

Restitution de la chose louée et avis des défauts

Aurélie Gandoy

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de l'obligation de restitution de la partie locataire et plus particulièrement de l'état dans lequel elle doit restituer la chose louée, ainsi que des incombances de la partie bailleuse qui entend se prévaloir d'un défaut.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A.A et B.A (bailleurs) et D.D et E.D (locataires) ont conclu un contrat de bail dès le 1^{er} juillet 2010 portant sur une maison individuelle. Le 19 juillet 2016, les locataires ont résilié le bail pour le terme du 31 octobre 2016.

Le 30 janvier 2018, les bailleurs ont saisi la justice, concluant à ce que les locataires soient condamnés solidairement au paiement de la somme de CHF 29'350.60 avec intérêts. Les locataires ont conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, au paiement de la somme de CHF 6'143.50 en leur faveur. Le Tribunal de première instance a condamné les locataires à payer solidairement CHF 19'171.80, intérêts en sus, aux bailleurs. Sur recours des locataires, le Tribunal de dernière instance cantonal a partiellement annulé le jugement et condamné les locataires au paiement solidaire de la somme de CHF 297.15, intérêts en sus. Les bailleurs recourent au Tribunal fédéral contre ce jugement.

B. Le droit

Au **considérant 5**, le Tribunal fédéral traite du grief des bailleurs selon lequel l'instance précédente a violé l'art. 267a CO en rejetant leurs prétentions fondées sur les défauts affectant la chose louée.

Conformément à l'art. 267a al. 1 CO, la partie bailleuse doit vérifier l'état de la chose louée lors de la restitution et aviser immédiatement la partie locataire des défauts dont celle-ci répond. Si la partie bailleuse néglige de le faire, la partie locataire est déchargée de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts cachés (art. 267a al. 2 CO). Dans ce cas, si la partie bailleuse découvre plus tard de tels défauts, elle doit les signaler immédiatement à la partie locataire (art. 267a al. 3 CO).

Le Tribunal fédéral rappelle que l'avis des défauts doit être motivé (ATF 101 II 83, c. 3) et que de simples références générales telles que « désordre dans le jardin » ne sont pas suffisantes. Le procès-verbal de l'état des lieux de sortie, qui indique les défauts dont la partie locataire est responsable, vaut avis des

défauts s'il est remis à celle-ci. Le simple fait que la partie locataire signe le procès-verbal sans qu'il ne soit précisé pour quel défaut la partie bailleuse la tient pour responsable ne répond pas aux exigences de l'avis des défauts (arrêt 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 E. 3.2 avec références ; HIGI, Zürcher Kommentar, 4^e édition 1995, n. 26-30 sur l'art. 267a CO ; JÜRIG P. MÜLLER, dans : Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4^e édition 2018, n. 62 sur les art. 267-267a CO ; RONCORONI, dans : Mietrecht für die Praxis, Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz [éd.], 9^e édition, Zurich 2016, p. 873 et suiv. paragraphe 31.6.2).

L'instance précédente retient que les bailleurs n'ont pas correctement avisé les locataires des défauts à la fin du bail, de sorte qu'ils ne pouvaient prétendre à une indemnité pour ces défauts. Ils se sont contentés d'envoyer le procès-verbal de sortie ainsi qu'une lettre valant avis des défauts. Le procès-verbal indiquait que l'état du jardin devait être établi par un spécialiste et la lettre mentionnait que des travaux étaient en cours et qu'une facture finale serait adressée aux locataires. Selon l'instance précédente, l'avis devait et pouvait contenir des clarifications supplémentaires, notamment au moyen de l'offre de l'entreprise en charge des travaux. Il ne ressortait pas du dossier qu'un avis des défauts détaillé ait été formulé par oral à l'état des lieux de sortie. Les bailleurs avaient également coché la case « usure excessive » dans le procès-verbal. Cela ne suffit pas pour valoir avis des défauts. L'instance précédente a donc à juste titre retenu que l'avis des défauts ne répondait pas aux exigences de l'art. 267a CO (c. 5).

Aux **considérants 6 à 8**, le Tribunal fédéral traite des griefs des bailleurs selon lesquels l'instance précédente a mal établi une partie des faits concernant le remplacement des plaques du four de cuisson, d'un joint de robinet ainsi que de taches sur le mur. Ils ne parviennent toutefois pas à démontrer en quoi les faits retenus étaient manifestement insoutenables.

Dans son **considérant 9**, le Tribunal fédéral traite de la question de la remise en état de la chose louée. Les bailleurs estiment que les locataires n'ont pas restitué la chose louée dans un état conforme et doivent s'acquitter de dommages-intérêts. En effet, les locataires ont – en cours de bail – comblé le biotope de la maison.

