

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 9 mars 2017

Composition : Mme COURBAT, présidente
Mme Merkli et M. Pellet, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 259 CO, 8 CC ; 9 let. e RULV

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **C.**_____, à [...], défendeur, contre la décision rendue le 8 novembre 2016 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer dans la cause divisant le recourant d'avec **P.**_____, à [...], demanderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 8 novembre 2016, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la Commission) a reconnu C._____ débiteur de P._____ de la somme de 980 fr. 95 avec intérêt à 5% l'an dès le 14 décembre 2015 (I), a levé l'opposition totale faite au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'office des poursuites de Lausanne à concurrence du montant mentionné sous chiffre I (II), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III) et a rendu la décision sans frais ni dépens (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu en substance que C._____ n'avait pas restitué l'appartement donné à bail à la date de la fin des rapports contractuels auxquels il avait personnellement mis un terme, si bien qu'un état des lieux contradictoire n'avait pas pu se tenir, de sorte que la bailleuse P._____ lui avait adressé un avis des défauts. C._____ n'avait pas donné une suite favorable à cet avis, raison pour laquelle la bailleuse avait saisi l'autorité de conciliation d'une requête en paiement. La Commission a retenu que P._____ avait déposé à l'appui de sa requête des pièces consistant en des copies des factures de remise en état de l'appartement donné à bail alors que C._____ n'avait déposé aucune pièce dans le cadre de la procédure. Elle a également retenu qu'en application de l'art. 9 let. e RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud ; RSV 221.317.1), le remplacement des sangles usées était à la charge du locataire, que la non restitution à la fin du bail de l'intégralité des clés justifiait le changement du cylindre de la porte palière et que seul l'amortissement résultant d'un usage normal de la chose louée était à la charge du bailleur.

B. Par acte du 9 décembre 2016, C._____ a déposé un recours contre cette décision. Il a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il ne doit aucune indemnité à P._____ (I) ; à ce que l'opposition totale faite au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'office des poursuites de Lausanne soit maintenue (II). Subsidiairement à ce que la décision rendue par la Commission de

conciliation en matière de baux à loyer le 8 novembre 2016 soit annulée et l'intimée invitée à procéder au fond devant le tribunal des baux. Il a requis que son recours soit assorti de l'effet suspensif.

Par décision du 20 décembre 2016, la Juge déléguée de la Chambre de céans a rejeté la demande d'effet suspensif.

Dans sa réponse du 7 mars 2017, P._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de la décision, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Du 1^{er} juin 2005 au 19 août 2015, C._____ (ci-après : le recourant) a été locataire d'un appartement sis [...], à [...], dont P._____ (ci-après : l'intimée) était propriétaire.

2. a) Le 28 novembre 2014, l'intimée a résilié le contrat de bail pour _____ le 1^{er} juillet 2015.

Le 1^{er} juin 2015, l'intimée a informé le recourant que l'état des lieux se tiendrait le 1^{er} juillet 2015. Le recourant ne s'est pas présenté à cet état des lieux.

b) L'intimée a déposé, le 8 juillet 2015, une requête en cas clair auprès du Tribunal des baux, concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que le bail à loyer conclu entre les parties avait valablement pris fin et à ce qu'ordre soit donné à C._____ de quitter et rendre libre de tout objet et de tout occupant, ce avec effet immédiat ou dans l'ultime délai que Justice dira, l'appartement objet du bail, sous peine d'exécution forcée directe.

Le 19 août 2015, le mandataire de l'intimée a accusé réception de douze clés rendues par le recourant, indiquant qu'il s'agissait d'une « restitution anticipée » et que le recourant recevrait un « décompte final des indemnités dues jusqu'à relocation ainsi que les éventuels frais de remises en état. » Le mandataire précisait que ce courrier valait avis de défauts.

