

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 mars 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et Mme Bendani, juges
Greffière : Mme Logoz

Art. 264 al. 1, 267 al. 1, 267a CO ; 158 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.V.**_____, à [...],**A.V.**_____, à [...] (Hollande), et **C.V.**_____, à [...], demandereses, et sur l'appel joint interjeté par **A.N.**_____, à [...] (ZH), défendeur, contre le jugement rendu le 27 novembre 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 27 novembre 2018, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux parties le 13 août 2019, le Tribunal des baux a dit que le défendeur A.N. _____ devait payer aux demanderesses B.V. _____, A.V. _____ et C.V. _____, solidairement entre elles, la somme de 1'779 fr. 15 (I), a dit que les demanderesses, solidairement entre elles, devaient payer au défendeur la somme de 80 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2018 (II), a immédiatement libéré la garantie de loyer constituée par le défendeur en mains des demanderesses à concurrence du montant mentionné sous chiffre I ci-dessus, le solde étant acquis au défendeur (III), a rendu le jugement sans frais ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges, appelés à statuer sur une demande en paiement introduite contre le locataire du fait des défauts constatés lors de la restitution de son logement, ont considéré, après avoir examiné chacun des postes du dommage invoqué par les baillereses à hauteur de 29'890 fr., qu'il se justifiait de leur allouer une indemnité totale de 1'779 fr. 15, les baillereses ayant échoué pour le solde de leurs prétentions à établir la preuve du défaut excédant l'usure normale et du dommage en résultant. S'agissant des loyers réclamés pour la période courant de la restitution anticipée du logement jusqu'à l'échéance du bail, les premiers juges ont retenu que les baillereses avaient tardé à communiquer au locataire les motifs de refus des candidats qu'il leur avait proposé, si bien que cette conclusion devait être rejetée. Il en allait de même en ce qui concernait l'indemnité réclamée à titre de frais administratifs à raison de la restitution anticipée du logement, une telle indemnité étant prohibée par la jurisprudence, ainsi que celle réclamée en dédommagement des frais de relocation, dès lors que le locataire avait satisfait à son obligation de proposer un locataire de remplacement solvable, acceptable et prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Quant aux frais de la procédure de constat d'urgence, il se justifiait

également de rejeter la conclusion prise à ce titre par les bailleuses, dans la mesure où elles s'étaient volontairement privées de la possibilité d'établir un procès-verbal d'état des lieux conjointement avec le locataire, à un moment où elles n'avaient aucun motif de douter qu'une telle démarche pourrait aboutir. Concernant les frais d'établissement du commandement de payer notifié au locataire, il n'y avait pas davantage lieu d'allouer aux bailleuses le montant réclamé de ce chef, dès lors que ces frais constituaient des accessoires de la poursuite et suivaient le sort de celle-ci. Enfin, pour ce qui avait trait à l'indemnité réclamée par le locataire pour les frais d'intervention de son mandataire à l'état des lieux de sortie tenu en l'absence des bailleuses, il se justifiait de faire droit à cette conclusion dans la mesure où les bailleuses avaient intentionnellement contrevenu à leurs obligations en matière de restitution de la chose louée, en refusant à plusieurs reprises la tenue d'un état de lieux de sortie.

B. **a)** Par acte du 3 septembre 2019, B.V._____, A.V._____ et C.V._____ ont interjeté un appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de dépens, à sa réforme en ce sens que le locataire A.N._____ soit reconnu leur débiteur d'une indemnité totale de 18'330 fr., soit 390 fr. pour le remplacement des cylindres, 6'300 fr. pour la réparation des parquets, 7'500 fr. pour le remplacement des verres-fenêtres, 3'300 fr. de loyer pour le mois de mars 2017 et 840 fr. pour les frais d'expertise. Elles ont subsidiairement conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de leur écriture, elles ont produit un lot de pièces.

Le 18 septembre 2019, les appelantes ont versé l'avance de frais requise de 783 francs.

b) Par acte du 28 octobre 2019, A.N._____ a déposé une réponse et un appel joint. Il a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et, par appel joint, à la réforme du jugement attaqué en ce sens que le chiffre I de son dispositif soit supprimé et le chiffre III modifié,

la garantie de loyer constituée par le prénommé étant immédiatement libérée en sa faveur. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision. A l'appui de son écriture, il a produit un onglet de pièces sous bordereau.

Le 12 novembre 2019, l'appelant par voie de jonction a versé l'avance de frais requise de 617 francs.

c) Le 8 novembre 2019, les intimées ont déposé une réponse spontanée sur l'appel joint et ont produit un lot de pièces.

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

1. a) Par donation du 22 juin 2012, B.V._____, A.V._____ et C.V._____ (ci-après : les demanderesses) sont devenues copropriétaires à parts égales de l'immeuble sis [...], à [...].

b) La société W._____, inscrite au Registre du commerce le [...] 2012, a pour but « tous travaux d'architecture, d'urbanisme, de dessins, de gestion de chantier et d'expertise en matière immobilière ; la gestion administrative, locative et technique des immeubles d'habitation ou commerciale, qui soient à loyer libre ou modéré ». Le 21 juillet 2015, les demanderesses ont signé en faveur de cette société une procuration intitulée « Procuration du contrat de gérance », par laquelle elles lui ont notamment confié le pouvoir de conclure et résilier des baux. Le même jour, D.V._____, administrateur de W._____ avec signature individuelle, a établi une procuration en faveur d'E.V._____, collaboratrice de la société, lui déléguant notamment ce pouvoir. D.V._____ et E.V._____ sont les parents des demanderesses.

2. Le 11 janvier 2016, les demanderesses, représentées par W._____, et A.N._____ (ci-après : le défendeur) ont signé un contrat de

bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces, d'environ 117 m², sis au 4^e étage de l'immeuble susmentionné. Le contrat indiquait que le fils du locataire, B.N._____, étudiant à [...] (ci-après : [...]), serait l'occupant de l'appartement et que celui-ci était destiné à l'usage exclusif d'habitation pour un maximum de 6 personnes.

Conclu pour une durée déterminée du 1^{er} février 2016 au 30 juin 2018, ce bail prévoyait un loyer mensuel net de 2750 fr., auquel s'ajoutait un acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 300 fr., ainsi qu'un loyer de 250 fr. pour un « garage, parking ». Une garantie locative de 8500 fr. a été constituée par le défendeur sur le compte n° [...] ouvert auprès d' [...].

3. a) L'appartement susmentionné a été précédemment loué par K._____, qui l'a occupé durant deux mois et demi. Un procès-verbal d'état des lieux de sortie a été établi le 29 octobre 2015, lequel n'a pas été contresigné par la prénommée. Il en ressort que tout était en ordre, excepté les observations suivantes, qui figurent au pied du procès-verbal :

- « Un relevé photographique a été dressé conjointement à cet état des lieux.
- 1) [ndlr. : renvoi aux rubriques sols du salon, du hall, de la cuisine et des trois chambres] app sale en général, sent mauvais ; tous les parquets non lavés
 - 2) [ndlr.: renvoi à rubrique murs du hall] angle mur argile abîmé s/2cm ; un mur argile couloir rayé
 - 3) [ndlr. : renvoi à rubrique murs du salon] mur béton salon taché
 - 4) [ndlr. : renvoi à rubrique sol du salon] 5 marques s/ parquet sous forme de rayures
 - 5) [ndlr. : renvoi à rubrique murs du salon] mur argile 2 taches
 - 6) [ndlr. : renvoi à rubrique meubles de la cuisine] toutes les portes de meubles sales-traces de doigts
 - 7) [ndlr. : renvoi à rubrique hotte de ventilation de la cuisine] filtre hotte (charbon actif) à changer
 - 8) [ndlr. : renvoi à rubrique sol de la cuisine] 3 trous parquet ; rayures profondes couloir cuisine
 - 9) [ndlr. : renvoi à la rubrique murs de la cuisine] manque bouchon → mur béton couloir
 - 10) [ndlr. : renvoi à la rubrique sol de la chambre 1] ch. 1 : parquet déteint par produit rayures profondes et coups (20 lames à changer)

