

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 2 septembre 2025

---

Composition : M. WINZAP, vice-président  
M. Pellet et Mme Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Rosset

\*\*\*\*\*

**Art. 52 al. 2 et 147 CPC ; art. 8 CC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Q.**\_\_\_\_\_ et **J.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], contre le jugement rendu le 22 juillet 2025 par le Tribunal des baux dans la cause les divisant d'avec **A.X.**\_\_\_\_\_, à [...] (Italie), **B.X.**\_\_\_\_\_, à [...], **C.X.**\_\_\_\_\_, à [...] et **B.**\_\_\_\_\_, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 22 juillet 2024, motivé le 11 mars 2025, le Tribunal des baux a condamné les défendeurs Q.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à payer aux demandeurs A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, C.X.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 9'889 fr. 90 avec intérêts à 5 % l'an dès le 17 juin 2023 (I), rendu le jugement sans frais (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En substance, le Tribunal des baux a notamment considéré que les défendeurs devaient verser les sommes de 1'500 fr. à titre de demi-loyer pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 septembre 2022, de 1'365 fr. 45 pour le solde des charges dues pour l'exercice 2021/2022 et de 4'827 fr. pour celles dues pour les périodes antérieures à l'exercice susvisé, soit un total de 7'692 fr. 45. Le solde des charges dues pour les périodes antérieures à l'exercice 2021/2022 a été admis sur la base d'un extrait de compte de la gérance au 31 décembre 2021 et de l'audition du témoin B.T.\_\_\_\_\_, gérante d'immeuble, qui a confirmé la teneur de l'extrait de compte précité et attesté que ce montant de 4'827 fr. découlait de plusieurs décomptes, non contestés et impayés.

En sus, s'agissant des points encore litigieux en seconde instance, les défendeurs devaient aux demandeurs une somme totale de 2'197 fr. 45 pour diverses réparations, comprenant notamment 713 fr. 80 à titre de frais de nettoyage supplémentaire et du débarras de l'appartement sur la base de la facture y relative du 31 janvier 2013 et de la mention de ces deux postes dans la convention de sortie signée par les défendeurs. Etaient également dus les frais de réfection du parquet, à hauteur de 877 fr. 50, mentionnés dans la convention de sortie et après réduction de la facture idoine du 24 janvier 2023 ; il a été tenu compte de l'amortissement de ce type de parquet sur la base de la Tabelle d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires, adoptée paritairement (*cf.* Lachat/Rubli, *in* Lachat et *al.*, Le bail à loyer, 3<sup>e</sup>

éd., Lausanne 2019, Annexe VIII / chiffre 6 « Revêtements de sols ») sur 40 ans et d'une période globale de treize ans entre le début du bail (l'appartement ayant été alors entièrement refait à neuf) et l'état des lieux de sortie. Les demandeurs devaient s'acquitter de 73 fr. 55 pour le remplacement du bac à légumes du réfrigérateur mentionné dans la convention de sortie sur la base de la facture du 3 février 2023 y relative. Les défendeurs devaient le montant de 282 fr. 20 pour deux flexibles de douche, l'intervention sanitaire et le débouchage du lavabo sur la base de la facture du 19 décembre 2022 et du « Barème type des indemnités dues pour les dégâts constatés lors d'états des lieux », édité par la Chambre vaudoise immobilière. Enfin, ils devaient un montant de 250 fr. 40 à titre d'indemnité de dépréciation pour deux dalles tachées du balcon, calculée sur la base de la facture du 7 octobre 2021.

Le Tribunal des baux a rejeté les autres montants réclamés par les demandeurs pour diverses raisons tels qu'avis des défauts tardifs ou absence de factures prouvant le poste du dommage réclamé.

Le jugement indique que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et que la voie de droit est celle de l'appel au sens des art. 308 ss CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272).

**B. a)** Par acte du 11 avril 2024 intitulé « appel », Q. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ (ci-après : les recourants) ont recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme, en ce sens que le montant auquel ils ont été condamnés soient ramenés à 2'865 fr. 45 et au versement par leurs parties adverses, solidairement entre elles, de la somme de 1'000 fr. à titre de dépens réduits de première instance. A titre subsidiaire, ils ont conclu à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance.

**b)** Par réponse du 23 juin 2024, les intimés ont conclu, sous suite de frais, principalement à l'irrecevabilité de « l'appel » et subsidiairement au rejet de celui-ci.

**c)** Par déterminations du 15 juillet 2024, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

**d)** Par déterminations du 29 juillet 2024, les intimés ont persisté dans leurs conclusions.

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

**1.** Les intimés sont propriétaires en main commune de l'immeuble sis chemin [...], à [...].

**2.** Par contrat de bail à loyer conclu le 25 février 2009, les recourants ont pris à bail des intimés, représentés par S. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la gérance), un appartement de cinq pièces au troisième étage de l'immeuble précité, pour un loyer mensuel net de 3'300 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 250 fr. par mois.