Par courrier du 25 août 2015, le mandataire de l'intimée a porté à la connaissance du recourant l'existence de plusieurs défauts dont les réparations seraient à la charge de ce dernier. Il s'agissait de la fourniture d'un cache de fixation pour la protection du filtre de la hotte de ventilation et la fixation du cache de la lumière, de la suppression de la tringle de rideau dans la chambre, du remplacement du siège WC, du pommeau de douche et du flexible ainsi que de la sangle de store de la salle de bains, de la réfection de l'agencement de cuisine en raison d'un dégât dû à l'humidité et enfin du remplacement du cylindre de la porte palière ainsi que de la fourniture de trois clés, le recourant n'ayant pas restitué la totalité des clés qui lui avaient été transmises lors de l'état des lieux d'entrée.

En date du 8 septembre 2015, le recourant a indiqué au Tribunal des baux que la requête déposée par l'intimée le 8 juillet 2015 n'avait plus d'objet, les locaux litigieux ayant été libérés le 19 août 2015.

c) Toujours le 8 septembre 2015, le recourant a contesté l'intégralité des défauts invoqués par l'intimée dans son courrier du 25 août 2015.

Par courrier du 23 septembre 2015, il a indiqué à l'intimée que les défauts allégués ne constituaient pas des menus travaux et a demandé à ce qu'un état des lieux soit fixé. Il a invité l'intimée à prouver les dégâts allégués et à fournir la copie des factures reçues et payées.

3. a) Le 31 août 2015, la société [...] Sàrl a adressé à l'intimée une facture de 170 fr. pour le remplacement du cylindre de la porte palière exécuté dans l'appartement objet du litige.

b) Le 5 octobre 2015, l'entreprise [...] a adressé à l'intimée une facture de 321 fr. 30 pour les travaux effectués sur le store de la salle de bains, à savoir 112 fr. 50 pour la main d'œuvre sur place (ouverture caisson, déblocage tablier, changer sangle de tirage cassée, changer enrouleur interne endommagé, réglage, fermeture caisson), 75 fr. pour une sangle de tirage neuve, 80 fr. pour un enrouleur interne neuf et 30 fr. pour le déplacement.

c) Le 17 octobre 2015, la société [...] a transmis à l'intimée une facture d'un montant total de 489 fr. 65 pour les travaux effectués, respectivement dans la cuisine (remplacement de la face fixe en bois sous l'évier, réparation de la porte-évier, de la porte-frigo et du panneau à droit, contrôle des charnières et tiroirs), dans le hall (fourniture d'une entrée de clé en acier, ovale, manquante pour l'armoire) et dans la chambre (déposer le rail à rideau et débarras).

4. a) Le 14 décembre 2015, l'intimée a mis le recourant en demeure de payer le montant de 1'460 fr. 95, représentant le demi-loyer du mois de septembre 2015 ainsi que le coût des réfections engagées pour les défauts allégués dans son courrier du 25 août 2015.

b) Le 11 mars 2016, le mandataire de l'intimée a fait notifier au recourant un commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne portant sur la somme de 1'460 fr. 95 avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 décembre 2015, « montant dû selon mise en demeure du 14 décembre 2015 adressé au Conseil du poursuivi ».

c) Le recourant a fait opposition à ce commandement de payer.

5. a) Par requête de conciliation du 6 avril 2016, l'intimée a conclu à ce que le recourant soit reconnu son débiteur de la somme de 980 fr. 95 correspondant à la « réfection de l'agencement de la cuisine suite à l'humidité » par 489 fr. 65, au « remplacement de la sangle de store de la salle de bains » par 321 fr. 30, ainsi qu'au « remplacement du cylindre de la porte palière » par 170 francs.

Une audience de conciliation s'est tenue le 6 juillet 2016 en présence des parties, assistées de leur conseil respectif. La tentative de conciliation n'a pas abouti.

b) Par décision rendue sous forme de dispositif le 6 juillet 2016, la Commission de conciliation a prononcé que C._____ était reconnu débiteur de P._____ de la somme de 980 fr. 95 avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 décembre 2015 (I), que l'opposition totale au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne était levée à concurrence du montant mentionné sous chiffre I (II), que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (III) et que la décision était rendue sans frais ni dépens (IV).