- 11) [ndlr. : renvoi à la rubrique sol de la chambre 2] ch. 2 : lames gonflées au milieu du parquet
- 12) [ndlr. : renvoi à la rubrique sol de la chambre 3] ch. 3 : cadre de porte abîmé
- 13) [ndlr. : renvoi à la rubrique sol de la cave] sol non balayé
- 14) [ndlr. : renvoi à la rubrique place de parc] taches d'huile
- 15) [ndlr. : renvoi à la rubrique clés d'accès] remis 2 clés → changement de cylindre »

b) Entendue en qualité de témoin, K. _____ a indiqué qu'elle avait vécu dans l'appartement de mi-août à mi-octobre 2015 et que celui-ci était neuf à son arrivée. Elle a expliqué que ce procès-verbal ne reflétait pas l'état réel de l'appartement lorsqu'elle l'avait restitué. S'agissant de la qualité des matériaux de l'appartement, elle avait noté que le mur en argile de l'entrée s'était effrité très rapidement, juste en déplaçant des cartons, mais n'avait pas remarqué que les murs en béton se tachaient facilement. Elle n'avait constaté aucune rayure, ni aucun autre problème concernant les parquets, sauf une petite marque à l'entrée de la cuisine. Par ailleurs, les vitrages du salon étaient en bon état. Elle a admis qu'une clé de l'appartement manquait. La même clé ouvrait la cave et la porte de l'immeuble, de même que le garage et la boîte aux lettres. Enfin, elle a ajouté qu'en vertu d'un accord conclu avec les demanderesses, elle leur avait versé un montant de 3650 fr. à titre de frais de remise en état, couvrant une partie des travaux visant le parquet, le remplacement des cylindres et la réfection de l'encadrement de la porte de la chambre la plus proche de la cuisine. Elle ne savait toutefois pas si des travaux de remise en état avaient eu lieu après son départ.

c) A l'audience du Tribunal des baux du 22 novembre 2017, les demanderesses, d'une part, et K. _____ d'autre part, ont signé une convention prévoyant notamment que celle-ci s'adresserait à son assurance RC pour faire valoir les prétentions de la demanderesse portant notamment sur une facture [...] du 26 septembre 2017 relative au changement de cylindre pour un montant de 349 fr. 90.

4. a) Un état des lieux d'entrée a été effectué le 17 février 2016 en présence d'E.V. _____, représentante des demanderesses, et de

la fille du défendeur, [...], au bénéfice d'une procuration. Le procès-verbal de l'état des lieux d'entrée, établi par la représentante des demanderesses et signé par [...], mentionne qu'il s'agit d'une première location et que toutes les installations sont neuves. Il indique par ailleurs que trois clés ont été remises au locataire. Entendue en qualité de témoin, [...] a déclaré que cette visite n'avait pas constitué un véritable état des lieux. En effet, il n'avait été procédé qu'à un tour de l'appartement et non à un examen dans le détail, puisque la représentante des demanderesses avait alors refusé de lui donner les clés, au motif que les occupants effectifs du logement n'étaient pas ceux prévus dans le contrat. E.V._____ avait alors néanmoins précisé à plusieurs reprises que l'appartement était totalement neuf. En l'absence d'un véritable examen détaillé, [...] n'avait pas vérifié l'état de l'appartement et n'avait signalé un certain nombre de défauts que plus tard, lorsqu'elle avait reçu les clés ; en particulier, elle avait signifié oralement qu'il y avait du silicone partout et des rayures, ce qui l'avait surprise puisqu'on lui avait indiqué que tout était neuf. On lui avait répondu que « *c'était normal, que rien ne pouvait être parfait* ».

b) Le même jour, la représentante des demanderesses a établi une convention, que le défendeur a signée, l'autorisant notamment à sous-louer l'appartement à des étudiants de [...], moyennant la fourniture de divers documents et le respect de certaines conditions, notamment en ce qui concernait l'utilisation de l'appartement et le respect du voisinage, le nombre de sous-locataires ne devant toutefois pas excéder deux.

c) Lors de son audition en qualité de témoin, B.N._____ a contesté que l'appartement ait été neuf lorsqu'il y était entré avec ses colocataires : il y avait en effet des rayures sur les parquets, des traces entre les catelles de la salle de bains, au niveau des joints. Il y avait également des traces d'eau sur les murs en béton, de même que des marques sur les angles des murs en argile. Par ailleurs, seules trois clés avaient été remises.

5. G._____, de [...], et Z._____, de [...], ont occupé l'appartement avec B.N._____.

Le 5 mai 2016, la représentante des demanderesses a adressé un courrier au défendeur, au pied duquel elle l'a sommé « *d'instaurer l'ordre dans cet appartement afin que ses 3 occupants respectent les Règles et usages locatifs (RULV) et se conduisent de manière adéquate* ». Elle y expliquait en substance que, malgré des avertissements, les trois occupants organisaient des fêtes bruyantes lors desquelles ils consommaient drogues et alcools et que la concierge avait même été insultée par des gens « *ivres et drogués et des filles déchainées en petite tenue* ».

6. Par courrier du 21 novembre 2016 adressé à W._____, le défendeur a résilié le bail pour le 28 février 2017. Il indiquait à E.V._____ qu'il la contacterait ultérieurement afin d'établir un état des lieux et de lui remettre les clés.

Le 28 novembre 2016, la représentante des demanderesses a répondu au défendeur que le contrat de bail étant de durée déterminée, les règles suivantes s'appliquaient :

- « 31. L'envoi d'un avis de résiliation en observant un délai de congé de
3 mois pour la fin d'un mois de préférence d'un trimestre (CO art. 266)
En application à votre lettre de congé, pour le 31.03.2017
- 32. Selon le Co lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou les termes de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et objectivement acceptable (CO art. 264 al. 1/2). *Aucune candidature ne nous est parvenue* »

Elle poursuivait en lui indiquant que sa résiliation n'était pas recevable pour le 28 février 2017 et que le contrat courait jusqu'à son échéance, le 30 juin 2018, à moins qu'il ne lui présente « *quelques candidatures sérieuses et solvables, remplissant les conditions requises au plus tard avec un préavis de 30 jours* » au moyen du formulaire idoine figurant sur le site internet de [...]. Elle terminait en précisant qu'il ne

serait libéré de ses obligations contractuelles et qu'une date serait proposée pour l'état des lieux de sortie qu'une fois un nouveau bail signé.

7. a) Le 21 janvier 2017, le dénommé [...] a adressé un courriel à la représentante des demanderesse, par lequel il lui a indiqué que lui-même et son épouse, [...], étaient très intéressés par l'appartement en cause. Il lui a fait parvenir leur dossier, comprenant les pièces relatives à leur situation financière, tout en lui précisant que les extraits de l'Office des poursuites du canton de Neuchâtel lui parviendraient ultérieurement. Sur le formulaire intitulé « proposition de location », les candidats ont indiqué qu'ils cumulaient un salaire annuel brut de 202 000 francs.

Par courriel du 23 janvier 2017, E.V. _____ leur a fait savoir que le dossier était incomplet et leur a demandé une copie de leurs pièces d'identité et des extraits des poursuites. Par retour de courriel du même jour, [...] lui a transmis une copie des deux pièces d'identité, et, par courriel du 25 janvier 2017, une copie des extraits de l'office des poursuites.

Par courriel du 31 janvier 2017, le défendeur s'est enquis auprès de la représentante des demanderesse du traitement du dossier de ces candidats et lui a confirmé qu'il était disposé à ce qu'ils reprennent l'appartement le 1^{er} mars 2017. Le même jour, cette dernière a répondu au défendeur qu'après examen du dossier en détail, ces candidats n'avaient pas été retenus puisqu'ils ne réunissaient pas les conditions. Elle le remerciait dès lors de lui présenter « *au moins deux autres candidatures solides* ».

b) Le 20 février 2017, [...] a adressé le formulaire « proposition de location » dûment rempli à la représentante des demanderesse. Elle y mentionnait qu'elle était en recherche d'emploi, que son père percevait un revenu brut de 2400 fr. et possédait une fortune brute de 1'205'000 francs.

8. Le 21 février 2017, le défendeur a adressé un courrier en allemand à W._____, par lequel il confirmait la restitution de l'appartement le 28 février 2017 à 14 heures et demandait la libération de la garantie constituée auprès d' [...].