Le bail a commencé le 1<sup>er</sup> avril 2009 pour se terminer le 1<sup>er</sup> avril 2014 et se renouvelait par la suite aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

**3. a)** Sur formule officielle de notification de résiliation de bail datée du 22 septembre 2020, la gérance a résilié le bail des recourants pour le 31 octobre 2020, pour non-paiement du loyer, en application de l'art. 257d al. 2 CO.



C. Il fait exécuter, à ses frais, dans les règles de l'art, les travaux correspondant au(x) chiffre(s) 4.345 d'ici au 20.9.22, dernier délai, à défaut de quoi le bailleur commandera librement les travaux et les lui refacturera, le paiement devant alors intervenir dans les 30 jours dès la date d'envoi du décompte.

D. Il autorise le bailleur à commander les travaux, selon chiffre(s) 1 et s'engage à en régler les frais y relatifs dans les 30 jours à dater de l'envoi du décompte.

Le locataire demeure redevable :

- a) du loyer du ..... au ..... Fr. ....
- b) du supplément de chauffage, exercice ..... Fr. ....
- c) ..... Fr. ....

La présente convention vaut reconnaissance de dettes, selon article 82 LP, pour le montant de Fr. .... (Fr. ....).

Le soussigné autorise le bailleur à prélever sur sa garantie éventuelle le montant des frais résultant des réserves ci-dessus, mais jusqu'à concurrence de ce dernier montant.

..... le 16.9.2022  
 Le locataire sortant : ..... Le bailleur : .....

PROPRIÉTAIRE ..... H. Lamber 2/2  
 IMMEUBLE : .....  
 Locataire sortant : M. et Mme ..... Nouvelle adresse : .....

**CONVENTION DE SORTIE**  
 à l'audience du ..... 2024  
 Le Greffier .....

Le locataire sortant reconnaît être responsable des remises en état suivantes :

1) lieu de clés appartements à rendre	Est. Fr.	<u>200 -v</u>
2) clefs bois aux toilettes à rendre	" "	<u>50 -v</u>
3) galettes à nettoyer sans remplacement	" "	<u>500 -v</u>
4) clefs cave à rendre	" "	<u>50 -v</u>
5) ..... R. con. 5. 8. la. / app. avec	" "	.....
6) ..... retardeur	" "	.....
7) ..... R	" "	.....
8) ..... R	" "	.....
9) ..... sous total	" "	<u>800 -v</u>
10) ..... total 1	" "	<u>710 -v</u>
Montant total estimatif des remises en état + total 1	Fr.	<u>2510</u>

Il s'engage à l'égard du propriétaire à s'acquitter comme suit des obligations découlant de ce qui précède :

A. Il verse, séance tenante, la somme de Fr. .... (Fr. ....) à titre d'indemnité forfaitaire, selon chiffre(s) .....  
 Signature du bailleur : .....

B. Il indemnise forfaitairement le propriétaire selon chiffre(s) ..... par Fr. ....  
 montant qu'il s'engage à régler d'ici au ....., dernier délai.

C. Il fait exécuter, à ses frais, dans les règles de l'art, les travaux correspondant au(x) chiffre(s) 1.234 d'ici au 20.9.22, dernier délai, à défaut de quoi le bailleur commandera librement les travaux et les lui refacturera, le paiement devant alors intervenir dans les 30 jours dès la date d'envoi du décompte.

D. Il autorise le bailleur à commander les travaux, selon chiffre(s) ..... et s'engage à en régler les frais y relatifs dans les 30 jours à dater de l'envoi du décompte.

Le locataire demeure redevable :

- a) du loyer du 1.9.22 au 15.9.22 Fr. 1500
- b) du supplément de chauffage, exercice 1.9.2021-2022 Fr. 1500
- c) ..... Fr. ....

La présente convention vaut reconnaissance de dettes, selon article 82 LP, pour le montant de Fr. 7510 (Fr. sept mille cinq cent vingt francs) dix

Le soussigné autorise le bailleur à prélever sur sa garantie éventuelle le montant des frais résultant des réserves ci-dessus, mais jusqu'à concurrence de ce dernier montant.

..... le 16.9.2022  
 Le locataire sortant : ..... Le bailleur : .....

c) Sur l'une des photographies prises par la gérance lors de l'état des lieux de sortie, on constate la présence d'une grande marque

circulaire brun-orange, située à cheval sur deux dalles en béton du balcon, très certainement provoquée par un pot de fleurs en céramique. Sur une autre photographie, on peut constater que plusieurs dalles du balcon présentent de grandes taches verdâtres le long des bordures intérieures et extérieures du balcon, manifestement dues à l'humidité.

