ; dans le bureau, le hall et l'une des chambres, le parquet avait été remplacé, alors que dans les autres chambres, il était resté d'origine. Enfin, elle a déclaré que, lors de sa visite, elle avait pu constater que le fauteuil du bureau n'était pas protégé par des pièces de feutre, qu'elle ignorait ce qu'il en était des autres meubles et qu'elle n'avait pas formulé de recommandation à ce propos.

6. Par courrier du 16 novembre 2014 adressé à [...] Sàrl, les défendeurs ont résilié le bail pour le 31 mars 2015.

Le 26 février 2015, ils ont à nouveau écrit à [...] Sàrl afin de l'informer qu'ils avaient payé les loyers des mois de mars 2014 à février 2015 et qu'ils compensaient pour le surplus la créance de loyer du mois de mars 2015 avec celle en restitution de la garantie locative.

7. L'état des lieux de sortie du 2 avril 2015 s'est déroulé en présence de MM. [...] et [...], de [...] Sàrl, ainsi que des défendeurs. Au cours de celui-ci, ces derniers ont réalisé deux vidéos, dont il ressort notamment que dans le salon, on distingue des marques sur le parquet ; la défenderesse explique avoir interpellé la fille de la demanderesse à ce sujet au début du bail.

Un procès-verbal d'état des lieux ainsi qu'une convention de sortie ont été établis, convention par laquelle les locataires déclaraient être responsables de diverses remises en état. Les défendeurs ont refusé de signer cette convention.

8. Par courrier du 2 avril 2015, la défenderesse a adressé à [...] un courriel dans lequel elle a écrit que, lors de l'état des lieux de sortie, ses collaborateurs avaient constaté des défauts dans l'appartement litigieux, à savoir notamment le parquet rayé dans le salon et le bureau et que pour ces raisons, l'appartement n'était pas rendu dans un état acceptable selon eux.

9. Sur requête de [...] Sàrl, le Juge de paix du district de Lausanne a, par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 avril 2015, ordonné un constat d'urgence.

L'expert mandaté a déposé son rapport le 20 avril 2015, à la suite d'une visite effectuée le 15 avril 2015 en présence d'un collaborateur de [...] Sàrl. Y figurent notamment les constatations suivantes :

« (...)

CONSTAT

(...) L'ensemble des parquets est à poncer et à vitrifier : ils sont rayés, tachés et portent des traces de talons aiguilles.

Une dépréciation de la valeur des parquets due à un nouveau ponçage en moins de 2 ans peut être demandée au locataire sortant. Cette dépréciation, au vu de la qualité des parquets, peut être estimée à Fr. 1'000.00 (...).

Bureau

(...)

2. Le parquet est abîmé, il est à poncer et vitrifier.

Salon - Salle à manger

(...)

1. Le parquet est abîmé, il est à poncer et vitrifier. (...) ».

10. Dans la cadre d'une poursuite introduite sur réquisition de la défenderesse (poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud), la demanderesse s'est vu notifier, le 24 juin 2015, un commandement de payer la somme de 17'060 fr. correspondant au montant de la garantie locative constituée. Elle y a formé opposition.

11. Par courrier du 29 juillet 2015, [...] Sàrl a adressé aux défendeurs un décompte final portant sur la somme de 20'690 fr. 40 qu'ils étaient invités à payer. Ce montant, dont les factures ont été produites, se décompose notamment comme il suit :

- ponçage, vitrification et réfection des sols : 8'084 fr. correspondant au total de la facture de [...] du 2 juin 2015, après déduction d'un amortissement de 10% ;
- 5'890 fr. à titre de loyer pour le mois de mars 2015 ;
- 1'000 fr. à titre d'indemnité pour la dépréciation de la valeur des parquets en raison de la nécessité de les poncer après une année seulement.

12. Le 10 août 2015, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. La conciliation n'ayant pas abouti, la Commission a délivré une autorisation de procéder à la demanderesse, puis une nouvelle le 20 octobre 2015 après rectification.

13. Par demande du 6 novembre 2015, adressée au Tribunal des baux B._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que A.Q._____ et B.Q._____ soient reconnus les débiteurs solidaires de cette dernière et lui doivent immédiat paiement des sommes de 5'890 fr. plus intérêt à 5% dès le 1^{er} mars 2015, de 14'800 fr. 40 plus intérêt à 5% dès le 29 juillet 2015, et de 540 fr. plus intérêt à 5% dès le 10 août 2015 (I), à ce que la garantie locative constituée auprès de la Banque [...],

compte n° [...], soit intégralement libérée en faveur de B._____ (II) et à ce que le commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud, notifié à B._____ le 24 juin 2015, soit annulé (III).

