

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 30 octobre 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
MM. Colombini et Oulevey, juges  
Greffière : Mme Boryszewski

\* \* \* \* \*

**Art. 264, 267 s. CO et 223 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par et **B.D.**\_\_\_\_\_, à Cranves-Sales (France), défenderesses, contre le jugement rendu le 16 mars 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelantes d'avec **T.**\_\_\_\_\_, à Allaman, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 16 mars 2018, dont les considérants ont été notifiés aux parties le 28 mai 2018, le Tribunal des baux a dit que les défenderesses A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, devaient payer à la demanderesse T.\_\_\_\_\_ la somme de 60'000 fr. avec intérêts à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2016 (I), ainsi que la somme de 4'497 fr. 10 sans intérêt (II), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont en substance considéré que le 14 décembre 2016, les défenderesses avaient résilié de manière anticipée le contrat de bail à loyer portant sur une villa individuelle à [...] sans présenter de locataire de remplacement et qu'elles étaient dès lors tenues de payer le loyer pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017, soit jusqu'à ce que la demanderesse renonce à louer la villa pour y emménager avec son époux, ce qui représentait un montant total de 60'000 francs. A cela s'ajoutait l'intérêt moratoire prévu par le contrat de bail, soit un intérêt de 7 % dès le 1<sup>er</sup> octobre 2016. Ils ont également retenu qu'elles étaient débitrices des frais accessoires jusqu'au 31 mars 2017, soit d'un total de 3'083 fr. 85 qui comprenait 570 fr. 10 pour l'eau potable, 2'320 fr. 45 pour le mazout et 193 fr. 30 pour l'entretien de l'installation de chauffage. Enfin, un montant de 1'413 fr. 25 - comprenant 722 fr. 05 pour les frais de remplacement des cylindres et des télécommandes du garage et 691 fr. 20 pour les frais de remise en état du jardin - a également été mis à la charge des défenderesses.

**B.** Par acte du 25 juin 2018, A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel, sans l'intermédiaire de leur conseil, contre ce jugement, en concluant en substance à sa réforme en ce sens qu'elles ne soient débitrices du loyer que jusqu'au 31 décembre 2016 et qu'elles ne soient pas débitrices des frais de nettoyage de la villa, de remise en état du

jardin et de réparation de la fissure au plafond du garage. Elles ont également déposé six pièces à l'appui de leur appel.

Les appelantes ont indiqué élire domicile en l'étude de Me Jean-Pierre Bloch.

Interpellé par le Juge délégué de la cour de céans, Me Jean-Pierre Bloch a confirmé le 29 juin 2018 être le conseil des appelantes.

Le 11 juillet 2018, l'intimée a déposé une requête de sûretés en garantie des dépens d'un montant de 3'000 fr., au sens de l'art. 99 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) en raison du domicile des appelantes situé en France.

Par ordonnance du 18 juillet 2018, le juge délégué de la cour de céans a rejeté la requête du 11 juillet 2018 de l'intimée, sans frais ni dépens, au motif que la France et la Suisse étaient toutes deux liées par la CL1954 (Convention relative à la procédure civile conclue à La Haye le 1<sup>er</sup> mars 1954 ; RS 0.274.12), dont l'art. 17 prévoit, sous le titre « *caution judicatum solvi* », qu'aucune caution ni dépôt, sous quelque dénomination que ce soit, ne peut être imposé, à raison soit de leur qualité d'étrangers, soit du défaut de domicile ou de résidence dans le pays, aux nationaux d'un des États contractants, ayant leur domicile dans l'un de ces États, qui seront demandeurs ou intervenants devant les tribunaux d'un autre de ces États.

L'intimée n'a pour le surplus 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 T.\_\_\_\_\_ est propriétaire d'une villa individuelle de sept pièces et demie sise chemin du [...], à [...].

**2.** Par contrat de bail à loyer du 15 mars 2016, les défenderesses A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ ont pris à bail de la demanderesse la villa précitée. Ledit bail commençait le 1<sup>er</sup> avril 2016 et devait se terminer pour la première fois le 31 mars 2017, pour se renouveler ensuite d'année en année, sauf préavis de résiliation reçu quatre mois à l'avance pour une échéance contractuelle.