La partie locataire doit remettre la chose louée dans un état conforme au contrat, conformément à l'art. 260a al. 2 CO. Cette obligation est en relation directe avec l'obligation de restitution de la chose de l'art. 267 CO (4A_73/2013 et 4A_81/2013 du 16 juillet 2013 c. 6.2.2). Or, selon l'art. 267 CO, la partie locataire doit restituer la chose dans un état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

L'état de la chose est déterminé au moment de la restitution. La partie locataire n'a pas à restituer une chose neuve, mais doit la restituer en tenant compte de l'état dans lequel elle se trouvait au début du bail et de l'état qu'on peut attendre en fin du bail si elle a été utilisée conformément au contrat.

Dans le cas d'espèce, le bien loué contenait un biotope dans un état adapté à l'usage au début de la location. L'état du biotope s'est détérioré en cours de bail. Alors qu'ils auraient dû en aviser les bailleurs et leur donner la possibilité de remédier au défaut, les locataires ont comblé le biotope sans en requérir l'autorisation. Les bailleurs avaient ainsi un droit de remise en état fondé sur l'art. 260a al. 2 CO. L'instance précédente a cependant retenu que les feuilles de protection du fond du biotope ainsi que la pompe avaient 25 ans au début du bail et étaient entièrement amorties. Seuls les frais d'enlèvement des matériaux et de réaménagement peuvent être mis à charge des locataires. Or, la facture présentée à titre de preuve par les bailleurs indiquait une somme forfaitaire de CHF 9000.- pour « excavation, fournitures de feuilles, fourniture et mise en place de pierres, installation d'une pompe avec puits, fourniture et mise en place de plantes » (traduction libre). Les bailleurs n'ayant pas offert de preuve quant aux frais de remise en état, l'instance précédente a rejeté leur demande. Le Tribunal fédéral retient que ce rejet est certes strict mais valable.

III. Analyse

Les décisions du Tribunal fédéral ainsi que de la dernière instance cantonale doivent être approuvées. Ces décisions permettent de revenir d'une part sur l'obligation de restitution de la partie locataire et, d'autre part, sur les incombances de la partie bailleuse qui entend faire valoir une mauvaise restitution.

1. État de la restitution

Conformément à l'art. 267 al. 1 CO, la partie locataire « doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat ». L'état de la chose louée au moment de la restitution est déterminant¹. La partie locataire ne doit pas restituer une chose identique à celle qui lui a été remise en début de bail, mais compte tenu de l'usure normale de la chose². Elle s'établit en prenant en considération la destination de la chose louée³ ainsi que de la durée de vie moyenne des installations. Sur ce dernier point, les tribunaux se réfèrent à des tables déterminant la durée de vie de différentes installations⁴. La partie locataire ne répond ainsi que de l'usure qui excède l'usure normale.

Ainsi, dans l'arrêt commenté, le tribunal de dernière instance cantonale a retenu que les bailleurs ne pouvaient mettre à charge des locataires l'intégralité des frais de peinture des murs présentant des taches. En effet, les murs ont été repeints en 2010 et la peinture a une durée de vie de 8 ans. Après un bail de six ans et quatre mois, la durée de vie résiduelle de la peinture n'était plus que de 21%. Les locataires ne répondent des frais de peinture que dans cette proportion (c. 8).

Le Tribunal fédéral met par ailleurs l'art. 267 CO en relation avec l'art. 260a CO. Selon l'art. 260a al. 1 CO, la partie locataire ne peut rénover ou modifier la chose louée qu'avec le consentement de la partie bailleuse. Si elle effectue des travaux sans son accord, elle doit remettre la chose en état avant sa restitution (art. 260a al. 2 CO *a contrario*)⁵. La partie bailleuse ne peut exiger la remise en état de la chose louée que dans les limites de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC)⁶. Elle ne peut par exemple l'exiger lorsqu'elle entend rénover la chose louée.

La partie locataire ne doit pas remettre la chose dans un état identique à celui dans lequel elle se trouvait au début du bail. Elle doit remettre la chose dans un état antérieur, mais en tenant compte d'une usure normale⁷.

Ainsi, le tribunal de dernière instance cantonale retient que les bailleurs ne peuvent pas mettre à charge des locataires la remise en état en ce qui concerne des pièces (feuilles de fond et pompe) qu'ils devaient de toute manière remplacer, compte tenu de l'usure normale (c. 9).

2. Avis des défauts en tant qu'incombance de la partie bailleuse

Conformément à l'art. 267a al. 1 CO, la partie bailleuse qui entend rechercher la partie locataire pour les défauts affectant la chose louée à sa restitution doit respecter deux incombances. Elle doit d'une part vérifier la chose et, d'autre part, aviser la partie locataire des défauts pour lesquels elle entend la rechercher. Il convient de rappeler la forme de l'avis des défauts (1°), le délai dans lequel la partie

¹ CPra-AUBERT, art. 267 CO N 29.

² CPra-AUBERT, art. 267 CO N 18 ; BOHNET/CONOD, La fin du bail et l'expulsion du locataire, in : BOHNET/CARRON (éd.), 18^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, p. 97, N 82.

³ KUNZ/WYTENBACH, Die Rückgabe der Mietsache, mp 2016 187, p. 200 ; LACHAT/RUBLI, Bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1042.