Par réponse du 10 février 2016, les défendeurs ont conclu principalement à ce qu'il soit constaté que le Tribunal des baux n'est pas compétent pour statuer sur la demande du 6 novembre 2015, et subsidiairement au rejet de la demande.

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par deux personnes qui y ont intérêt dans un litige dont la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249 s.).

3. Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, 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, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1^{er} février 2012/57 consid. 2a).

4.

4.1 Les appelants contestent être redevables des frais de vitrification et de ponçage du parquet du salon et du bureau de l'appartement. Ils invoquent à cet égard une motivation contradictoire du jugement attaqué et l'absence d'un défaut dont ils devraient répondre, d'une part parce qu'ils auraient signalé en temps utile à la bailleuse, respectivement à sa représentante, le défaut de résistance du parquet et d'autre part parce que le parquet serait de toute façon amorti.

4.2 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 [Code des obligations ; RS 220]). 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). Il appartient ainsi au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. L'usure normale de la chose est fonction de sa destination et s'apprécie sur la base de tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, même s'il reste possible d'apporter des preuves concrètes. Il s'ensuit que le locataire doit supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée; il ne répond cependant pas de la valeur à neuf de l'installation, mais de sa valeur actuelle compte tenu de la dépréciation de la chose due à l'écoulement du

temps, le fardeau de la preuve incombant au bailleur (TF 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2 ; TF 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006 consid. 3.1, in SJ 2007 I p. 365 ; sur l'usage de la tablelle : cf. également TF 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2, in SJ 1996 p. 322). Résultent notamment d'une usure normale des locaux : le jaunissement des tapisseries, des traces de meubles et de tableaux sur les murs ou les tapis ; les trous et tampons en nombre raisonnable dans les parois, pour autant qu'ils soient propres et rebouchés, des moquettes usées, des petites marques sur les parquets (Aubert, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, Bâle 2010 [cité ci-après : CPra Bail], n. 30 *ad* art. 267 CO).

4.3 Contrairement à ce que semblent considérer les appelants – si tant est que l'on comprenne bien leur motivation –, le jugement attaqué ne comporte pas de motivation contradictoire quant aux défauts dont la bailleuse avait ou n'avait pas connaissance, puisque selon le passage cité à l'appui de leur motivation (jgt, consid. III/b/aa, p. 20), les premiers juges n'ont pas fait état de défauts dont la bailleuse n'aurait pas eu connaissance (mémoire d'appel, ch. 2, p. 3), mais d'un défaut dont la bailleuse n'avait pas donné l'avis correspondant en temps utile, à la fin du bail, ce en violation de l'incombance résultant de l'art. 267a CO.

Le grief apparaît ainsi infondé.

5.

5.1 Les appelants se prévalent également de l'absence d'un défaut dont ils devraient répondre, notamment du fait qu'ils auraient signalé en temps utile à la bailleuse, respectivement à sa représentante, le défaut de résistance du parquet. Ils allèguent en effet avoir, en début de bail, signalé à la fille de la bailleuse, [...], un défaut flagrant de résistance du parquet, information qui serait imputable à bailleuse elle-même, dont la fille serait la représentante pour les questions tenant à la rénovation des locaux et toute question y relative. Les appelants estiment par ailleurs que le défaut de résistance invoqué serait la cause des marques constatées sur le parquet, dont la bailleuse les tient pour responsables. Enfin, les appelants se plaignent

d'une constatation inexacte des faits en se prévalant du témoignage de [...], dont il ressortirait que pour ce qui a trait aux questions liées à l'état des locaux loués, celle-ci aurait endossé le rôle de représentante de la bailleuse.

5.2 Les premiers juges ont retenu que [...] avait été interpellée par les locataires durant le premier semestre de location au sujet de la présence de marques sur le parquet, qu'elle avait constaté que le parquet était marqué, en particulier dans le salon et le bureau attenant (marques de meubles), marques qui n'existaient pas avant leur arrivée, que ceux-ci lui avaient signalé que le parquet se marquait par le simple fait de s'asseoir dans un fauteuil, que les parquets, de qualité haut de gamme, avaient été posés dans les années septante, mais remplacés dans le bureau, le hall et l'une des chambres, à l'exception des autres pièces où il était encore d'origine (jgt, ch. 6, p. 4). Les premiers juges ont cependant considéré qu'un défaut de vitrification du parquet, tel qu'invoqué par les appelants, n'était pas démontré (jgt, consid. 111/b/aa, p. 21).