Le loyer mensuel net, payable à l'avance, a été fixé à 5'000 francs. Le bail prévoit en outre le paiement des charges par les défenderesses directement. Le loyer a été notifié sur formule officielle le 15 mars 2016.

L'art. 6.2 (Loyer / Modalités) du bail prescrit qu'un intérêt de 7 % l'an est dû sur toute prestation échue.

**3.** Le 23 novembre 2016, la demanderesse a adressé aux défenderesses des mises en demeure au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), réclamant le paiement des loyers du 1er avril au 30 novembre 2016.

**4.** Un second courrier du 7 décembre 2016 a été adressé aux défenderesses, les sommant de payer d'ici au 15 décembre 2016 les loyers des mois d'avril à décembre 2016, ainsi qu'un intérêt moratoire de 7% dès le 15 août 2016.

Aucun versement n'est intervenu dans le délai accordé.

**5.** Le 14 décembre 2016, le conseil des défenderesses a demandé que le bail prenne fin au 31 décembre 2016, ce que la demanderesse a refusé par courrier du 19 décembre 2016, tout en

indiquant qu'elle était disposée à accepter une restitution anticipée de la villa louée au 31 janvier 2017, étant entendu que les défenderesses resteraient responsables du loyer jusqu'à la relocation de la villa ou, au plus tard, jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, soit le 31 mars 2018.

En date du 6 janvier 2017, l'Office des poursuites du district de Morges a informé la demanderesse que les commandements de payer nos [...] et [...] n'avaient pas pu être notifiés au motif que les débitrices, soit les défenderesses, étaient « parties sans laisser d'adresse ».

**6.** Par courrier du 10 janvier 2017 (réitéré par fax du 18 janvier 2017), la demanderesse a interpellé les défenderesses sur les modalités de restitution des clés de la villa.

Les défenderesses ont restitué une clé de la maison et une télécommande de la porte de garage par courrier recommandé adressé à la gérance [...] SA le 18 janvier 2017.

**7.** Le 25 janvier 2017, le conseil de la demanderesse a adressé au conseil des défenderesses un courrier dont la teneur est la suivante :

« Maître,  
Je reviens à cette affaire.  
[...] SA a reçu vendredi 20 janvier dernier les clés en retour selon votre envoi recommandé du 18 janvier 2017 (une clé de maison et une télécommande de la porte de garage).

Mme [...] s'est rendue sur place, et a constaté les remises en état nécessaires suivantes :

- Changement du cylindre de la porte d'entrée maison (il manque 2 clés), dans la mesure où une seule clé a été restituée.
- Il manque deux clés de cave (impossible d'accéder au sous-sol par le rez-de-chaussée, car la porte est fermée à clé et clé manquante), et il manque la clé de la porte d'accès du garage au sous-sol.
- Il manque les deux clés de la boîte aux lettres ; aucune clé n'a été rendue.

Il manque une télécommande de la porte du garage dans la mesure où une seule télécommande a été restituée.

- Le nettoyage complet de la maison est nécessaire.
- Le nettoyage des extérieurs et du jardin est nécessaire.
- Consommation de mazout de 1180 litres à charge des locataires (les cuves sont vides et la maison n'a pas été chauffée depuis plusieurs semaines. En cas de gel des conduites, les locataires seront tenus pour responsables).

Je vous établirai ultérieurement le détail des frais de remise en état, s'agissant des défauts listés ci-dessus.

La présente vaut formellement avis des défauts au sens de l'article 267a CO.

Enfin, je vous prie de m'indiquer par retour de courrier quelle est la proposition de A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ s'agissant du règlement des loyers dus.

Sans nouvelles dans les dix jours, je procéderai par la voie d'une procédure en justice, en vue de l'obtention d'un jugement exécutoire, lequel sera si nécessaire transmis à un huissier sur France pour exécution !

(...) »

**8.** Plusieurs entreprises ou services sont intervenus pour effectuer les travaux de remise en état mentionnés ci-dessus.