⁴ Not. CPra-AUBERT, art. 267 CO N 29.

⁵ Voir ég. BARBEY, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire (art. 260a CO), in : 10^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 12 ; CARRON, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in : BOHNET (éd.), 17^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, p. 45 ss, N 142 ; KUNZ/WYTENBACH, op. cit., p. 196.

⁶ LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1065.

⁷ CPra-AUBERT, art. 260a CO N 24 ; ZK-HIGI, art. 260a N 25.

bailleresse doit le notifier (2°) ainsi que son contenu (3°). Le procès-verbal peut en outre valoir avis des défauts (4°).

1° *Forme*. L'avis des défauts n'est pas soumis à une prescription de forme. Il s'agit d'une manifestation de volonté de la partie bailleresse adressée à la partie locataire⁸. En pratique, la partie bailleresse prendra garde d'adresser un avis des défauts par l'envoi d'un courrier recommandé contre signature. Il lui appartient en effet de démontrer le respect de son incombance⁹.

2° *Délai*. En ce qui concerne les défauts apparents, la partie bailleresse doit notifier l'avis des défauts dans les 2 à 3 jours qui suivent la remise des clefs¹⁰. L'avis des défauts pour les défauts cachés doit être notifié dans les jours ouvrables qui suivent leur découverte¹¹.

3° *Contenu*. L'avis des défauts doit être motivé et substantiel¹². La partie bailleresse doit indiquer de manière précise et détaillée les défauts pour lesquels elle entend rechercher la partie locataire¹³. Elle doit ainsi énumérer de manière claire et reconnaissable la nature et l'étendue des défauts. La partie bailleresse n'a en revanche pas besoin de chiffrer son dommage dans l'avis des défauts¹⁴. Ceci dit, elle devra ensuite alléguer et prouver son dommage en procédure (c. 9 de l'arrêt commenté). Ainsi, tel que retenu par le tribunal de dernière instance cantonale (c. 5 de l'arrêt commenté), une formulation vague ou une simple énumération de défauts dans le procès-verbal de sortie ne remplit pas les exigences de motivation¹⁵. Ainsi, un courrier avec des formulations générales, dans notre cas « désordre dans le jardin », ne vaut pas avis des défauts¹⁶. En tout état de cause, le contenu de l'avis des défauts s'interprète selon le principe de la confiance¹⁷.

4° *Procès-verbal comme avis des défauts*. En application de ce qui précède, un procès-verbal d'état des lieux de sortie ne vaut avis des défauts que s'il est notifié à la partie locataire et s'il détaille et précise les défauts qui lui sont reprochés¹⁸. La partie bailleresse doit indiquer au procès-verbal qu'elle impute ces défauts à la partie locataire¹⁹. Si cette dernière refuse de signer le procès-verbal, la partie bailleresse prendra garde à lui envoyer le procès-verbal par courrier recommandé²⁰. Précisons encore que la partie locataire qui signe le procès-verbal ne reconnaît pas forcément sa responsabilité. Les parties sont toutefois libres de prévoir une convention d'indemnisation dans le procès-verbal (art. 267 al. 2 CO *a contrario*)²¹.

Si la partie bailleresse omet d'aviser la partie locataire des défauts ou que l'avis des défauts n'est pas suffisamment motivé, la partie locataire est libérée de toute responsabilité²².

⁸ CR CO I-LACHAT, art. 267a N 2 ; KUNZ/WYTENBACH, op. cit., p. 199.

⁹ CPra-AUBERT, art. 267a CO N 13.

¹⁰ TF, 16.11.201, 4D_98/2010 ; CPra-AUBERT, art. 267a CO N 17.

¹¹ CR CO I-LACHAT, art. 267a N 4.

¹² ATF 101 II 84 ; ATF 107 II 175.

¹³ TF, 11.01.2012, 4A_545/2011, c. 3.2, commenté in : DB 2012 N 11.

¹⁴ LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1039.

¹⁵ TF, 11.01.2012, 4A_545/2011, commenté in : DB 2012 N 11, N 7.

¹⁶ TF, 11.01.2012, 4A_545/2011, c. 3.2, commenté in : DB 2012 N 11.

¹⁷ TF, 21.05.2013, 4A_597/2012, c. 3.3.

¹⁸ Arrêt du 23.04.2001 de la Chambre d'appel en matière de baux et loyer de Genève, MP 2001, p. 144, commenté in : DB 2002 N 11 ; CPra-AUBERT, art. 267a CO N 15.

¹⁹ TF, 11.01.2012, 4A_545/2011, c. 3.2, commenté in : DB 2012 N 11 ; CPra-AUBERT, art. 267a CO N 15.

²⁰ CPra-AUBERT, art. 267a CO N 16 ; DB 2002 N 11.

²¹ En ce sens, CPra-AUBERT, art. 267 CO N 45.

²² CPra-AUBERT, art. 267a CO N 20 s. ; KUNZ/WYTENBACH, op. cit. p. 199.