5.3 Il ressort effectivement du témoignage de [...] à l'audience du 29 février 2016 que celle-ci était intervenue dans le cadre du chantier de rénovation des locaux loués aux appelants et qu'elle s'était occupée en particulier du choix des matériaux et de l'accueil des entreprises. Elle a précisé avoir en sa possession un passe lui permettant d'ouvrir l'appartement des appelants. [...] a en revanche contesté avoir laissé entendre aux appelants qu'elle serait en charge du suivi de ces travaux. En outre, elle a précisé qu'à réception des doléances des appelants quant à l'état du parquet, elle avait, sans en référer préalablement à [...], pris contact avec l'entreprise ayant procédé à la vitrification, laquelle avait déclaré avoir correctement effectué le travail. Le témoin a déclaré ne pas se souvenir d'avoir informé les appelants du résultat de sa démarche. Elle a enfin précisé qu'elle avait constaté, lorsque les locataires lui avaient soumis l'état du parquet, que les pieds du fauteuil du bureau n'était « pas protégés [par] de[s] pièces de feutre ».

Contrairement à ce que semblent en déduire les appelants, il ne ressort pas du témoignage susmentionné que le parquet présentait un défaut de résistance éventuellement dû à une vitrification incorrecte qui expliquerait les marques constatées au salon et au bureau et qui les exonérerait de toute responsabilité à cet égard. En tant que les appelants substituent en réalité leur propre appréciation à celle des premiers juges, sans prendre position sur l'appréciation de ces derniers, selon laquelle un défaut de vitrification du parquet dans les pièces en question n'avait pas été démontré, contrairement à l'obligation de motivation circonstanciée qui est la leur, leur moyen est irrecevable.

Par ailleurs, en procédure, les appelants se sont limités à invoquer la qualité « bas de gamme » des parquets, en se prévalant du constat d'urgence réalisé le 15 avril 2015, et d'un défaut de résistance du parquet qui se rayait trop facilement, en offrant comme preuve le témoignage de [...]. Ils ont également contesté avoir fait usage de leurs chaussures dans l'appartement, déclaration laissée sans preuve. Or les moyens de preuve dont ils se sont prévalus n'ont pas confirmé l'appréciation qu'ils ont faite du parquet, plus particulièrement de sa qualité et de sa résistance, respectivement de la résistance de sa surface vitrifiée, échec de la preuve dont ils doivent supporter la conséquence (art. 8 CC), dans la mesure où il est établi que le parquet avait été poncé puis à nouveau vitrifié en octobre 2013, soit quelques mois avant que les appelants prennent possession des lieux (jgt, ch. 2, p. 2).

6.

6.1 Les appelants soutiennent également que [...], fille de la bailleresse habitant le même immeuble, venait se présenter auprès des locataires comme étant la personne qui s'était occupée de la rénovation de l'appartement et celle à qui il fallait s'adresser en cas de questions y relatives. Ils lui imputent ainsi un pouvoir de représentation.

6.2 A teneur de l'art. 32 al. 1 CO, les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un

représentant autorisé passent au représenté. Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté, et si le représentant a la volonté d'agir comme tel (ATF 126 III 59 consid. 1b et les réf. cit., JdT 2001 I 144). Le représentant est réputé agir au nom d'autrui dans trois situations : il se fait connaître comme tel ; il ne se fait pas connaître comme tel, mais le tiers doit inférer des circonstances qu'il existe un rapport de représentation ; il est indifférent au tiers de traiter avec le représentant ou le représenté (art. 32 al. 2 CO).

Quant aux pouvoirs de représentation, ils sont octroyés par un acte juridique unilatéral sujet à réception, par lequel le représenté manifeste au représentant sa volonté de l'autoriser à agir en son nom (Chappuis, Commentaire romand, CO I, 2^e éd., Bâle 2012, n^{os} 5 et 6 ad art. 33 CO). Sur le plan interne - c'est-à-dire dans les rapports entre représenté et représentant -, l'existence des pouvoirs de représentation peut être inférée de la passivité du représenté, qui tolère sans réagir des actes de représentation pendant une certaine durée (procuration tolérée, Duldungsvollmacht ; cf. Chappuis, op. cit., n^{os} 11 et 12 ad art. 33 CO). Si l'examen des rapports internes révèle que le représenté n'a conféré de pouvoirs au représentant ni expressément, ni par actes concluants, le tiers ne reste pas sans protection : si les pouvoirs ont été portés à sa connaissance par le représenté et qu'il s'y est fié de bonne foi, le représenté se trouve engagé envers lui (art. 33 al. 3 CO ; ATF 120 II 197 consid. 2b/bb, JdT 1995 I 194 ; TF 4A_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.3 ; Engel, Traité des obligations en droit suisse, Berne 1997, pp. 384 s.). La communication externe des pouvoirs peut intervenir de manière expresse ou par actes concluants ; comme sur le plan interne, elle peut résulter d'un comportement passif du représenté, pour autant que le tiers puisse comprendre cette attitude comme la communication de pouvoirs de représentation (TF 4A_313/2010 du 3 septembre 2010 consid. 3.4.2.3). Celui qui laisse créer l'apparence d'un pouvoir de représentation se trouve ainsi lié par les actes accomplis en son nom (ATF 131 III 511 consid. 3.2.1, SJ 2005 I 589). Il appartient à celui qui s'en prévaut d'établir

l'existence de pouvoirs de représentation ou leur communication (8 CC ; Zäch, Commentaire bernois, n. 164 ad art. 33 CO).