Par courrier du 22 février 2017, la représentante des demanderesses lui a notamment répondu que la candidature proposée n'était pas acceptable, que la résiliation pour le 28 février 2017 n'était pas recevable, de sorte qu'il ne serait pas donné suite à l'état des lieux à la date proposée, et que la garantie ne serait pas libérée.

Le 23 février 2017, le défendeur lui a répondu par courrier en allemand qu'il avait proposé deux locataires de remplacement, de sorte qu'il avait satisfait à ses obligations légales en la matière et qu'il était en droit de lui remettre l'appartement le 28 février 2017 à 14 heures.

Le même jour, la représentante des demanderesses lui a répondu que les deux candidatures présentées n'étaient pas acceptables puisqu'elles « *ne garantiss[ai]ent pas un salaire suffisant* », et que s'agissant de la deuxième candidature, aucun dossier ne lui était parvenu. Elle indiquait au défendeur que ses « *devoirs contractuels restaient valables, art. 264 al. 1/2 CO* », qu'il n'y aurait dès lors pas d'état des lieux le mardi 28 février 2017 à 14 heures, et que celui-ci se ferait « *le moment venu avec le nouveau locataire* ».

Par courrier du 27 février 2017 en allemand, le défendeur a contesté le point de vue de la représentante des demanderesses et l'a priée à nouveau d'être présente à l'état des lieux fixé le 28 février 2017 ou de se faire représenter, faute de quoi il restituerait l'appartement en présence d'un expert neutre et expérimenté de l'Asloca.

Le 28 février 2017, la représentante des demanderesses a adressé au défendeur un courrier par lequel elle indiquait en substance

maintenir son point de vue, si bien que l'état des lieux de sortie n'aurait pas lieu ce jour là.

9. a) Le fils du défendeur, B.N._____, a procédé à un état des lieux le 28 février 2017 en présence de son colocataire, G._____, et de [...], juriste et consultant bénévole à l'Asloca, mandaté pour l'occasion moyennant une rémunération forfaitaire de 80 francs.

Le procès-verbal établi à cette occasion indique notamment la présence d'un dégât d'eau sous le lave-vaisselle, existant à l'arrivée dans l'appartement, de deux triple vitrages fissurés dans le salon, résultat d'un « *problème thermique* », d'une latte de parquet ondulée dans une chambre et de trois lattes rayées dans une autre chambre, étant précisé que les défauts constatés sur les lattes dataient de la locataire précédente. Un document annexé au procès-verbal mentionne que le locataire était en possession de trois clés de l'appartement, une carte pour la buanderie et une télécommande pour le garage.

b) Lors de son audition, B.N._____ a expliqué que son colocataire avait établi le procès-verbal d'état des lieux de sortie et que tous les dégâts existant dans l'appartement y avaient été mentionnés, chacun des points ayant été discuté en commun. Il a déclaré que, dans la cuisine, il y avait des traces d'eau sur le parquet ; son état n'était pas très différent de celui qui existait à leur entrée mais la situation avait quelque peu empiré. Ils avaient nettoyé les grilles de la hotte de ventilation, mais n'avaient pas changé le filtre. Concernant les parois, toutes les traces et marques étaient préexistantes à leur arrivée. Les vitrages du salon s'étaient fissurés au printemps avec environ deux semaines d'écart pour chacune des deux vitres, incidents qui étaient survenus à chaque fois à la suite de journées avec des amplitudes thermiques marquées. Il a ajouté qu'ils n'avaient jamais approché des sources de chaleur du vitrage du salon. Le cadre de la porte de la chambre la plus proche de la cuisine était marqué d'un trou, lequel existait déjà à leur arrivée. Quant au nettoyage de l'appartement, il avait été assuré par leurs soins, avec la collaboration d'une employée de l'entreprise [...] ; une facture avait été établie à cette

occasion. Enfin, il a confirmé qu'ils avaient restitué aux demanderesses trois clés de l'appartement par courrier recommandé du 1^{er} mars 2017 et que des photos avaient été prises le jour de l'état des lieux, produites sous la pièce n° 121.

c) [...] a également été entendu en qualité de témoin. Il a indiqué avoir contresigné le procès-verbal pour attester que son contenu correspondait à ce qu'il avait lui-même constaté. S'agissant de l'état de l'appartement, il a affirmé qu'il était propre, que le parquet « *lamellé collé* » de la cuisine ondulait sur une surface d'une cinquantaine de centimètres vers l'évier, étant précisé qu'il était possible que certaines lamelles n'étaient plus bien collées, mais que toutes étaient présentes. Il y avait peut-être « *une forme d'usure prématurée dans la mesure où l'appartement paraissait assez récent, mais peut-être que les matériaux n'étaient pas totalement adéquats s'agissant d'une cuisine* ». Il lui avait en effet paru que le parquet était fragile. Il a précisé qu'il était présent lorsque B.N._____ avait tenté, au terme de cette visite, de remettre les clés au bureau d'architecte des représentants des demanderesses, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble. Personne n'ayant répondu, il lui avait conseillé d'envoyer les clés immédiatement par courrier recommandé.

10. a) Le 3 mars 2017, la représentante des demanderesses a adressé le courrier suivant au défendeur :

« Monsieur,

Nous nous référons à l'affaire susmentionnée dont nous venons de recevoir
3 sur 4 clés et la télécommande du garage.

En vous rappelant notamment notre courrier du 28.02.2017, nous avons fait un constat rapide de l'état de l'appartement en vue de faire les éventuelles réparations avant sa relocation : l'état des lieux se fera avec votre présence et celui du nouveau locataire » [sic]

Or à notre grande déception, nous avons constaté aujourd'hui même des dégâts significatifs dont le coût des réparations dans cet appartement sera conséquent. Sans être exhaustif il a été notamment constaté avec relevé photographique à l'appui :

1. Porte d'entrée : problème de serrure ; changement de cylindre (manque
2. 1 clé sur les 4 remises)
2. Appartement en général : sale, sent la cigarette
3. Couloir :
 - Parquet : rayé, troué, abîmé (eau)
 - Mur argile, sale
4. Chambre 1 :
 - Parquet : plusieurs rayures ;
 - Fenêtre : ne ferme pas (réglage)
5. Chambre 2 :
 - Parquet : rayé et gravement abîmé (eau)
 - Mur argile, rayé
 - Mur béton, marques
6. Chambre 3 :
 - Porte : forcée, au niveau de la serrure bois fendu ; coups à l'ext.
 - Parquet : rayé et gravement abîmé (eau)
 - Mur béton, sale
7. Cuisine :
 - Parquet à remplacer en entier - gravement abîmé (eau)
 - Mur béton, sale
 - Réfrigérateur : manque porte oeufs ; 1/2 tablette en verre fissurée ;
 - coince-briques cassé ;
 - Congélateur, coule
 - Four, sale ;
 - Hotte ventilation, filtres sales, une ampoule abîmée ;
8. Salon :
 - Parquet, abîmé
 - Fenêtres, 2 triple vitres thermiques cassées : grande baie 2m30x3.40m et porte vitrée 2m30x1.10m
 - Mur argile, sale ;
 - Mur béton, sale
9. Salle de bains, sale notamment cuvette ;
10. WC séparé, sale notamment cuvette ; tablette écorchée
 - Devis pour la réparation des 2 verres cassés selon l'entreprise [...] (le-vage [sic] fr. 1'750, verre fixe 3m40 fixe fr. 3'000, verre mobile 1'500 divers 1'000) soit fr. 7'250 ;
 - Devis pour la réparation de l'ensemble du parquet (cuisine soulevé par l'eau, chambres et couloir parquet rayé, soulevé et troué etc.) selon entreprise [...] parquet fr. 18'900.- ;
 - Estimation autres dégâts environ fr. 1'750.- selon relevé ci-dessus ;
 - Nettoyage appartement fr. 500.-

Soit donc un total d'environ fr. 28'400 fr.-

(...) »

b) Les demanderesses ont produit deux devis. Le premier, portant le n° 017-0017 et établi par la société [...] le 14 février 2017, se rapporte aux travaux de remplacement des lames du parquet, pour un montant de 18'915 fr. 98, TVA comprise.