Le 26 janvier 2017, l'entreprise [...] SA est intervenue dans la villa pour remplir et purger l'installation de chauffage, poser un bulbe thermostatique et constater une fuite. La main-d'œuvre et le déplacement ont occasionné des coûts d'un montant de 224 fr. 65 (dont 31 fr. 35 pour le bulbe thermostatique).

Le 30 janvier 2017, la société [...], nettoyage et conciergerie, a établi une offre en vue de la conclusion d'un contrat prévoyant, pour la villa en cause, des prestations de nettoyage, contre le paiement d'un montant annuel brut de 1'290 francs. Le contrat était offert à la conclusion pour une durée indéterminée, résiliable pour la fin d'un mois moyennant préavis de trois mois.

Le 30 janvier 2017, le Service intercommunal de distribution d'eau potable de Rolle et environs a facturé, pour la période du 1er avril 2016 au 31 décembre 2016, un montant de 570 fr. 10 pour l'alimentation en eau de la villa dont est litige.

Le 31 janvier 2017, la société [...] SA a livré du mazout pour un montant net de 2'320 fr. 45.

Le 1er février 2017, l'horticulteur et paysagiste [...] a établi un devis estimatif pour la remise en état du jardin de la villa, qui affichait un prix de 691 fr. 20.

La société [...] Sàrl a devisé une intervention dans la villa pour supprimer une entaille dans le plafond du garage. Le devis de l'intervention est daté du 6 février 2017 et porte sur la somme de 298 fr. 10.

L'entreprise [...] est intervenue pour changer le cylindre de la porte d'entrée et celui de la boîte aux lettres de la villa. Il en est résulté une facture de 522 francs.

L'entreprise [...] Sàrl a établi le 28 février 2017 une facture de 200 fr. 05 pour le changement du code de la télécommande (volée ou perdue) et la fourniture de deux nouvelles télécommandes pour la porte du garage, ainsi qu'un service sur la porte du garage.

**9.** Le 1<sup>er</sup> avril 2017, la demanderesse et son époux ont emménagé dans la villa.

A ce jour, aucun paiement n'est intervenu de la part des défenderesses.

**10.** Le 30 mai 2017, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges d'une requête en paiement. Les défenderesses ayant fait défaut, la requête a été déclarée non-conciliée, et la demanderesse s'est vu délivrer, le 6 octobre 2017, une autorisation de procéder.

Par requête adressée au Tribunal des baux le 8 novembre 2017, la demanderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, doivent immédiat paiement à T.\_\_\_\_\_ des sommes de 60'000 fr., correspondant aux loyers du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017, plus intérêt moratoire à 7 % dès le 1<sup>er</sup> octobre 2016 (échéance moyenne), et de 6'116 fr. 55 sans intérêt.

Le 15 janvier 2018, le conseil des défenderesses a produit une procuration et a informé le président du tribunal que ses clientes renonçaient à déposer une réponse dans le cadre de la présente procédure.

Par avis du 22 janvier 2018, le président du tribunal a informé les parties que sauf objection de la demanderesse dans un délai au 13 février 2018, il serait passé au jugement conformément à l'art. 223 al. 2 CPC.

Le tribunal a délibéré à huis clos le 16 mars 2018.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La décision rendue selon l'art. 223 al. 2 CPC est une décision finale, susceptible aux conditions des art. 308 s CPC d'un appel et sinon d'un recours *stricto sensu* selon l'art. 319 let. a CPC, cela de la part des deux parties. Le défendeur défaillant pourra tenter de contester que les conditions requises selon l'art. 223 al. 2 CPC pour passer au jugement par défaut aient été réunies (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 19 ad. art. 223 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par la partie défaillante qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr. en première instance. L'appel est dès lors 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. 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 réf.).

**3.**

**3.1** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie

qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. cit.). Le plaideur qui entend invoquer des pseudo nova - soit des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux - devant l'instance d'appel doit démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A 739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

Une partie ne peut pas fonder son droit à produire des faits ou moyens de preuve en procédure d'appel en faisant valoir que ce n'est qu'en prenant connaissance du jugement de première instance qu'elle a saisi quels faits et preuves étaient déterminants pour la cause (TF 4D\_45/2014 du 5 décembre 2014 consid. 2.3.3, RSPC 2015 p. 246). Avec le système de l'art. 317 CPC, la partie qui est négligente devant le premier juge en subira les conséquences puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (Jeandin, CPC commenté, n. 3 ad art. 317 CPC).