**7. a)** Le 19 décembre 2022, l'entreprise [...] a adressé à la gérance une facture ayant trait à des travaux effectués dans la salle de bains de l'appartement en cause, pour un montant total de 2'500 fr., TVA à 7,7 % incluse. Cette facture porte notamment sur le remplacement des flexibles de douche et le démontage du siphon du lavabo, mais les prix relatifs à ces deux interventions n'y sont pas détaillés. La facture précitée ne fait pas mention d'une « douche ».

**b)** Le 24 janvier 2023, l'entreprise de parquet [...] a adressé à la gérance une facture d'un montant total de 1'300 fr., relative à une intervention sur le parquet d'une des chambres de l'appartement en cause. Les travaux ont consisté notamment en le démontage des plinthes, l'arrachage du parquet, le ponçage des résidus de colle et application d'une couche d'accrochage, le lissage de la chape, la fourniture et la pose d'un parquet fini d'usine de type « Prepark Komfort », la fourniture et la pose de nouvelles plinthes et le ponçage et imprégnation des seuils.

**c)** Le 31 janvier 2023, [...] et [...] ont adressé à la gérance une facture d'un montant total de 713 fr. 80, ayant trait au nettoyage complet de l'appartement en cause, y compris les vitrages, l'agencement de cuisine et les salles d'eau, au débarras du mobilier encombrant dans les combles, nettoyage compris, à l'évacuation et à la gestion des déchets, à l'achat de marchandise selon facture annexée, ainsi qu'à la main d'œuvre et aux déplacements.

**d)** Le 3 février 2023, [...] a adressé à la gérance une facture d'un montant total de 73 fr. 55, portant sur un bac à légumes, plus frais de traitement, de port et d'emballage.

**8.** Le 2 mai 2023, la gérance a adressé aux recourants un décompte de charges relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022, faisant état d'un solde de 1'365 fr. 45 dû par les recourants.

Les recourants n'ont pas contesté le décompte de charges précité, lequel est resté impayé.

**9.** Le 16 mai 2023, la gérance a adressé aux recourants un courrier, contenant le décompte de sortie suivant :

«

Supplément de nettoyage et débarras cave et appart. (...)	Fr.	713.80
Réglage des portes et poignées des armoires de cuisine suite à votre démontage et collage plinthe sur frigo qui tenait avec du scotch que vous avez posé	Fr.	172.30
Réfection du parquet suite dégât d'eau dans le bureau (datait de janvier 2009)	Fr.	877.50
Réfection paroi cuisine (datait d'octobre 2017)	Fr.	300.00
Fourniture 1 bac à légumes	Fr.	73.55
Fourniture filtre à charbon	Fr.	51.50
Participation facture sanitaire (débouchage, flexible, douchette)	Fr.	600.00
Remplacement de deux spots dans la salle-de-bains	Fr.	80.00
Dalles tachées, remplacées en 2021 (forfait)	Fr.	500.00
1 clé de salle de bains	Fr.	20.00
Demi-loyer septembre 2022	Fr.	1500.00
Décompte de chauffage 2021-2022	Fr.	1365.45
Décompte chauffage, périodes antérieures	Fr.	4827.00
<b>Total en notre faveur</b>	<b>Fr.</b>	<b>11 081.10</b>

»

Au pied du courrier précité, la gérance a imparti aux recourants un délai de 30 jours pour s'acquitter de la somme de 11'081 fr. 10 réclamée.

Les recourants ne se sont pas acquittés de la somme précitée.

**10. a)** Après l'échec de la conciliation, les intimés ont déposé, le 6 décembre 2023, une demande en paiement auprès du Tribunal des baux, concluant, sous suite de frais, au paiement par les recourants d'un montant de 11'081 fr. 10, avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 juin 2023, et

d'un montant de 1'000 fr., la garantie de loyer étant libérée en faveur des intimés.

**b)** Un délai au 23 février 2024 a été imparti aux recourants pour déposer des déterminations.

Ils n'ont pas procédé dans le délai qui leur a été imparti à cet effet.

**c)** Le Tribunal des baux a tenu une audience de jugement le 3 juin 2024, à laquelle les recourants, bien que régulièrement convoqués, ne se sont pas présentés. Il est protocolé au procès-verbal de l'audience que les intimés ont produit la page 2/2 de la convention de sortie du 16 septembre 2022 qui manquait et qu'ils ont en outre retiré leur conclusion concernant un montant de 1'000 fr., représentant la participation aux frais de créancier au sens de l'art. 106 CO. En outre, la gérante B.T. \_\_\_\_\_ a été entendue en qualité de témoin. Au terme de l'instruction, 40 minutes après le début de l'audience, le défaut des recourants ayant toujours été constaté, l'instruction a été close.

**d)** Par courrier du 7 juin 2024 valant ordonnance, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a communiqué aux recourants une copie du procès-verbal de l'audience du 3 juin 2024, dans lequel était retranscrite l'audition du témoin B.T. \_\_\_\_\_, ainsi que la pièce produite par les intimés lors des débats, et leur a imparti un délai au 24 juin 2024 pour se déterminer sur l'administration de ces deux preuves, en soulignant qu'ils devaient se déterminer uniquement sur ces deux éléments.