Le second, portant le n° 413-17 et établi par l'entreprise [...] le 21 février 2017 concerne le remplacement de deux vitrages, pour un montant de 12'085 fr. 60.

11. a) Le 10 mars 2017, les demanderesses ont saisi le Juge de paix du district de Lausanne d'une requête de mesures superprovisionnelles tendant à ce qu'un constat d'urgence de l'état de l'appartement litigieux soit dressé. Le Juge de paix a fait droit à cette requête par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 13 mars 2017, laquelle prévoyait qu'un constat de l'appartement serait établi le 16 mars 2017 à 10 heures par l'expert Gérald Corthésy.

b) Le jour dit, Gérald Corthésy a procédé au constat d'urgence de l'appartement. Le 21 mars 2017, il a adressé son rapport au Juge de paix du district de Lausanne, dans lequel il a notamment relevé ce qui suit :

« (...)

CONSTAT

1. L'appartement est sale, y compris les appareils ménagers, les appareils sanitaires et les vitres.
2. **Chambre N° 1**
 - Le parquet est rayé et des lames sont à remplacer.
 - La fenêtre ne ferme pas normalement, la poignée est à régler.
3. **Chambre N°2**
 - Le parquet est rayé, il y a plusieurs trous et des lames sont à remplacer, il y a également des traces d'eau ou autres.
 - Les murs en béton propres, peints, sont tachés et rayés.
4. **Chambre N°3**
 - La porte de la chambre a été forcée, la battue est fendue au-dessus de la serrure.
 - Le parquet est rayé, légèrement bombé par endroits dû à des taches d'eau ou autres.

- Les murs en béton propres, peints, sont tachés et rayés.
5. **Salon**
- Le parquet est rayé, légèrement bombé par endroits dû à des taches d'eau ou autres.
 - 1 vitrage de fenêtre, 230 x 240 cm. Triple vitres thermiques est cassé.
 - 1 vitrage de fenêtre, 230 x 110cm. Triple vitres thermiques est cassé.
6. **Couloir**
- Le parquet est rayé, il y a plusieurs trous, il est légèrement bombé [sic]
Par endroits dû à des taches d'eau [sic] ou autres
 - Les murs en béton propres, peints, sont tachés et rayés
7. **Cuisine**
- Le parquet est taché par de l'eau ou autres, légèrement décollé par endroits.
 - Les murs en béton propre sont sales.
 - Dans l'armoire frigorifique : le porte-oeufs, le support pour les bouteilles, la tablette en verre dans la porte sont fissurés.
 - Les appareils ménagers doivent être contrôlés par un électricien et l'ensemble de l'agencement doit être nettoyé.
 - Dans la hotte de ventilation les filtres et 1 ampoule doivent être remplacés.
8. **Salle de bains**
- Les appareils sanitaires sont sales, ils doivent être nettoyés.
9. **Local W.C. séparé**
- Les appareils sanitaires sont sales, ils doivent être nettoyés.
 - La tablette sous miroir a un trou.
10. **Cagibi**
- Le luminaire est sale.
11. **Coin vestiaire**
- Les angles des parois latérales sont cassés en plusieurs endroits.
12. **Porte d'entrée**
- Il manque 1 clé sur les 4 remises lors de l'entrée du locataire, selon les dires de Madame E.V._____.

En ce qui concerne le parquet, il est à poncer et à vitrifier dans sa totalité, soit 110.00 m2 et il y a lieu de remplacer environ 70 lames.

(...) »

12. a) Au cours de l'année 2017, après le départ des occupants de l'appartement litigieux, les demanderesse ont mis en oeuvre certains travaux, facturés comme il suit :

- 861 fr. 41 selon facture n° 17-011 établie par l'entreprise [...] le 17 avril 2017, relative à des travaux exécutés le 29 mars 2017 et consistant dans le nettoyage des taches des murs en béton (82 fr. 20), le nettoyage complet de l'appartement, y compris les vitrages intérieurs (193 fr. 20), le remplacement de la tablette des WC (331 fr. 20), et la réparation de la fenêtre déboîtée dans la chambre n° 1 (80 fr.) et du cadre de la porte dans la chambre n° 3 (110 fr. 40) ;
- 5'338 fr. 40 selon facture n° 42156/P32078 établie par [...] le 29 avril 2017, comprenant le coût de l'arrachage du parquet endommagé, le raclage de l'ancienne colle, la pose du nouveau parquet, y compris les ajustages et déplacements (surface à arracher env. 14 m² à plusieurs endroits) (1300 fr.), la fourniture du parquet (720 fr.), le ponçage et l'imprégnation (3318 fr. 40).

b) Les demanderesses ont encore fait réaliser les travaux suivants, dont les factures ne comportent, au contraire des précédentes, aucune référence à l'appartement litigieux :

- 7'499 fr. selon facture n° RE-00017 établie par l'entreprise [...] le 17 juillet 2017, se rapportant au remplacement de deux verres triple isolants ;
- 349 fr. 90 selon facture n° 3-891076.1655499/0 établie par [...] le 26 septembre 2017, correspondant au coût de remplacement d'un cylindre de porte d'entrée et de fourniture de trois clés ;
- 216 fr. selon facture n° 3-961873.1801168/0 établie par [...] le 22 décembre 2017, correspondant au coût de remplacement d'un cylindre de boîte aux lettres et de cave ;

- 83 fr. 30 selon facture n° 5032529874 établie par [...] le 22 janvier 2018 relative à la fourniture de deux étagères, l'une à 35 fr. 07 et l'autre à 42 fr. 29 ;
- 104 fr. 75 selon facture n° 5032531453 établie par [...] le 29 janvier 2018, concernant le coût de remplacement d'un filtre à charbon (70 fr. 46) et d'une plaque en verre (26 fr. 82).

c) aa) Entendu comme témoin, [...], conducteur de travaux chez [...], intervenu dans l'appartement litigieux au mois d'avril 2017, a indiqué que le parquet de la cuisine était un parquet vitrifié, fini d'usine, posé lame par lame et qu'il était usuel de poser ce genre de parquet dans une telle pièce ; il s'agissait d'un parquet standard avec une durée de vie de 10 à 15 ans pour le ponçage. Il avait constaté que le parquet était noir et par endroit décollé, qu'il y avait des impacts et des rayures et qu'il y avait eu un dégât d'eau. Il a expliqué que pour qu'un parquet présente ce genre de dégât, il fallait que de l'eau stagne un certain temps. Enfin, il a ajouté que tout ponçage d'un parquet constituait une moins-value.

bb) Lors de son audition, le témoin [...], vitrier-miroitier auprès de l'entreprise [...], dépêché sur place pour remplacer les vitrages cassés dans le séjour, a déclaré qu'il s'agissait de triple vitrage, feuilleté à l'intérieur, et que les verres côté intérieur s'étaient cassés en raison d'un choc thermique. La cause du dégât était obligatoirement un choc thermique puisqu'il y avait trois fissures sur la vitre intérieure, ce qui était caractéristique de ce type de choc, qui ne pouvait être provoqué autrement. Selon lui, la fissure se trouvant sur le haut du verre avait été causée par la pose d'un lampadaire trop près de la vitre et, s'agissant de l'autre fissure, un canapé avait sûrement dû être installé trop près du vitrage.

Par courriers du 22, respectivement du 26 janvier 2018, les entreprises [...] et [...] ont confirmé que les dégâts constatés sur les vitres avaient été causés par un choc thermique, à l'exclusion de toute intervention mécanique.