6. Par arrêt du 11 août 2016, la Chambre de céans a déclaré irrecevable le recours déposé par C._____ contre cette décision, précisant que cet acte devait être considéré comme une demande de motivation de la décision entreprise. Le dossier a été renvoyé à la Commission de conciliation qui était invitée à rendre une décision motivée sur la base du dispositif communiqué aux parties le 6 juillet 2016 (CREC du 11 août 2016/318).

En droit :

1.

1.1 A teneur de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions

finale de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Selon l'art. 308 al. 2 CPC, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé à l'encontre d'une décision finale dans une cause dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. et déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable.

2.

2.1 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 26 ad art. 319 CPC) ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2^e éd., 2010, n. 2508). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2^e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

2.2 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, les pièces produites par le recourant figurent toutes au dossier de première instance de sorte qu'elles sont recevables.

3. Le recourant reproche en substance à la première instance d'avoir apprécié les preuves de manière arbitraire et en violation du

fardeau de la preuve (art. 8 CC). Il se prévaut également d'une violation de l'art. 259 CO et des art. 1 et 9 RULV.

3.1

3.1.1 L'art. 9 RULV rappelle les devoirs du locataire prévus à l'art. 257 f CO, à savoir user avec soin de la chose louée, ainsi qu'à l'art. 259 CO, soit de procéder à ses frais aux travaux de nettoyage ainsi qu'aux menus travaux d'entretien et de réparation, qui incluent notamment le remplacement des sangles usées aux volets à rouleaux et aux stores (let. e).

La doctrine admet que le remplacement des cordes et sangles de stores et volets à rouleaux constitue une menu réparation au sens de l'art. 259 CO (CREC du 27 juin 2016/242 consid. 3.1.2 et les références citées). La Chambre de céans considère que la réserve de l'usure normale ne s'y applique pas (arrêt CREC précité consid. 3.5).

3.1.2 Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, le locataire doit restituer, à la fin du bail, la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Il s'ensuit que le locataire doit tout d'abord assumer les travaux de nettoyage et les petites réparations au sens de l'art. 259 CO. Selon les circonstances, il doit ensuite régler les frais de remise en état des locaux à la suite d'une rénovation ou une modification qu'il a opérées sans l'accord du bailleur. Il incombe enfin au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose; cet usage dépend de la destination des locaux et s'apprécie sur la base de tabelles déterminant la durée de vie moyenne des installations. Le locataire doit donc supporter les frais de réparation des locaux qui sont affectés d'un défaut dû à un usage anormal de la chose louée; si une réparation est impossible ou si les coûts en seraient disproportionnés, il faut allouer des dommages-intérêts correspondant à la dépréciation de la chose (TF 4A_469/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.1 et les réf. citées).

La loi ne définit pas l'acte de restitution en soi, mais précise partiellement quelle qualité doit revêtir la chose louée lorsqu'elle est restituée

(cf. Peter Higi, *Zürcher Kommentar*, 4^e éd. 1995, n^{os} 5, 81 et 85 ad art. 267 CO). Selon la doctrine et la jurisprudence, la restitution se fait par remise de la chose même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur (Hans Peter Walter, in *OR : Art. 1-529 CO*, Honsell éd., 2008, n^o 3 ad art. 267a CO) ; ainsi, lorsque le bail porte sur des locaux, le locataire doit remettre tous les jeux de clés servant à y accéder, y compris les éventuels doubles qu'il a fait faire (TF 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3a, in mp 1998 182 ; cf. entre autres Carole Aubert, in *Droit du bail à loyer*, Bohnet/Montini éd., 2010, n^o 3 ad art. 267 CO; Higi, op. cit., n^o 13 ad art. 267 CO).