**e)** Par courrier du même jour, la présidente a informé le conseil des intimés qu'elle avait omis de lui faire signer son désistement protocolé au procès-verbal de l'audience du 3 juin 2024, en lui demandant de confirmer ce désistement par écrit, sous sa signature.

Par courrier du 10 juin 2024, le conseil précité a confirmé que les intimés se sont désistés de leur conclusion tendant au paiement de la somme de 1'000 fr. à titre de participation aux frais du créancier.

**f)** Le 10 juin 2024, les recourants ont déposé une requête de restitution d'audience, accompagnée de pièces.

**g)** Par décision du 17 juin 2024, la présidente a informé les recourants qu'elle rejetait leur requête de restitution d'audience, leur a restitué les pièces qu'ils ont produites, enfin leur a rappelé la teneur de son courrier du 7 juin 2024.

**h)** Les recourants ont consulté un mandataire, qui a déposé une écriture le 24 juin 2024, accompagnée de pièces.

**i)** Par décision du 12 juillet 2024, motivée en droit, la présidente a rappelé au conseil des recourants que ses mandants avaient été invités à se prononcer uniquement sur les propos du témoin B.T.\_\_\_\_\_ et sur la pièce produite à l'audience par les intimés, la procédure probatoire étant clôturée pour le surplus, de sorte que les recourants ne pouvaient pas prétendre, de bonne foi, que son courrier du 7 juin 2024 constituait une réouverture générale de la procédure. Elle a dès lors informé le conseil des recourants que le Tribunal des baux ne tiendrait compte de l'écriture du 24 juin 2024 que dans la mesure où celle-ci contenait des déterminations correspondant à son ordonnance du 7 juin 2024 et que les pièces produites en annexe de l'écriture précitée ne seraient pas prises en considérations par le Tribunal des baux dans son jugement.

## **En droit :**

### **1.**

#### **1.1**

**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). Dans le cas contraire, il convient de procéder par la voie du recours au sens des art. 319 ss CPC (art. 319 let. a CPC).

Aux termes de l'art. 52 al. 2 aCPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les indications erronées relatives aux voies de droit sont opposables à tous les tribunaux dans la mesure où elles sont avantageuses pour la partie qui s'en prévaut.

**1.1.2** En l'occurrence, au dernier état devant l'autorité inférieure, les conclusions des intimés se montaient à 11'081 fr. 10 (étant rappelé qu'ils se sont désistés s'agissant du montant de 1'000 fr. réclamé à titre de participation aux frais du créancier), dont 2'865 fr. 45 sont admis par les recourants comme étant dus par ces derniers. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 8'215 fr. 65 (11'081 fr. 10 - 2'865 fr. 45), de sorte que c'est la voie du recours *stricto sensu* qui devait être empruntée afin de contester la décision litigieuse.

Le dispositif du jugement querellé a été rendu le 22 juillet 2024, tandis que sa motivation, qui indiquaient que la voie de droit à l'encontre de celui-ci était l'appel au sens des art. 308 ss CPC a été rendu le 18 mars 2025. L'acte des recourants à l'encontre de cette décision a été déposé en 2025, de sorte l'art. 52 al. 2 CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025 (cf. art. 405 al. 1 et 407f *a contrario* CPC), est applicable. Les recourants doivent être protégés dans leur bonne foi au sens de cette disposition. L'acte de recours a été déposé en temps utile le 11 avril 2025 contre une décision finale (art. 321 al. 1 CPC) et est par conséquent recevable.

Il s'ensuit que l'appel interjeté par les recourants a été converti en recours et a été transmis à la Chambre de céans comme objet de sa compétence (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Le pouvoir d'examen de ladite autorité

sera toutefois, vu l'art. 52 al. 2 CPC, celui de l'appel et la recevabilité des pièces nouvelles examinée sous l'angle de l'art. 317 CPC.

**1.2** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils 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 (let. b), ces conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte qu'il doit exposer les raisons qui rendent de tels faits et preuves admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 4A\_24/2020 du 26 mai 2020 consid. 4.1.4.3).

En l'occurrence, les recourants déposent des pièces nouvelles, soit celles que l'autorité précédente avait refusé de prendre en compte et qu'ils produisent ainsi à nouveau à l'appui de leurs écritures. Dès lors qu'ils les ont fournies après la clôture de l'instruction le 3 juin 2024, excédant les déterminations demandées sur l'audition du témoin et la pièce produite par les intimés. Elles étaient irrecevables en première instance. Elles le sont également en seconde instance, faute pour les recourants d'avoir exposé pour quel motif ils ne les ont pas produites avant.