13. Par courrier du 17 juillet 2017, la représentante des demanderesse a adressé au défendeur le décompte final suivant :

Poste	Travaux de :	Montant frs
Gérance	Frais administratifs résiliation hors échéance	200.00
	Devis travaux, commande	95.00
	Frais Justice de paix (dont fr. 540/constat)	840.00
	Frais de poursuite	121.60
	Relocation :	9'900.00
	Arriérés loyers/mars-avril-mai 2017 (3x 3'300.00)	
	Frais de relocation + traitement des dossiers	300.00
	Annonce homegate + Tamedia	500.00
		Sous-total 1 : 11'956.60
Nettoyage:	Complet de l'appartement (7h à 30.00 + matériel	300.00
Dégats ,	Serrurerie : Porte d'entrée, changement de cylindre, réparation serrure,	390.00
	Réglage serrure fenêtre ch. 1	80.00
	Parquets : Réparation de l'entier du parquet de l'appartement (100 m2)	5'338.00
	Moins value du ponçage 2mm parquet app. 50% sur fr. 7'000	3'500.00
	Vitrerie Remplacement 2 baies vitrées (H230-L240 ; H230-L110/ triples vitres thermiques)	7'500.00
	Murs : Ch. 2 mur argile rayé, - value 10% fr. 860.00	86.00
	Menuiserie : Réparation cadre porte ch. 3	120.00
	Tablette WC séparé écorchée/remplacement	360.00
	Cuisine : Réfrigérateur : porte œufs, tablette, pince/ remplacement	180.00
	Hotte : filtres charbon actifs, 1 ampoule/ remplacement	80.00
	Sous-total 2 17'934.00	
	TOTAL EN NOTRE FAVEUR :	
	Echéance 18.08.2017	29'890.00

14. Lors d'une audience tenue par le Tribunal des baux le 22 novembre 2017 dans une cause les opposant à K._____, précédente

locataire de l'appartement litigieux, les demanderesses ont admis qu'elles n'avaient fait exécuter aucuns travaux relatifs aux murs et parquets après le départ de cette dernière.

15. a) Le 17 juillet 2017, les demanderesses ont saisi le Tribunal des baux d'une demande par laquelle elles ont conclu à ce que le défendeur soit reconnu leur débiteur de la somme 29'890 fr. selon facture du 17 juillet 2017, à ce qu'elles soient autorisées à prélever le montant de la garantie bancaire constituée par le défendeur et à ce qu'ordre soit donné à celui-ci de payer la différence de 21'932 fr. par son intermédiaire ou l'assurance RC-ménage des sous-locataires.

b) Par courrier du 17 novembre 2017, les demanderesses ont apporté un correctif à leur décompte final du 17 juillet 2017, en particulier les postes suivants :

« (...)		
Serrurerie :	Perte d'une clé sur 4 fournies	56.00
	Réglage serrure fenêtre ch. 1	80.00
Parquets :	Réparation de l'entier du parquet de l'appartement (103.5 m2)	6'300.00
	Selon décompte [...] 21.11.2017 en annexe	.
(...) »		

c) Le 1^{er} février 2018, le défendeur a pris des déterminations au pied desquelles il a conclu à ce que la garantie locative de 8'500 fr. soit libérée en sa faveur, à ce que les demanderesses soit condamnées à lui verser un montant de 80 fr. à titre de dommages-intérêts avec intérêts à 5% l'an dès le 28 février 2017 et à ce qu'elles soient condamnées solidairement entre elles à des dépens pour témérité.

d) Par écriture du 2 mars 2018, les demanderesses ont reformulé leurs conclusions en ce sens que le défendeur soit reconnu leur débiteur de la somme de 29'890 fr. plus intérêts selon facture du 17 juillet 2017, que la garantie locative soit intégralement libérée en leur faveur et

qu'ordre soit donné au défendeur de payer la différence de fr. 21'390.- plus intérêts par son intermédiaire ou l'assurance RC-ménage des sous-locataires.

e) A l'audience du 12 novembre 2018, le défendeur a en outre conclu à ce qu'ordre soit donné aux demanderesse de retirer, subsidiairement faire retirer, la poursuite n° [...] intentée à son encontre.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

La partie adverse peut former un appel joint dans sa réponse, qui doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC). L'appel joint n'est jamais soumis à des exigences quant à la valeur litigieuse (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 6 ad art. 313 CPC).

1.2 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), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse des conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, était supérieure à 10'000 fr., l'appel principal est recevable.

L'appel joint formé par l'intimé A.N. _____ a été déposé dans le délai imparti pour le dépôt de la réponse, de sorte qu'il est également recevable.

2.

2.1 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

2.2

2.2.1 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives.

2.2.2 En l'espèce, les pièces produites à l'appui de l'appel du 3 septembre 2019 figurent toutes au dossier de première instance, hormis la pièce 1 (extrait de compte [...]) et la pièce 6 (extrait du registre du commerce de Zurich) qui sont nouvelles. La pièce 1 aurait pu être produite en première instance dans la mesure où elle est antérieure à la clôture de l'instruction intervenue le 12 novembre 2018 ; elle est dès lors irrecevable. En revanche, la pièce 6 est recevable ; en effet, une inscription au registre du commerce doit être considérée comme un fait notoire en tant qu'elle est accessible au public par internet (cf. art. 151

CPC ;
20 décembre 2016 consid. 4.1).

TF

5A_du

Quant au bordereau de pièces de l'intimé, il comporte, outre des pièces de forme (P. a à P. d), quatre pièces nouvelles (P. e à P. h). La pièce e (jugement préjudiciel rendu le 26 avril 2018 par le Tribunal des baux) aurait pu être produite en première instance si l'intimé avait fait preuve de la diligence requise. Elle est dès lors irrecevable, l'intimé n'indiquant pas pour quels motifs il aurait été empêché de le faire. La pièce f (arrêt rendu le 3 décembre 2018 par la Chambre des recours civile) et la pièce g (dispositif du jugement rendu par le Tribunal des baux le 19 septembre 2019) sont en revanche recevables dans la mesure où elles sont postérieures à la clôture de l'instruction de première instance. Il en va de même de la pièce h (extrait du site internet de l'Etat de Vaud, rubrique Tribunal des baux), dans la mesure où les informations contenues sur cette page internet sont accessibles à chacun et bénéficient d'une empreinte officielle.

Appel d'A.V. _____, A.V. _____ et C.V. _____

3.

3.1 Les appelantes contestent l'indemnité fixée par les premiers juges pour les défauts constatés dans l'appartement lors de sa restitution. Elles réclament divers montants pour les dégâts causés dans leur appartement, soit 390 fr. pour le remplacement des cylindres (cf. *infra* consid. 3.3), 6'300 fr. pour la réparation des parquets (cf. *infra* consid. 3.4) et 7'500 fr. pour le remplacement des vitrages (cf. *infra* consid. 3.5).

3.2

3.2.1 L'art. 267 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) énonce qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Lorsque le locataire restitue la chose louée dans un état non conforme à celui qui résulterait de l'usage convenu, il en répond vis-à-vis

du bailleur aux conditions de l'art. 97 CO. Il doit ainsi assumer les coûts du rétablissement de la chose louée dans un état conforme (cf. TF 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006 consid. 3.1, rés. in SJ 2007 I 365 et 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2, in SJ 1996 p. 322) et dédommager le bailleur pour le fait qu'il ne peut pas utiliser la chose, respectivement ne peut pas la relouer en temps voulu (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, ch. 5.7, p. 1045).

Sous réserve de la faute, qui est présumée, il incombe au bailleur de prouver l'existence d'un défaut excédant l'usure normale et le dommage qui en découle pour lui (TF 4A_469/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.1 ; TF précité 4C.261/2006 consid. 3.1). Le locataire pourra se libérer en démontrant par exemple qu'il n'a pas eu de comportement fautif, que le défaut est consécutif à une négligence d'un voisin, à un vice de construction, à un événement de force majeure ou à un cas fortuit.

3.2.2 L'art. 267a CO précise 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). Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire (al. 3).

Le bailleur doit procéder à la vérification lors de la restitution effective, voire immédiatement après. Il doit aviser « immédiatement » le locataire des défauts dont celui-ci répond. Selon la doctrine, l'avis doit en règle générale être donné dans les deux ou trois jours ouvrables après la restitution, voire une semaine après. D'aucuns soulignent qu'il faut tenir compte des circonstances du cas concret. Selon les pratiques cantonales, l'avis donné trois semaines ou un mois après la remise des locaux est en principe tardif (TF 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.3.1 et les références citées).

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 (TF 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2 et les références citées).