**3.2** En l'espèce, les pièces produites par les appelantes sont toutes antérieures à la mise en délibéré en première instance. Les appelantes n'exposant pas les raisons pour lesquelles elles ont refusé de procéder en première instance, leurs pièces doivent être déclarées irrecevables.

Quant aux allégations de fait des appelantes - relatives aux circonstances qui ont entouré la conclusion du bail, à l'état du bien au moment de l'entrée, aux causes d'une fissure, à l'état du bien à la fin du contrat, etc. -, elles se rapportent toutes à des faits antérieurs à la mise en délibéré de la cause en première instance et elles ne peuvent donc être

admises en appel qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, soit notamment à la condition que les appelantes aient agi avec toute la diligence que l'on peut attendre d'elles. Comme les appelantes ne font valoir aucune raison légitime pour justifier leur refus de procéder en première instance, leurs allégations de fait sont dès lors irrecevables.

#### **4.**

**4.1** Les appelantes soutiennent que les premiers juges les auraient à tort reconnues débitrices des loyers de la villa jusqu'au 31 mars 2017. Elles prétendent que leur obligation de payer le loyer n'irait pas au-delà du 31 décembre 2016. Elles font valoir de manière générale qu'à la suite du blocage de leurs comptes et faute de caution obtenue, elles n'auraient jamais pris physiquement possession des locaux. Elles ajoutent que ce contrat de bail avait pour raison d'être un projet de partenariat et d'investissement à [...] et qu'elles auraient renoncé à emménager dans la villa à la suite d'une tentative d'escroquerie de la part de leur partenaire. Enfin, elles prétendent qu'elles pensaient que [...], employée chez [...] SA, représentant l'intimée, se chargerait de trouver un nouveau locataire.

**4.2** Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou 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 que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Pour que le locataire soit libéré, il est donc notamment nécessaire que le successeur proposé soit prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. L'idée sous-jacente est que le bailleur doit se trouver dans la même situation que celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (TF 4A\_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, SJ 2010 I 491 ; cf. également ATF 117 II 156 consid. 3b).

Le locataire sortant qui ne parvient pas à trouver un candidat de remplacement ou qui propose un candidat inacceptable doit s'acquitter en principe du loyer jusqu'au terme, le bailleur ne pouvant rester inactif

(Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 5.6.1, p. 619). Le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si après quelque temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire en fait la demande en offrant de payer la différence (Lachat, op. cit., n. 5.6.2, pp. 620 s). Seules des omissions intentionnelles et graves du bailleur peuvent justifier une diminution du loyer auquel le bailleur a droit de la part du locataire qui n'a pas présenté de candidat acceptable (Bise/Planas, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer [CPraBail], n. 81 ad art. 264 CO).

**4.3** En l'espèce, les appelantes ont résilié le contrat de bail par courrier du 14 décembre 2016 pour le 31 décembre 2016, soit sans observer le délai de résiliation contractuel. Il s'agissait d'une restitution anticipée, qui ne les libérait de l'obligation de payer le loyer que moyennant le respect des incombances prévues à l'art. 264 CO. A cet égard, leurs allégations nouvelles, selon lesquelles elles n'auraient pas pris possession des locaux, sont irrecevables et, au demeurant, non établies. Elles sont en effet entrées en possession des clés, dont elles n'ont rendu qu'une partie et ont requis que le bail prenne fin le 31 décembre 2016, ce qui présuppose que le bail a été valablement conclu et est entré en vigueur. Dans la mesure où les appelantes ont restitué les locaux le 18 janvier 2017 sans proposer de locataire de remplacement, elles restaient tenues de payer le loyer jusqu'à ce que l'intimée renonce à louer sa villa pour y emménager avec son époux, soit pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017, pour un montant total de 60'000 fr (12 x 5'000 fr.).