**2.** Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus. Ils arguent qu'après avoir clos l'instruction, le Tribunal des baux l'aurait réouverte, ce qui impliquait la réouverture de la procédure probatoire sans restriction. Considérer le contraire contreviendrait au principe de bonne foi, les recourants citant l'arrêt du Tribunal fédéral 5A\_325/2022 du 8 juin 2023 consid. 3.3.

**2.1** Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre

connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et la référence citée).

Conformément à l'art. 147 CPC, une partie est en défaut lorsqu'elle n'accomplit pas un acte de procédure dans le délai imparti ou ne comparait pas à une audience (al. 1). La procédure se poursuit sans l'acte omis, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2). Le tribunal rend les parties attentives aux conséquences du défaut (al. 3).

La partie défaillante est donc en principe exclue de l'acte de procédure manqué, sans qu'il lui soit d'abord donné la possibilité de le rattraper (ATF 146 III 297 consid. 2.3 et les références citées). La maxime inquisitoire sociale prévue à l'art. 247 al. 2 CPC ne change en principe rien au fait que la partie défaillante est forclosée à procéder à l'acte de procédure qu'elle aurait dû entreprendre avant l'échéance du délai (TF 4A\_106/2020 du 8 juillet 2020 consid. 2.2).

En procédure simplifiée, lorsque la partie défenderesse ne se présente pas à l'audience (art. 245 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu de convoquer les parties à une nouvelle audience par application analogique de l'art. 223 al. 1 CPC. Ainsi, le tribunal qui tient l'audience en l'absence de la partie défenderesse défaillante ne viole pas le droit d'être entendue de celle-ci (ATF 146 III 297 consid. 2.7).

**2.2** En l'occurrence, à l'issue de l'audience du 3 juin 2024 à laquelle les recourants, dûment convoqués, ne se sont pas présentés, le Tribunal des baux a indiqué que l'instruction était close. Cela étant, le 7 juin 2024, la présidente a transmis aux recourants le procès-verbal de l'audience comprenant l'audition du témoin B.T. \_\_\_\_\_ ainsi qu'une pièce produite par les intimés lors de ladite audience et leur a imparti un délai au 24 juin 2024 pour se déterminer sur ces éléments « et uniquement sur ces deux éléments ».

L'arrêt du Tribunal fédéral 5A\_325/2022 cité par les recourants repose sur une configuration différente. S'il confirme que la procédure probatoire pouvait être réouverte après avoir été close, il constate que l'autorité avait dans le cas d'espèce réouvert l'instruction en procédant à des actes d'instruction, sans mentionner de restriction particulière. Or ici, la présidente a choisi, et elle pouvait le faire, de ne rouvrir que partiellement l'instruction, sur deux points précis, en indiquant expressément que l'instruction n'était réouverte que sur ces deux points. Partant, les appelants ne sauraient invoquer leur bonne foi pour obtenir qu'une réouverture de l'instruction expressément limitée à des déterminations de leur part sur deux points vaille réouverture complète et sans limite. Ce faisant, ce sont eux qui se comportent en réalité de mauvaise foi en tentant, après s'être vu refuser la refixation de l'audience à laquelle ils avaient fait défaut – refus qu'ils n'ont pas contesté par les voies de droit *ad hoc* –, d'obtenir, en arguant de leur droit d'être entendus, le droit de se déterminer sur la requête des intimés, d'interroger le témoin entendu à l'audience et de pouvoir faire valoir leurs arguments : en effet, la possibilité leur avait été offerte préalablement, notamment par le biais de leur convocation le 6 mars 2024 à l'audience du 3 juin 2024 et la fixation d'un délai au 19 avril 2024 pour faire valoir leurs moyens de preuve. Or, ils n'ont pas utilisé ces possibilités. Leur droit d'être entendus avait ainsi été respecté par l'autorité précédente. Que les intimés ne l'aient pas utilisé ne saurait leur permettre, car des déterminations leur ont été demandées plus tard sur deux points précis uniquement, de procéder tardivement sur d'autres éléments.

La maxime inquisitoire sociale que les recourants invoquent n'y change rien. Elle ne saurait en effet imposer, lorsqu'une partie, même non assistée, dûment interpellée sur une requête et dûment convoquée ne se détermine pas, respectivement fait défaut à l'audience, de lui permettre, fût-elle locataire, de se déterminer néanmoins hors du délai qui lui avait été imparti pour ce faire. Une fois encore, les recourants ont demandé la refixation d'une audience et celle-ci leur a été refusée,

décision qu'ils n'ont pas contestée en temps utile, respectivement ne contestent pas ici.

Les recourants invoquent que l'affaire n'était pas en état d'être jugée. Il s'agit ici d'une pure affirmation non établie, la convocation les concernant précisant au demeurant expressément que, s'ils ne comparaissaient pas personnellement, l'instance suivra son cours et un jugement pourra être rendu.

