

C3 18 225

**JUGEMENT DU 22 OCTOBRE 2019**

**Chambre civile**

Jérôme Emonet, juge ; Yves Burnier, greffier

**en la cause**

X \_\_\_\_\_, recourant, représenté par Maître M \_\_\_\_\_

**contre**

Y \_\_\_\_\_, intimée au recours, représentée par Maître N \_\_\_\_\_

(bail à loyer ; indemnité pour occupation illicite)

recours contre le jugement du juge de district de A \_\_\_\_\_ du 14 septembre 2018

(xxx C1 15 xxx)

## Procédure

### A.

Après s'être vu délivrer, le 16 juin 2015, l'autorisation de procéder par la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer, Y \_\_\_\_\_ a, le 9 juillet 2015, déposé une demande à l'encontre de X \_\_\_\_\_ devant le juge des districts de A \_\_\_\_\_, dont les conclusions étaient ainsi libellées :

1. X \_\_\_\_\_ est condamné à verser à Y \_\_\_\_\_ un montant de CHF 9'424.60, portant intérêts à 5% l'an à compter du 13 novembre 2014.
2. La garantie de CHF 2'500.- déposée par X \_\_\_\_\_ auprès de B \_\_\_\_\_ SA (no de compte xxx) est entièrement attribuée à Y \_\_\_\_\_ ; ce montant est porté en déduction du montant dû sous chiffre 1.
3. Les frais, ainsi qu'une éventuelle indemnité pour les dépens de Y \_\_\_\_\_ sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.

Au terme de la réponse du 30 septembre 2015, X \_\_\_\_\_ a formulé les conclusions suivantes :

A titre principal :

1. La demande est rejetée.
2. Le frais judiciaires, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de X \_\_\_\_\_ sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_.

A titre reconventionnel :

3. Ordre est donné à la banque B \_\_\_\_\_ SA de libérer, en faveur de X \_\_\_\_\_, le montant de CHF 2'500.- (No de compte xxx) constitué à titre de sûretés.

Dans leurs écritures respectives des 16 et 27 novembre 2015, les parties ont confirmé leurs précédentes conclusions.

L'instruction de la cause a consisté en le dépôt de titres, l'audition de six témoins et l'interrogatoire des parties.

Lors de l'audience du 7 mai 2018, Y \_\_\_\_\_ a persisté dans les conclusions de la demande. Quant à X \_\_\_\_\_, il a conclu ainsi :

1. La demande est rejetée.

2. Ordre est donné à la banque B \_\_\_\_\_ SA de libérer, en faveur de X \_\_\_\_\_, le montant de CHF 2'500.- (N° de compte : xxx) constitué à titre de sûretés.
3. Les frais judiciaires, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de X \_\_\_\_\_ sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_.

Par jugement du 14 septembre 2018, le juge de district de A \_\_\_\_\_ a prononcé (xxx C1 15 xxx) :

1. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ 7'800 fr. avec intérêts à 5 % dès le 17 juin 2015.
2. Les sûretés de 2'500 fr, consignées en garantie du loyer auprès de la Banque B \_\_\_\_\_ SA (compte n° xxx) sont libérées en faveur de Y \_\_\_\_\_.
3. Toute autre conclusion est rejetée.
4. Les frais, fixés à 3'770 fr. sont mis à raison de 3'016 fr. (4/5) à la charge de X \_\_\_\_\_ et à raison de 754 fr. (1/5) à celle de Y \_\_\_\_\_.
5. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ une indemnité pour les dépens de 2'560 fr. (4/5 de 3'200 fr.) ainsi qu'un montant de 1'616 fr. à titre de remboursement de sa part de frais.
6. Y \_\_\_\_\_ versera à X \_\_\_\_\_ une indemnité pour les dépens de 600 fr. (1/5 de 3'000 fr.).