3.3 Les appelantes reprochent aux premiers juges de ne pas leur avoir alloué l'indemnité requise à hauteur de 390 fr. pour leurs frais de serrurerie. Elles relèvent que l'intimé a demandé après son déménagement une clé supplémentaire, qui n'a pas été rendue, de sorte que s'agissant d'une clé de sécurité, il incomberait à l'intimé d'assumer les frais de changement de tous les cylindres desservis par cette clé, soit ceux de l'immeuble, du garage, de l'appartement, de la cave et de la boîte aux lettres

3.3.1 Les premiers juges ont retenu que les demanderesses n'avaient pas établi que quatre clés avaient été délivrées au défendeur au début du bail, qu'il résultait au contraire du procès-verbal d'état des lieux d'entrée du 17 février 2016 que seules trois clefs avaient été données au locataire, que celles-ci avaient ensuite été restituées par courrier du 1^{er} mars 2017 et que, dans ces conditions, les bailleuses ne pouvaient être indemnisées pour le remplacement du cylindre de la porte d'entrée de l'appartement.

3.3.2 S'il est vrai que, selon l'état des lieux d'entrée du 17 février 2016, seules trois clefs ont été remises initialement au locataire, il résulte également du dossier qu'une clef supplémentaire a été produite en juin ou juillet 2016, objet dont le coût a été supporté par le locataire. Partant, on doit admettre que ce dernier a bel et bien reçu quatre clés et non pas trois et qu'il en manquait par conséquent une lors de la restitution de l'appartement.

Reste que, selon l'état des lieux de sortie de la première locataire, K._____, celle-ci n'avait restitué que deux clés à la place des clés initialement remises. K._____ a admis qu'une clef de l'appartement manquait et a ajouté qu'en vertu d'un accord conclu avec les bailleurs, elle leur avait alors versé un montant de 3'650 fr. à titre de frais de remise en état, couvrant une partie des travaux visant le parquet, le remplacement des cylindres et la réfection de l'encadrement de la porte de la chambre la plus proche de la cuisine.

Or, les appelantes n'ont pas allégué, ni démontré avoir changé les cylindres au départ de leur première locataire. Elles échouent dès lors à démontrer l'existence d'un lien de causalité entre la violation par le locataire de ses obligations contractuelles, en l'occurrence restituer à l'issue des rapports contractuels la totalité des clés reçues, et le dommage invoqué, soit le remplacement des cylindres précités, puisque ceux-ci devaient de toute façon être remplacés. Partant leur prétention doit être rejetée.

3.4 Les appelantes contestent l'indemnité de 1'000 fr. allouée par les premiers juges à titre de frais de remise en état des parquets et réclament à ce titre un montant de 6'300 francs. Invoquant l'autorité de la force jugée, elles se prévalent de la procédure [...] où les frais précités auraient été répartis par 2'500 fr. à la charge de la précédente locataire K._____ et par 6'300 fr. à la charge de l'intimé B.N._____.

3.4.1 Les premiers juges ont retenu que les rayures et trous sur le parquet du couloir, de même que les dégâts dus à l'eau, constatés dans la cuisine et le salon, avaient été causés au cours du bail de l'intimé, si bien que celui-ci devait répondre de ces préjudices, sous réserve de l'amortissement des installations touchées. La facture établie par l'entreprise [...] le 29 avril 2017 ne permettait cependant pas de déterminer quelles pièces, respectivement quelles zones de celles-ci avaient fait l'objet de travaux, pas plus qu'on ne connaissait l'ampleur précise des dégâts constatés dans l'appartement et dont l'intimé était responsable. Dans l'ignorance de ces éléments, il se justifiait de

déterminer le montant de l'indemnité due à la bailleuse *ex aequo et bono* (art. 42 al.2 CO) et de lui allouer en conséquence un montant arrêté à 1'000 francs.

3.4.2 L'argumentation des appelantes est vaine. En effet, la convention dont elles se prévalent a été signée entre ces dernières et leur précédente locataire K._____ et ne concerne en rien A.N._____, qui n'est donc aucunement lié par cet accord. Les appelantes ne sauraient dès lors se prévaloir d'un accord qui constitue à l'égard de l'intimé une *res inter alios acta*.

Pour le reste, les appelantes ne démontrent pas en quoi le raisonnement des premiers juges au sujet de l'indemnité allouée *ex aequo et bono* en application de l'art. 42 al. 2 CO serait critiquable au motif qu'elle reposerait sur une constatation inexacte des faits ou qu'elle aurait été faite en violation du droit. En réalité, eu égard au procès-verbal d'état des lieux de sortie de la précédente locataire K._____, il est impossible de déterminer quels dégâts sont imputables à l'un ou l'autre des locataires, ce qui justifiait l'application de l'art. 42 al. 2 CO.

3.5 Les appelantes réclament le montant de 7'500 fr. pour les frais de réparation des fenêtres. Elles relèvent qu'il était indiqué, dans l'état des lieux d'entrée, que les fenêtres étaient des vitrages thermiques, que le locataire, architecte, était donc tout à fait conscient des précautions à prendre en lien avec ce matériau et qu'il serait par conséquent pleinement responsable des dégâts causés.

3.5.1 Les premiers juges ont retenu que les dégâts causés sur les baies vitrées étaient le résultat du choix d'aménagement des occupants de l'appartement mais qu'il n'était toutefois pas démontré que l'attention de l'intimé avait été attirée sur le fait qu'il convenait de porter une attention particulière à la disposition du mobilier à proximité de la baie vitrée du salon. Dès lors que le contrat de bail ne contenait aucun avertissement y relatif et que les précautions spécifiques relatives à ce

type de baie vitrée n'étaient pas notoires, aucune faute ne pouvait être imputée à l'intimé, ce qui excluait sa responsabilité pour ces dégâts.

3.5.2 En l'occurrence, s'il est vrai qu'il est indiqué, sur l'état des lieux d'entrée, que les fenêtres sont des vitrages thermiques, aucune recommandation s'agissant de l'ameublement à proximité des vitrages en question n'a été communiquée à l'intimé. De plus, il n'est pas notoire que des précautions particulières doivent être prises en présence de tels vitrages. En outre, si l'intimé est architecte selon l'extrait du registre du commerce de Zurich, on ne sait pas précisément quelle est sa formation et s'il dispose de connaissances spécifiques en matière de vitrages. Au regard de ces éléments, c'est à juste titre que l'autorité intimée a dénié aux appelantes tout droit à une indemnité en lien avec le dommage précité.

4.

4.1 Les appelantes considèrent que l'intimé n'aurait pas respecté ses obligations découlant d'une restitution anticipée conformément à l'art. 264 CO, dès lors que la candidature des époux [...] ne remplissait pas la condition de la solvabilité et que la seconde proposition de location, émanant d'une dénommée [...], n'était pas documentée. Elles soutiennent dès lors que les intimées devraient payer le loyer jusqu'à l'échéance du bail le 30 juin 2018, ou du moins « jusqu'au premier terme trimestriel légal qui s'ensuit, le 31 mars 2017 ».

4.2

4.2.1 D'après l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en

fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne constituent pas une raison suffisante ; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre le bailleur et le candidat, une rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés quant à la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36 consid. 3d; TF 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a).

L'idée sous-jacente à l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (TF 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, in SJ 2010 I p. 491 et les auteurs cités ; cf. ATF 117 II 156 consid. 3b p. 160). Dans une affaire régie par l'ancien droit (art. 257 aCO), qui ne formulait pas expressément l'exigence d'une reprise de bail aux mêmes conditions, l'autorité de céans a jugé que le bailleur était fondé à refuser un candidat qui n'était disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel ; est restée indécise la question de savoir si le bailleur pourrait refuser un candidat demandant une réduction minimale (ATF 117 II 156 consid. 3b ; cf. aussi ATF 119 II 36 consid. 3d. p. 39). De même, le candidat doit accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat ; lorsque la période résiduelle du bail est courte, il doit également s'en contenter (TF précité 4A_504/2009 consid. 2.4 et les auteurs cités). Tel est par exemple le cas d'un bail prévoyant une durée résiduelle de cinq mois, au terme de laquelle l'immeuble doit être vendu (cf. Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II p. 67 et note 115).