3.1.3 L'art. 267a al. 1 CO dispose que le bailleur doit vérifier, lors de la restitution, l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. 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).

Il incombe au bailleur, en tant que partie demanderesse (art. 8 CC), de prouver l'existence d'un défaut excédant l'usure normale, l'inexistence de ce défaut lors de l'entrée en jouissance, le dommage qui en résulte pour lui et la communication en temps utile d'un avis du défaut (TF 4C.261/2006 consid. 3.1, déjà cité; TF 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2 in fine, publié in *SJ* 1996 p. 322; Lachat, *Commentaire romand, Code des obligations I*, n^o 6 ad art. 267 CO).

3.2

3.2.1 Le recourant soutient que l'intimée n'aurait pas prouvé les défauts qu'elle allègue. Il relève que celle-ci n'aurait pas produit un état des lieux d'entrée (art. 1 RULV) ni de sortie, qu'elle n'avait pas été en mesure de présenter des photographies de l'état de l'appartement « à la remise des clés de façon anticipée », qu'elle n'avait pas présenté une preuve relative au nombre de clés remises au moment de la signature du bail ou par la suite pour pouvoir se fonder sur une absence de clé à la charge du recourant et que les clés avaient été remises dans leur intégralité sans que le représentant de la bailleuse n'émette une réclamation au moment de leur réception. De l'avis du recourant, les prétendues factures ne pouvaient constituer en elles-mêmes une preuve du dommage, de la réalisation des travaux ou de leur valeur réelle. Le recourant estime encore que l'humidité constatée à la cuisine serait due à un écoulement depuis l'étage supérieur, dont il n'endosserait pas la responsabilité, et que le temps de longévité de la sangle du store de la salle de bains, de huit ans, semblerait largement dépassé.

3.2.2 En l'espèce, les critiques adressées par le recourant s'agissant de l'absence de l'état des lieux de sortie doivent être rejetées, dès lors qu'il découle du dossier qu'il ne s'est pas présenté à cet état des lieux, ce qu'il ne conteste du reste pas.

Il ressort en outre des pièces du dossier que l'intimée a établi l'avis des défauts le 25 août 2015, après la restitution des clés par le recourant le 19 août 2015. Elle a notamment relevé dans cet avis que la totalité des clés transmises ne correspondaient pas à celles remises lors de l'état des lieux d'entrée et qu'elle allait procéder par conséquent au remplacement du cylindre de la porte palière et à la fourniture de trois clés pour un montant de 170 francs. La facture du 31 août 2015 que le serrurier a adressée à l'intimée, fait état d'un cylindre « 333k6 30/35 avec 3 clés RN ». Par conséquent, l'intimée a apporté à satisfaction la preuve du coût de 170 fr. qu'elle a allégué. Cela est d'autant plus valable que le représentant de l'intimée s'était limité, dans son courrier du 19 août 2015 au recourant, d'accuser réception des 12 clés remises par celui-ci et d'indiquer qu'il les avait immédiatement transmises à la gérance de

l'intimée, tout en renvoyant aux frais de remise en état et à l'avis des défauts. On ne saurait dès lors reprocher à l'intimée de ne pas avoir émis une réclamation au moment de la réception des clés litigieuses, puisqu'elle l'a fait dans l'avis des défauts du 25 août suivant. Le moyen, mal fondé, doit être rejeté.