## **B.**

Le 17 octobre 2018, X \_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement en prenant les conclusions suivantes :

### *A titre préliminaire*

1. L'effet suspensif est accordé au présent recours.

### *A titre principal*

2. Le recours est admis.
3. Le Jugement du 14 septembre 2018 rendu par le Tribunal de district de A \_\_\_\_\_ dans la cause C1 15 xxx sont annulées.
4. Ordre est donné à la banque B \_\_\_\_\_ SA de libérer, en faveur de X \_\_\_\_\_, le montant de CHF 2'500.- (N° de compte : xxx) constitué à titre de sûretés.
5. Les frais de procédure et de jugement, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de X \_\_\_\_\_ sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_.

Au terme de l'écriture du 4 décembre 2018, Y \_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais.

Par décision du 5 décembre 2018, le président de la chambre civile a prononcé :

1. Le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement rendu le 14 septembre 2018 par le juge de district de A \_\_\_\_\_ (xxx C1 15 xxx) est suspendu jusqu'à droit connu sur le sort du recours déposé par X \_\_\_\_\_.
2. La requête d'effet suspensif est rejetée pour le surplus.
3. La décision sur les frais est renvoyée à fin de cause.

## **Préliminairement**

### **1.**

**1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Au vu des dernières conclusions formulées par les parties en première instance, la valeur litigieuse déterminant la recevabilité de l'appel s'élève à 9424 fr. 60 (cf. art. 91 al. 1 et 94 al. 1 CPC). Partant, seule la voie du recours est ouverte en l'espèce (art. 319 let. a CPC).

**1.2** Remis à la poste le 17 octobre 2018, le recours a été formé dans le délai légal de 30 jours (art. 243 al. 1 et 321 al. 1 CPC), qui a couru dès la réception par le conseil du recourant - le 17 septembre 2018 - du jugement attaqué.

### **2.**

**2.1** Suivant l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b). L'autorité de recours traite avec une pleine cognition les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - par le juge de première instance (FREIBURGHHAUS/AFHELDT, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [édit.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3<sup>e</sup> éd., 2016, n. 3 sv. ad art. 320 CPC). Son examen se limite toutefois aux seuls moyens invoqués (HOHL, Procédure civile, t. II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2514 et 3024). Elle peut également rejeter un recours en substituant ses motifs à ceux de la décision attaquée (arrêt 2C\_124/2013 du 25 novembre 2013 consid. 2.2.2 ; HOHL, *op. cit.*, n. 2267) ;

Le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). A cet effet, il appartient au recourant de discuter les motifs de la décision entreprise et d'indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 133 II 249 consid. 1.4.2 ; 133 IV 286 consid. 1.4 ; HOHL, *op. cit.*, n. 2514 et 3024). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant 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 138 III 374 consid. 4.3.1 [au sujet de l'art. 311 al. 1 CPC]). Le recourant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation du recours est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de motivation découlant de l'art. 321 al. 1 CPC et l'instance de recours ne peut entrer en matière (arrêts 5A\_206/2016 du 1<sup>er</sup> juin 2016 consid. 4.2.1 ; 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> novembre 2014 consid. 3.1) ;

L'autorité de recours ne censure en revanche la constatation des faits que si ceux-ci ont été établis de manière arbitraire (art. 9 Cst. féd. ; FREIBURGH/AUFHELDT, *op. cit.*, n. 5 ad art. 320 CPC). Cette notion correspond à celle de l'art. 97 al. 1 LTF, de sorte que l'on peut se référer à la jurisprudence rendue en application de cette disposition (HOHL, *op. cit.*, n. 2509). L'appréciation des preuves est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, en contradiction avec le dossier, ou lorsque l'autorité ne tient pas compte, sans raison sérieuse, d'un élément propre à modifier la décision, se trompe sur le sens et la portée de celui-ci ou, se fondant sur les éléments recueillis, en tire des conclusions insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3) ;