La solvabilité au sens de l'art. 264 al. 1 CO est une notion juridique qui doit être interprétée en fonction du cadre légal dans lequel elle s'insère (TF 4C.444/1996 du 18 juin 1997 consid. 2b, traduit in MRA 1997 p. 209). La jurisprudence s'est refusée à accorder une importance démesurée à la proportion existant entre le montant du loyer et les

revenus du locataire de remplacement et à fixer une limite rigide au-delà de laquelle un propriétaire ne saurait être tenu d'accepter un locataire de remplacement. Elle a insisté sur la nécessité de tenir compte du cas concret, en concédant que le bailleur ne doit pas se laisser imposer un locataire de remplacement dont la solvabilité n'est en rien comparable avec celle du locataire actuel (ATF 119 11 36 consid. 3d p. 39 s.).

4.2.2 En vertu de l'art. 35 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud), le bailleur qui a des objections fondées contre un candidat doit indiquer sans délai au locataire les motifs de son refus. Avant de se prononcer, le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (TF 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les réf. citées). C'est au locataire sortant qu'il incombe de fournir au bailleur tous les renseignements au sujet des candidats de remplacement (Bise/Planas, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2017, n. 38 ab initio ad art. 264 CO), le bailleur devant pour sa part vérifier la solvabilité du locataire de remplacement (Lachat, op. cit., ch. 5.3.4, p. 811). Si des documents manquent au dossier du candidat présenté, c'est également au bailleur qu'il appartient de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. Dans l'hypothèse où le bailleur ne solliciterait pas à cet effet le locataire sortant, il ne saurait en tous les cas pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis (Bise/Planas, op. cit., n. 93 ad art. 264 CO).

4.3 Le 21 janvier 2017, les époux [...] ont adressé leur candidature aux appelantes. Leur dossier incluait une lettre de motivation, des pièces relatives à leur situation financière ainsi que le formulaire « proposition de location » dûment complété, dans lequel ils indiquaient notamment leur profession de designer 3D et d'architecte d'intérieur et des revenus cumulés bruts de 202'000 francs. Les candidats annonçaient en outre que les extraits du registre des poursuites du canton de Neuchâtel seraient

transmis ultérieurement. Par courriel du 23 janvier 2017, la représentante des bailleuses leur a demandé, leur dossier n'étant pas complet, des pièces d'identités, les extraits de poursuite et a réservé les extraits du casier judiciaire au cas où la candidature serait retenue. [...] a transmis les documents demandés par courriels des 23 et 25 janvier 2017.

Par courriel du 31 janvier 2017, la représentante des appelantes a informé l'intimé qu'elle ne pouvait retenir la candidature précitée, dès lors que celle-ci ne remplissait pas les conditions, et l'a remercié de bien vouloir lui présenter au moins deux autres candidatures solides à même de reprendre le bail aux mêmes conditions. Par courrier du 22 février 2017, elle a informé le locataire que la candidature était inacceptable, qu'elle ne présentait aucun document à l'appui et ne pouvait être étudiée, qu'à première vue, elle ne remplissait pas les conditions, le salaire étant insuffisant et a rappelé que le loyer d'un logement se situait autour du 33 % des revenus, de sorte que le salaire des candidats devaient être au minimum de 10'000 fr. par mois.

En l'occurrence, il incombait à la partie bailleuse de vérifier la solvabilité du locataire de remplacement et de solliciter les éventuels documents manquants. Or, selon les faits précités, la bailleuse a uniquement sollicité des pièces d'identité et des extraits de poursuite, documents qui lui ont été produits très rapidement. Si elle estimait que des documents manquaient encore pour examiner la solvabilité du candidat, il lui incombait alors de requérir des pièces supplémentaires, étant précisé que les candidats avaient allégué un salaire cumulé supérieur à 200'000 fr. et produit certaines pièces à l'appui. La bailleuse n'ayant pas sollicité sa partie adverse en vue de documents supplémentaires, elle ne pouvait refuser la candidature proposée en invoquant l'absence de certains documents nécessaires qui n'avaient précisément pas été requis.

Le grief des appelantes doit par conséquent être rejeté.

5.

5.1 Les appelantes réclament le montant de 840 fr. pour les frais de la procédure de constat d'urgence, prétention qui a été rejetée par les premiers juges au motif que la preuve à futur n'avait pas été rendue nécessaire par une attitude oppositionnelle du locataire sortant mais uniquement par le refus réitéré de la mandataire des appelantes de procéder à une visite contradictoire des lieux. Les appelantes font valoir que dans la mesure où le jugement attaqué se fonderait essentiellement sur le rapport d'expertise judiciaire, il se justifierait de faire droit à leur conclusion.

5.2 Dans une procédure autonome de preuve à futur (art. 158 CPC), il n'est pas statué sur les prétentions de droit matériel ; dès lors, il ne peut être question de partie gagnante ni succombante au sens du principe de répartition des frais selon le sort de la cause (art. 106 CPC). En outre, le juge doit examiner d'office si les conditions légales d'une preuve à futur au sens de l'art. 158 CPC sont réunies. Si tel est le cas, les preuves requises sont administrées dans un deuxième temps. En d'autres termes, l'intimé n'a pas la possibilité d'éviter la procédure de preuve à futur en « acquiesçant » à la requête, respectivement en renonçant à conclure à son rejet. La preuve à futur sert l'intérêt du requérant ; elle contraint la partie adverse (potentielle et future) à une procédure avant même qu'un procès ne soit introduit contre elle ; la partie adverse n'a en outre pas le pouvoir de décider de l'introduction d'une demande au fond et dès lors de bénéficier d'un remboursement des frais. Aussi, les frais de la procédure de preuve à futur doivent être mis à la charge du requérant en application de l'art. 107 al. 1 lit. f CPC. En outre, l'intimé assisté d'un avocat a droit à des dépens. La partie requérante a ensuite la possibilité d'intenter un procès au fond et, si elle obtient gain de cause sur ledit fond, de reporter aussi les coûts de la procédure de preuve à futur sur la partie qui y succombera matériellement (ATF 140 III 30).

5.3 Dans le cadre de leur demande, les appelantes ont conclu au versement d'un montant de 29'890 francs. Elles n'obtiennent finalement que le montant de 1'779 fr. 15 et succombent ainsi largement, de sorte

qu'elles doivent supporter les coûts de la preuve à futur, laquelle n'était au demeurant pas indispensable. En effet, cette procédure aurait pu être évitée si les appelantes avaient simplement participé à l'état des lieux de sortie de leur locataire ou pris des photos des dégâts constatés.

L'appel doit dès lors être également rejeté sur ce point.

Appel joint de A.N. _____

6.

6.1 L'appelant par voie de jonction relève que l'appartement a été restitué fin février 2017 en parfait état, hormis certains points mentionnés dans l'état des lieux de sortie, lesquels relèvent toutefois de l'usure normale. De manière générale, il reproche aux premiers juges d'avoir écarté le témoignage de [...], alors que celui-ci est juge assesseur au Tribunal des baux et que ses déclarations sont corroborées par celles des occupants du logement litigieux et par plusieurs pièces du dossier, dont des photographies, et soutient que son témoignage aurait dû conduire les premiers juges à rejeter l'intégralité des prétentions de la bailleresse.

6.2

6.2.1 Les premiers juges ont mis à la charge de l'appelant par voie de jonction un montant de 251 fr. 85 pour le nettoyage complet de l'appartement. Ils ont relevé que les déclarations du témoin [...] tendaient à corroborer la version du locataire, mais qu'elles se heurtaient au constat d'urgence établi par l'expert Gérald Corthésy après sa visite des lieux du 16 mars 2017, expert judiciaire dont l'impartialité ne pouvait être mise en doute. Ils ont également souligné que la thèse selon laquelle l'appartement aurait été sali entre la restitution des clefs et la visite de l'expert n'apparaissait pas crédible et n'était attestée par aucun élément.

6.2.2 Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. En effet, il résulte du rapport d'expertise établi à la suite d'une visite des lieux effectuée le 16 mars 2017, que les murs en béton étaient tachés et rayés dans les chambres 2 et 3 et dans le couloir, qu'ils étaient sales à la cuisine, que l'ensemble de l'agencement de la cuisine

devait être nettoyé et que les appareils sanitaires de la salle de bain et du local WC étaient sales. Il n'y a aucun motif de douter des constatations de l'expert, aucun élément ne permettant de mettre en doute son impartialité. D'une part, les photographies produites ne sont pas de bonne qualité et ne permettent en aucun cas d'apprécier la propreté des lieux et des installations de l'appartement. D'autre part, l'avis de l'expert judiciaire doit être préféré à celui du témoin [...], celui-ci ayant été mandaté par la partie locataire, dans le cadre de son activité à l'Asloca. Par ailleurs, si conformément à ses allégations, l'appelant par voie de jonction avait eu recours aux services d'une entreprise de nettoyage, il lui aurait été tout à fait aisé de produire la facture y relative, ce qui n'a toutefois pas été fait.