3.2.3 S'agissant du store de la salle de bains, conformément aux principes énoncés en la matière (consid. 3.1.1 supra), il incombe au locataire de prendre en charge les coûts de remplacement de la sangle de tirage cassée, facturée par 75 fr. le 5 octobre 2015, ce d'autant que le bail avait été conclu le 21 mai 2005. En revanche, le remplacement de l'enrouleur interne endommagé, facturé par 80 fr., n'est pas expressément mentionné dans l'énumération figurant à l'art. 9 let. e RULV de sorte qu'il ne doit pas être supporté par le locataire (cf. CREC du 27 juin 2016/242). Il s'ensuit que la décision attaquée doit être réformée sur ce point, en ce sens que la prétention de l'intimée pour ce poste doit être réduite de 136 fr. 25 (80 fr. + $\frac{1}{2}$ de 112 fr. 50 facturés au titre de main d'œuvre). Cela se justifie d'autant plus en l'espèce que la doctrine a fixé une limite – certes non absolue – des coûts entre 100 fr. et 150 fr. pour les menus travaux de nettoyage ou de réparation. En outre, ces travaux doivent pouvoir être objectivement exigés du locataire lui-même sans devoir faire appel à un maître d'état, ce qui n'est pas le cas du remplacement de l'enrouleur interne endommagé (cf. arrêt CREC précité, consid. 3.1.1).

3.2.4 S'agissant enfin des coûts de réfection de l'agencement de la cuisine, les premiers juges ont retenu de manière imprécise qu'ils s'élevaient à 489 fr. 65, sur la base de la facture émise le 17 octobre 2015. À l'examen de cette facture on constate toutefois que ledit montant recouvre en réalité la réparation non seulement de défauts à la cuisine, mais également dans le hall (armoire, fourniture de clé) et dans la chambre (rail à rideau).

Le recourant s'est certes limité à prétendre sur ce point que l'humidité serait due à un écoulement depuis l'étage supérieur sans

qu'aucun élément du dossier ne puisse étayer ce fait. Il a toutefois relevé, à juste titre, que c'était le propriétaire qui supportait le fardeau de la preuve des prétentions qu'il entendait déduire à ce titre et que celui-ci n'avait pas produit notamment l'état des lieux d'entrée. La seule production des factures n'est en effet pas suffisante à la lumière des principes énoncés en la matière.

Par conséquent, il y a lieu d'admettre que l'intimée n'a pas établi ses prétentions quant à la réfection de l'agencement de la cuisine en lien avec des dégâts causés par de l'humidité. En effet, l'intimée n'établit pas l'origine du problème du plan de travail en ne produisant pas l'état des lieux d'entrée qui ne figure pas au dossier et auquel elle ne se réfère nullement dans sa réponse. L'autorité de première instance a violé l'art. 8 CC en retenant que tel avait été le cas sur la seule base des factures produites. Le recours doit être admis sur ce point, aucun montant ne devant être alloué à l'intimée à ce titre.

4. En définitive, le recours doit être partiellement admis et la décision entreprise réformée en ce sens que C._____ doit verser à P._____ le montant de 170 fr. pour le remplacement du cylindre de la porte palière plus la fourniture de trois clés et de 136 fr. 25 pour le remplacement de la sangle du store de la salle de bains, soit au total un montant de 306 fr. 25, avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 décembre 2015.

Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être répartis à raison d'un tiers, soit 33 fr., pour le recourant C._____ et de deux tiers, soit 67 fr., pour l'intimée P._____ (art. 106 al. 2 CPC).

Le recourant, agissant par le biais d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens réduits qui peuvent être arrêtés à 300 fr. (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) et mis à la charge de l'intimée.

L'intimée versera en définitive au recourant la somme de 367 fr. à titre de dépens réduits et de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est partiellement admis.

- II. La décision est réformée comme il suit au chiffre I de son dispositif :

I. Monsieur C._____ est reconnu débiteur de Madame P._____ de la somme de 306 fr. 25 avec intérêt à 5% l'an dès le 14 décembre 2015.

La décision est confirmée pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis par 33 fr. (trente-trois francs) à la charge du recourant C._____ et par 67 fr. (soixante-sept francs) à la charge de l'intimée P._____.

- IV. L'intimée P._____ doit verser au recourant C._____ la somme de 367 fr. (trois cent soixante-sept francs) à titre de restitution partielle de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Hüsnü Yilmaz, avocat (pour C. _____),
- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour P. _____).

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Mme la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

La greffière :