Au vu de ces éléments, on ne saurait retenir une violation du droit d'être entendus des recourants. Le grief est infondé.

**3.** Les recourants invoquent ensuite, sous lettre C de leur recours, une violation du fardeau de l'allégation régi par l'art. 8 CC. A ce titre, ils invoquent tout d'abord que les intimés se sont contentés d'alléguer « divers frais de remise en état selon pièce 10 » pour un montant de 3'388 fr. 95, ce qui ne remplirait selon eux pas les conditions strictes du fardeau de l'allégation.

Le grief est manifestement infondé. Les intimés ont allégué d'une part que leur représentante avait établi un décompte, se référant à la pièce 10 (all. 8), puis d'autre part les différents postes prévus par ce décompte, par sujet (all. 9). Ici encore, ils se sont référés à la pièce 10 qui expose tous les montants précis rassemblés sous l'allégué 9, ainsi qu'à de nombreuses autres pièces censées prouver la réalité des montants invoqués. On ne saurait voir dans cette manière de procéder le défaut d'allégation soulevé par les recourants, les allégués 8 et 9 et le renvoi effectué notamment à la pièce 10 étant bien suffisamment clairs.

Autre est la question de savoir si la réalité des montants réclamés et admis par l'autorité de première instance était établie. Or, sur ce point, l'autorité précédente a examiné chaque montant réclamé et exposé pour chacun d'eux pour quel motif elle l'admettait ou non. Sur ce point, les recourants n'exposent toutefois pas, à la lettre C de leur recours,

pour quel motif l'art. 8 CC aurait été violé, pour un poste ou l'autre, ne faisant que des affirmations globales et non étayées. Insuffisamment motivé le grief de violation de l'art. 8 CC ne peut qu'être écarté.

**4.** Les recourants invoque ensuite une constatation manifestement inexacte et incomplète des faits, se fondant sur les éléments produits les 8 et 24 juin 2024.

**4.1** Comme vu précédemment, le pouvoir d'examen est celui de la Cour d'appel en application de l'art. 52 al. 2 CPC, soit la violation du droit, ainsi que la 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). La motivation du recours doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un mémoire d'appel (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). Il incombe ainsi au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.1). Afin de satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A\_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 6.2). En

l'absence de motivation suffisante, le recours doit être déclaré irrecevable (TF 4A\_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 4.1.1 ; TF 4A\_97/2014, 4A\_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

**4.2** Les faits que les recourants invoquent qui ne résultent pas de la décision attaquée et qu'ils n'accompagnent d'aucun grief de constatation inexacte, n'indiquant au demeurant pas quelle preuve recevable les établirait, sont irrecevables et avec eux les griefs que les recourants fondent sur de tels faits.

Il en va de même des faits librement allégués par les intimés : soit ceux-ci ont été constatés dans la décision entreprise et leur redite est inutile, soit ils ne le sont pas et, faute d'être accompagnés d'un grief de constatation inexacte des faits, ils sont irrecevables.

**4.3** Dès lors que les recourants se fondent sur des éléments qu'ils ont fournis après la clôture de l'instruction le 3 juin 2024 et excédant les déterminations demandées sur l'audition du témoin et la pièce produite par les intimés, sans exposer pour quel motif ils ne les ont pas produits avant, ces éléments sont irrecevables (art. 317 CPC) et leur grief ne peut qu'être écarté.

**4.4** Cela dit, les recourants semblent contester les frais de nettoyage retenus à hauteur de 713 fr. 80 par le Tribunal des baux.

Dès lors qu'ils se fondent sur une pièce produite le 24 juin 2024, leur grief est irrecevable. Pour le surplus, on ne voit pas qu'une durée de quelques mois entre leur départ et le nettoyage précité ne permette pas de retenir la réalité de frais de nettoyage à hauteur de 713 fr. 80. Les recourants ne l'expliquent pas et tel n'apparaît pas être le cas. Au demeurant, qu'ils aient procédé à des nettoyages – faits et preuves y relatives irrecevables – n'exclut pas qu'il y en ait encore à faire ensuite. L'appréciation de l'autorité précédente sera ici confirmée et le grief rejeté.

**4.5** Les recourants contestent devoir 73 fr. 55 pour le remplacement d'un bac de réfrigérateur.

Ici encore, ils ne sauraient se fonder sur les éléments produits par eux le 24 juin 2024, excédant de manière manifeste les seules déterminations demandées par le Tribunal des baux. Au demeurant la convention de sortie signée par eux prévoyait le remplacement de quatre bacs réfrigérateur/congélateur. La facture irrecevable à laquelle ils se réfèrent porte sur la commande de trois tiroirs et les intimés leur ont facturé un seul tiroir. Le compte est donc bon et le grief infondé. Que la peinture de la cuisine ait été faite, par une personne ou une autre, n'a aucun impact sur cette question. On ne saurait pour le surplus considérer, comme l'affirme sans détail les recourants, que l'endommagement d'un bac de réfrigérateur ferait partie de l'usure normale de locaux loués pendant treize ans. Le grief est écarté.