Comme les premiers juges, on doit écarter la thèse selon laquelle l'appartement litigieux aurait été souillé entre la restitution des clefs intervenue le 1^{er} mars 2017 et la visite de l'expert du 16 mars 2017. En effet, elle n'apparaît pas crédible. De plus, elle n'est soutenue par aucun élément du dossier, rien ne permettant d'affirmer que des travaux ou autres interventions auraient eu lieu dans l'intervalle indiqué ci-dessus. Le fait que les parties aient déjà été en conflit avant la restitution des locaux ne permet pas de conclure que les bailleuses auraient sciemment sali et endommagé leur propre appartement dans le seul but de porter préjudice au locataire, étant relevé que de telles démarches seraient très surprenantes et propres à engendrer toutes sortes d'inconvénients pour les bailleuses elles-mêmes.

Au regard de ces éléments, on doit admettre que les frais de nettoyage, dont les montants tels qu'exposés en pages 24 et 25 du jugement attaqué ne sont pas contestés, doivent être mis à la charge de l'appelant par voie de jonction.

6.3

6.3.1 Les premiers juges ont également mis à la charge de l'appelant par voie de jonction les coûts de réglage de la serrure d'une fenêtre, par 80 fr., de remplacement de la tablette WC, par 342 fr. 40, de

même que du porte-œufs, d'une tablette et d'un support de bouteille du frigidaire, par 93 fr. 50. L'appelant par voie de jonction soutient ne devoir aucun montant du chef de ces dommages. Dans la mesure où les premiers juges ont suivi le même raisonnement pour retenir que les défauts invoqués étaient imputables au locataire, ces griefs seront examinés dans le même considérant.

S'agissant du coût du réglage de la serrure de la fenêtre de la chambre n° 1, les premiers juges ont retenu que celui-ci était mentionné dans l'avis des défauts du 3 mars 2017 et qu'il était également établi par le rapport de constat d'urgence dressé par l'expert judiciaire, qui notait que la fenêtre de la chambre n° 1 ne fermait pas normalement et que la poignée était à régler. Selon l'autorité intimée, le fait que ce défaut ne figurait pas sur le procès-verbal d'état des lieux de sortie établi par deux des occupants de l'appartement et contresigné par leur mandataire Asloca, en l'absence des bailleuses, ne changeait rien à cette appréciation, dès lors qu'il n'y avait aucun motif de mettre en doute l'impartialité de l'expert judiciaire. De surcroît, ce défaut ne figurait pas dans le procès-verbal d'état des lieux de sortie de la précédente locataire. Il convenait dès lors d'allouer aux intimées, à titre d'indemnité pour ce préjudice, la somme de 80 fr. facturée, TVA en sus.

S'agissant du défaut concernant la tablette des WC, les premiers juges ont également retenu que celui-ci était mentionné dans l'avis des défauts du 3 mars 2017, que la réalité de ce dégât était attestée par le rapport d'expertise et que le procès-verbal d'état des lieux de sortie de la précédente locataire ne mentionnait pas ce défaut. Il s'imposait dès lors d'en tenir le locataire pour responsable et d'accorder aux bailleuses, à raison de ce défaut, une indemnité de 342 fr. 40.

Enfin, pour les mêmes raisons, les premiers juges ont considéré que les défauts portant sur le porte-œufs, une tablette et un support à bouteille dans le frigidaire devaient être imputés au locataire, qui devait ainsi être reconnu débiteur d'un montant de 93 fr. 50.

6.3.2 Ce faisant, les premiers juges ont correctement apprécié les pièces du dossier, les déclarations des parties et les conclusions de l'expert pour conclure qu'une indemnité devait être allouée aux bailleuses en raison des dommages précités. Sur ce point, le jugement entrepris doit être confirmée pour les motifs exposés au considérant précédent (cf. consid. 6.2.2 *supra*).

6.4

6.4.1 L'appelant par voie de jonction reproche aux premiers juges d'avoir mis à sa charge un montant de 1'000 fr. à titre de frais de remise en état du parquet. Il soutient que le parquet installé dans les locaux loués était de mauvaise qualité et particulièrement fragile et qu'il est relativement insolite que du parquet soit posé dans une cuisine, de sorte qu'il serait difficile de venir lui reprocher que le parquet gondolait légèrement sous l'évier. De toute manière, comme il ressort du témoignage de B.N._____, le parquet aurait été dans cet état lorsqu'il avait pris possession des locaux. Enfin, l'avis des défauts du 3 mars 2017 ne remplirait pas les conditions de l'art 267a CO, n'étant pas assez précis, de sorte qu'il ne suffisait pas, par exemple, d'affirmer que le parquet était « abîmé ».

6.4.2 L'appelant par voie de jonction ne saurait être suivi sur ce point. En effet, l'avis des défauts du 3 mars 2017 est suffisamment précis et détaillé, dans la mesure où il mentionne, pour chacune des pièces de l'appartement, les défauts constatés et la nature précise de ceux-ci.

Pour le reste, c'est à juste titre que les premiers juges ont imputé certains dégâts causés au parquet au locataire. En effet, d'une part, le courrier du 3 mars 2017 fait état de défauts supplémentaires par rapport à l'état des lieux de sortie de la précédente locataire. Ces défauts consistent en des rayures, trous et dégâts d'eau sur le parquet du couloir, des dégâts d'eau sur le parquet de la cuisine ainsi que des dégâts sur celui du salon. D'autre part, le procès-verbal établi par les occupants eux-mêmes le jour de la restitution de l'appartement ainsi que les déclarations de ces derniers

attestent de l'existence de certains dégâts, notamment à la cuisine. En outre, l'expert judiciaire fait état de tels dégâts dans son rapport, celui-ci mentionnant que des lames sont à remplacer dans les chambres 1 et 2, que le parquet est légèrement rayé et bombé dans la chambre 3, qu'il en est de même au salon, que dans le couloir le parquet est rayé, présente des trous et est légèrement bombé par endroits, et que dans la cuisine il est taché et légèrement décollé par endroits dans la cuisine. Pour ces raisons, l'indemnité de 1'000 fr. fixée *ex aequo et bono* par les premiers juges compte tenu de la proportion que représentent à première vue les dégâts imputables au locataire par rapport à l'ensemble des défauts constatés sur les parquets, de l'âge de l'installation au moment de la restitution du logement et du fait que la vitrification partielle d'une pièce n'est pas envisageable, ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée.

7.

7.1 En conclusion, tant l'appel que l'appel joint doivent être rejetés.

7.2 Les frais judiciaires seront arrêtés à 783 fr. pour l'appel et à 617 fr. pour l'appel joint (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5).

Vu l'issue du litige, chaque partie prendra à sa charge les frais relatifs à son propre appel.

7.3 La charge des dépens de l'intimé et appelant par voie de jonction, seul à être assisté d'un mandataire professionnel (art. 95 al. 3 CPC), peut être évaluée à 2'500 francs. En conséquence, compte tenu de l'adjudication respective des conclusions des parties, les appelantes et intimées par voie de jonction, solidairement entre elles, verseront à l'intimé et appelant par voie de jonction la somme 1'000 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'appel joint est rejeté.
- III.** Le jugement est confirmé.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance sont mis par 783 fr. (sept huitante-trois francs) à la charge des appelantes et intimées par voie de jonction B.V._____, A.V._____, et C.V._____, solidairement entre elles, et par 617 fr. (six cent dix-sept francs) à la charge de l'intimé et appelant par voie de jonction A.N._____.
- V.** B.V._____, A.V._____, et C.V._____, solidairement entre elles, verseront à A.N._____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens réduits de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- E.V. _____ (pour B.V. _____, A.V. _____ et C.V. _____),
- Me Xavier Rubli (pour A.N. _____),

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 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), 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 :