Que les appelantes aient cru que la gérance se chargerait de trouver un locataire de remplacement est sans pertinence et un éventuel accord entre les parties sur ce point n'est au demeurant pas établi. Cela étant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les appelantes étaient débitrices des loyers du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017 pour un montant de 60'000 francs.

## **5.**

**5.1** Les appelantes contestent être débitrices des frais de remise en état du jardin d'un montant de 691 fr. 20, soutenant, d'une part, que le jardin aurait été initialement en mauvais état et, d'autre part, qu'un ami à elles l'aurait déjà remis en état.

**5.2** 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). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles (art. 267a al. 2 CO).

L'avis des défauts doit être précis et détaillé ; des considérations générales telles que « taches dans la cuisine » sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 35b ad art. 267-267a CO ; Lachat, op. cit., n. 4.3 p. 806 ; Higi, Zürcher Kommentar, 4<sup>e</sup> éd. 1995, nn. 26-30 ad art. 267a CO). Le bailleur doit donner l'avis des défauts dans les deux ou trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux (Lachat, op. cit., n. 4.1, p. 805 qui cite Permann et Higi dans le même sens). L'avis doit être donné tout de suite après l'inspection ou après un bref délai de réflexion (Thanei, Pflichte der Mietparteien betreffend die Übergabe der Mietsache bei Vertragsbeginn und - ende, in MP 1992 pp. 57 ss) ; deux ou trois jours, mais pas plus d'une semaine, soit sept jours (Lachat, op. cit., à la note infrapaginales 20, p. 805 et les réf. cit.). Lorsque l'état des lieux est établi contradictoirement et qu'il est signé sur place par le locataire, l'avis des défauts est donné valablement, pour autant que le constat contradictoire précise les défauts pour lesquels le locataire est tenu pour responsable, un exemplaire du document lui étant

remis (Aubert, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, nn. 15 et 17 ad art. 267a CO et la jurisprudence citée). En cas de litige, le bailleur doit démontrer qu'il a donné à temps l'avis des défauts et que celui-ci était suffisamment précis (Lachat, op. cit., n. 4.5, p. 807). Le Tribunal fédéral a considéré qu'un procès-verbal d'état des lieux de sortie, même signé par le locataire, ne valait pas avis des défauts s'il se bornait à énumérer des « dégâts par nature imputables » au locataire, dès lors qu'il s'agissait de reproches trop généraux pour satisfaire aux exigences d'un avis de défauts (TF 4A\_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.4). Conformément à l'art. 12 RULV (Règles et usages locatif du canton de Vaud), le locataire entretient à ses frais le jardin et la terrasse dont il a la jouissance exclusive.

**5.3** En l'espèce, il incombait aux appelantes d'entretenir le jardin, dont elles avaient la jouissance exclusive. Les appelantes ne contestent pas ne pas avoir entretenu le jardin ; elles soutiennent que le jardin était en mauvais état au début du bail. Mais c'est à elles qu'il aurait appartenu d'alléguer ce fait en première instance et de le prouver. Faute de l'avoir fait, elles doivent être reconnues responsables du mauvais état du jardin. Quant à l'état du jardin à la fin du bail, l'intimée a allégué en première instance qu'il était mauvais et qu'il avait fait l'objet d'un avis des défauts le 25 janvier 2017, allégations qui n'ont pas été contestées en procédure. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont condamné les appelantes à rembourser les frais de remise en état à l'intimée, par 691 fr. 20.

**6.** Les appelantes semblent enfin contester les frais de nettoyage de la villa ainsi que les frais de réparation d'une fissure au plafond du garage.

Ce grief est sans objet, dès lors que les premiers juges n'ont pas tenu les appelantes pour responsables de ces prétendus défauts et qu'ils ont entièrement débouté l'intimée sur ces deux points.

**7.** Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et que le jugement entrepris doit être confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelantes, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), à parts égales et solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (mille six cents francs), sont mis à la charge des appelantes A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_, à parts égales et solidairement entre elles.
- IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Jean-Pierre Bloch pour A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_,
- M. Christophe Savoy, agent d'affaires breveté pour T. \_\_\_\_\_,

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

- Mme la Présidente 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 :