6.3 En l'espèce, un tel pouvoir de représentation ne peut ressortir du seul fait que [...] aurait choisi les matériaux et ouvert les locaux aux entreprises à l'occasion de la rénovation de ces derniers préalablement à l'entrée des appelants. De même, le fait que [...] possède un passe permettant d'accéder au logement litigieux permet certes d'inférer qu'elle a l'autorisation de prendre certaines dispositions, par exemple de permettre un accès aux locaux à des maîtres d'état en cas d'intervention urgente et nécessaire, mais non qu'elle représenterait la bailleresse en toute circonstance, notamment pour recevoir toute doléance au sujet de l'état des locaux, alors que la bailleresse est représentée par une gérance immobilière, rapport de représentation ressortant expressément du bail (jgt, ch. 1 et 3, pp. 2-3) et dont les appelants avaient connaissance, puisqu'ils ont plaidé, jusqu'à l'audience de jugement, n'avoir pas conclu avec B._____, mais avec la gérance [...] Sàrl (jgt, ch. 17 à 19, pp. 11-12, ainsi que consid. I et II, pp. 13-17).

Il résulte des circonstances rappelées ci-avant que les appelants ne peuvent se prévaloir de l'application de l'art. 33 CO ni de la jurisprudence en matière de « Duldungsvollmacht », ladite jurisprudence exigeant précisément, lorsque la communication des pouvoirs du représentant au tiers consiste dans une attitude passive du représenté, que le tiers puisse se prévaloir de circonstances objectives suffisantes et notamment que la bonne foi du tiers soit suffisamment établie (ATF 120 III 197 précité). En l'espèce, la connaissance que les appelants avaient du mandat de gérance s'oppose à ce que l'on retienne de telles « circonstances objectives suffisantes » de même qu'elle est incompatible avec la bonne foi exigée à l'art. 33 al. 3 CO.

L'argumentation des appelants, confinant à la témérité, est infondée.

7.

7.1 Les appelants se prévalent subsidiairement de l'amortissement complet du parquet du salon et du bureau pour réfuter que le coût des opérations de ponçage et vitrification puisse leur être réclamé.

7.2 Les premiers juges ont retenu que les parquets en bois du salon et du bureau étaient intégralement amortis, de sorte que la bailleresse ne pouvait pas prétendre à une indemnité pour leur remplacement. Ils ont en revanche admis que le traitement de surface (ponçage et vitrification) était nécessaire du fait de la présence de marques constatées dans ces deux pièces qui résultait d'un usage excessif ou anormal de la chose louée, compte tenu de ce que la même opération avait été effectuée en octobre 2013, soit 18 mois avant la restitution des locaux (jgt, consid. 111/b/aa, pp. 20 s.). Les premiers juges ont ainsi mis à la charge des appelants les frais de ponçage et vitrification résultant de la facture correspondante du 2 juin 2015, dont le calcul détaillé n'est en tant que tel pas remis en cause en appel.

7.3 En l'espèce, la distinction opérée par les premiers juges entre la structure des parquets et le traitement de leur surface fait sens compte tenu de ce qu'un parquet en bois massif ou d'une épaisseur suffisante peut parfaitement être rénové à neuf par un ponçage et une vitrification, comme dans le cas présent. D'ailleurs, les tables d'amortissement dont se prévalent implicitement les appelants admettent expressément cette possibilité (cf. notamment le chiffre 6, rubrique « Parquet », de la Table paritaire des amortissements communes aux associations – romandes de bailleurs et de locataires du 21 février 2007, consultable sur le site des associations concernées ; Roncoroni, in *Mietrecht für die Praxis*, 9^e éd., 2016, n. 31.7.4 *in fine*, pp. 880 s.).

L'argument de l'amortissement complet du parquet est manifestement mal fondé compte tenu de sa rénovation opérée en 2013. Les appelants ne remettant pas en cause la détermination concrète du coût de la remise en état par les premiers juges, leur moyen doit être rejeté.

8. L'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, aux frais des appelants qui succombent entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 883 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants A.Q._____ et B.Q._____, solidairement entre eux.

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.

- II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 883 fr. (huit cent huitante-trois francs), sont mis à la charge des appelants A.Q._____ et B.Q._____, solidairement entre eux.

- III. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. A.Q._____ et Mme B.Q._____, personnellement,
- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté, pour B._____,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), le 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).

La greffière :