**4.6** Les recourants contestent devoir un montant de 4'827 fr. à titre de supplément de charges pour les périodes antérieures à l'exercice 2021/2022.

Ce fait a été retenu par le Tribunal des baux sur la base d'un décompte établi le 5 mai 2023, indiquant uniquement « 31 décembre 2021 » sous « GRE » « Supl », sous « n° doc » « 1959 », sous « Remarques » « supplément chauffage » et le montant litigieux. Ce décompte, comme le relèvent les recourants, est daté du 5 mai 2023, soit bien après la fin des rapports contractuels. On ignore en outre qui l'a établi et dans quelle circonstance. Il ne saurait à lui seul avoir une quelconque valeur probante. On ignore en outre totalement sur quelle période le montant litigieux porte, étant rappelé que les recourants étaient locataires depuis 2009. La pièce suivante, 12, fait en outre état de frais de chauffage pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022, soit une période se chevauchant peut-être avec la période visée par le montant de 4'827 francs. En outre, le décompte précité indique un numéro de décompte à l'appui de ce montant. Ce décompte n'a pas été produit. Dans ces conditions, la « confirmation » par le témoin B.T. \_\_\_\_\_ de l'extrait de

compte précité et que « le montant en question découle de plusieurs décomptes non contestés par les défendeurs [les recourants] et impayé » ne saurait établir le caractère dû de ce montant. Le témoin précité est en effet la personne qui s'occupait de l'immeuble au sein de la gérance, pour les intimés. Elle doit donc être assimilée à leur représentant. On notera d'ailleurs que c'est elle qui a signé pour les intimés la convention de sortie. Elle est donc loin d'être neutre et son témoignage ne saurait être probant d'aucun fait sauf à être corroboré par d'autres éléments probants, ici absents. Dans ces conditions, le fait que B.T.\_\_\_\_\_ affirme, sans autre indication que le chiffre allégué est exact, n'a aucune valeur probante seul, vu le parti pris évident de ce témoin en faveur des intimés. En outre, on ne saurait retenir contre les recourants qu'ils n'auraient pas contesté des décomptes préalables, dès lors que leur remise aux recourants n'est pas même rendue vraisemblable. On relèvera enfin qu'un tel arriéré de charges, contrairement aux arriérés de loyer ou à une provision pour des suppléments de chauffage pour l'exercice 2021/2022, n'avait pas été prévu dans la convention de sortie et semble ainsi sortir de nulle part. Dans ces conditions, retenir, sur la base d'un examen d'office (art. 247 al. 2 CPC) que le montant précité était dû ne peut être confirmé.

Le recours doit ici être admis et la décision réformée en ce sens que ce montant est déduit de celui dû par les recourants. Dans ces conditions, la question de savoir si les recourants pouvaient invoquer la prescription dans leur recours seulement peut rester ouverte.

**4.7** Les recourants contestent devoir un montant de 877 fr. 50 à titre de réfection du parquet.

A cet égard, l'autorité précédente a constaté que le dégât en question était mentionné sur la convention de sortie, si bien selon elle que les recourants reconnaissent leur responsabilité à cet égard. Il était par ailleurs établi par le témoignage de la gérante B.T.\_\_\_\_\_ que l'appartement avait été refait à l'entrée des recourants. Vu le parquet et les Tableaux d'amortissement déterminant la durée de vie moyenne des

installations, les intimés sollicitaient à raison un montant de 877 fr. 50, soit 1'300 de frais / 40 x (40 ans - 13 ans).

En l'occurrence, les intimés, par leur gérance, ont établi un décompte le 16 mai 2023 dans lequel ils indiquaient « réfection du parquet suite dégât d'eau dans le bureau (datait de janvier 2009) », par 877 fr. 50. A cette date, les recourants n'avaient pas même conclu le contrat de bail. Ils ne sauraient par conséquent être considérés comme responsables d'un tel dégât, ce même si la convention de sortie, antérieure au courrier du 16 mai 2023 et qui mentionnait de nombreux points, indiquait un « parquet décollé ... dégât d'eau ».

Les intimés se réfèrent en vain aux pièces 26 et 27 pour soutenir que le parquet a été « remis à neuf avant l'entrée » des recourants dans le logement cette même année. La pièce 26 contient de nombreuses pièces. Faute de précision, le grief est insuffisamment motivé. La pièce 27 est composée de photos dont la date de prise est certes alléguée mais non prouvée. Dans ces conditions, ces pièces ne prouvent pas que le défaut, que les intimés eux-mêmes indiquaient avoir été causé avant l'entrée des recourants dans l'appartement, aurait été causé par eux.

Au vu de ces éléments contradictoires, le courrier du 16 mai 2023 étant au surplus postérieur à la convention de sortie dont on ne sait qui l'a rédigé, et compte tenu du fardeau de la preuve du dégât, de sa date de réalisation et de son imputation aux recourants qui repose sur les intimés, force est de constater que ceux-ci n'apportent pas ces preuves. La somme de 877 fr. 50 ne peut ainsi être considérée comme due. Le recours doit être admis sur ce point et la somme précitée déduite des montants mis à la charge des recourants.

**4.8** Les recourants contestent le montant de 282 fr. 20 mis à leur charge pour des travaux de sanitaire. Ils reprochent au Tribunal des baux, faute que la facture indique les prix précis des différents objets, de les avoir estimés et d'avoir ainsi complété l'allégation des intimés.

C'est ici oublier que la procédure applicable en première instance était la procédure simplifiée qui imposait au Tribunal des baux d'établir les faits d'office (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC). Il était donc en droit de procéder à une telle estimation. Faute pour les recourants d'en contester le bienfondé au surplus, le grief ne peut qu'être rejeté.

**4.9** Les recourants contestent devoir un montant de 250 fr. 40 pour la dépréciation de deux dalles de balcon présentant une tache « très certainement provoquée par un pot de fleurs ». Le Tribunal des baux avait écarté un autre dommage invoqué sur les autres dalles en retenant que les taches avaient été causées par de l'humidité. Les recourants estiment que les deux taches n'étaient pas différenciables et que par conséquent le dommage invoqué aurait dû être écarté dans sa totalité.

Dès lors qu'ils se réfèrent à la qualité « a priori de basse qualité et exposé aux intempéries », sans indiquer de preuve en attestant, le grief est irrecevable.

Le Tribunal des baux a à juste titre écarté le dommage dû à l'humidité : en effet, si les recourants pouvaient être tenus d'enlever des taches qu'ils ont causées, ils n'étaient pas responsables de problèmes d'humidité imputables à l'immeuble. Cela dit, les deux photos au dossier, produites sous pièce 8, montrent l'une l'entier des dalles tachées clairement par l'humidité et l'autre deux dalles avec une forme ronde les chevauchant. On ne voit toutefois pas que cette forme soit une tache, il apparaît plutôt que le pot qui était dessus a permis de préserver les deux dalles de l'humidité. On ne saurait dès lors retenir un dommage du fait de cette « marque ». Le grief doit par conséquent être admis et le montant réclamé à titre forfaitaire pour les dalles tachées sur le balcon rejeté dans son entier.

**5.** Au vu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et le chiffre I du dispositif du jugement querellé réformé en ce sens que le

montant dû par les recourants aux intimés est ramené de 9'889 fr. 90 à 3'935 fr. (soit 9'889 fr. 90 - 4'827 fr. - 877 fr. 50 - 250 fr. 40).

**5.1** Le jugement querellé ayant été rendu sans frais judiciaires ni dépens, il n'y a pas lieu de revenir sur les frais de première instance.

**5.2** Les recourants avaient conclu à être condamnés à verser la somme de 2'865 fr. en lieu et place de 9'889 fr. 90. Ils doivent finalement le montant de 3'935 fr., de sorte qu'ils ont gagné à hauteur de 6/7 et succombé à hauteur de 1/7. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont par conséquent mis à la charge des recourants, solidairement entre eux, à hauteur de 58 fr. et à la charge des intimés, solidairement entre eux, à hauteur de 342 francs.

Les recourants ayant avancé 400 fr., le montant de 342 fr. leur sera remboursé par l'Etat (art. 111 al. 1, 2<sup>e</sup> phrase, CPC).

**5.3** Les pleins dépens de deuxième instance peuvent être arrêtés à 1'000 fr. pour l'avocat des recourants et à 500 fr. pour l'agent d'affaires breveté des intimés. Vu le ratio qui précède, les intimés, solidairement entre eux, doivent aux recourants, solidairement entre eux, un montant arrondi de 786 fr. (6/7 de 1'000 fr. - 1/7 de 500 fr. ; 857 fr. - 71 fr.) à titre de dépens réduits 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. Le jugement est réformé comme il suit au chiffre I de son dispositif :

I. Les défendeurs Q.\_\_\_\_\_, et J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent payer aux demandeurs A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, C.X.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 3'935 fr. (trois mille neuf cent trente-cinq francs) avec intérêts à 5 % l'an dès le 17 juin 2023.

Il est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des recourants Q.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, par 58 fr. (cinquante-huit francs) et à la charge des intimés A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, C.X.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, par 342 fr. (trois cent quarante-deux francs).

IV. Les intimés A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, C.X.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent aux recourants Q.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 786 fr. (sept cent quatre-vingt-six francs) à titre de dépens réduits de seconde instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Christian Favre, avocat (pour les recourants Q.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_),
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour les intimés A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, C.X.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 du Tribunal des baux.

La greffière :