Le recourant qui se plaint d'arbitraire n'est pas admis à contester la décision attaquée comme il le ferait dans une procédure d'appel où l'autorité supérieure jouit d'une libre cognition. Il ne saurait dès lors se contenter d'opposer son opinion à celle de la juridiction précédente, mais il doit démontrer, par une argumentation claire et précise, que cette

décision se fonde sur une constatation des faits ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables, les critiques de nature appellatoire étant irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; 139 III 404 consid. 10.1 ; 134 II 244 consid. 2.3 ; 133 III 585 consid. 4.1 ; 132 III 209 consid. 2.1). Il lui appartient d'expliquer précisément, pour chaque constatation de fait incriminée, comment les preuves administrées auraient dû, selon lui, être correctement appréciées et en quoi leur appréciation par l'autorité cantonale est insoutenable (ATF 129 I 113 consid. 2.1 ; 128 I 295 consid. 7a ; 125 I 492 consid. 1b). Il doit de surcroît démontrer que la violation qu'il invoque est susceptible d'avoir une influence sur le sort de la cause. Il doit rendre vraisemblable que la décision aurait été différente si les faits avaient été établis de manière conforme au droit (ATF 134 V 53 consid. 3.4) ;

**2.2** Aux termes de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. Cette règle vaut même pour les procédures soumises à la maxime inquisitoire car le recours « a pour fonction principale de vérifier la conformité au droit et n'a pas pour but de continuer la procédure de première instance » (FF 2006 p. 6986 ; HOHL, *op. cit.*, n. 2516).

## Faits

### 3.

Le juge intimé a, pour l'essentiel, retenu les faits suivants.

**3.1** Par contrat signé le 10 décembre 2013 dans les locaux de B \_\_\_\_\_ SA, à F \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ a remis à bail à X \_\_\_\_\_ l'appartement no xxx de xxx pièces, meublé, sis dans l'immeuble C \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_, incluant, selon ledit contrat, une salle de bain avec baignoire, un lave-vaisselle, un lave-linge, l'accès à la piscine, l'accès internet, deux balcons et une place de parc. Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de cinq mois, soit du 10 décembre 2013 au 10 mai 2014. Le loyer mensuel de 1300 fr. était payable le premier de chaque mois et s'entendait charges comprises « + Electricité à voir ?... », selon la mention manuscrite figurant sous la rubrique « Informations générales » dudit contrat. Lors de son audition, E \_\_\_\_\_ (le fils de X \_\_\_\_\_) a précisé à cet égard que, lorsqu'il avait effectué la visite de l'appartement en compagnie de Y \_\_\_\_\_ à la fin du mois de novembre 2013, il avait été convenu avec celle-ci que l'appartement serait loué charges comprises, mais sans

les frais d'électricité qui étaient supportés par la précitée. Sous la rubrique « Descriptif », il était en outre précisé que le lavabo était cassé. Le mobilier se composait d'un lit gigogne au salon ainsi que d'un « salon pour s'asseoir » et, dans la chambre, d'un lit-double.

Ce même 10 décembre 2013, X \_\_\_\_\_ a déposé des sûretés d'un montant de 2'500 fr. auprès de B \_\_\_\_\_ SA. Sur le document intitulé « Garantie relative au contrat de bail », X \_\_\_\_\_ est mentionné comme le titulaire du compte bancaire y relatif (no xxx), alors que Y \_\_\_\_\_ y figure en tant que « [b]ailleur », dont l'adresse est : « xxx F \_\_\_\_\_ ».

X \_\_\_\_\_ a loué l'appartement en question « pour son fils E \_\_\_\_\_ ».

**3.2** A la fin du mois de novembre 2013, G \_\_\_\_\_ Sàrl a remplacé les vitres de l'appartement. Dans une attestation établie le 1<sup>er</sup> février 2016 à l'intention de Y \_\_\_\_\_, cette société a précisé que lors d'un changement de fenêtres dans un appartement, l'aspirateur était toujours passé à la fin des travaux. E \_\_\_\_\_ a pour sa part indiqué que lorsqu'il avait pris possession de l'appartement, celui-ci était « plus ou moins propre ». Durant le bail, il a remplacé le « salon » mis à sa disposition par un canapé-lit et placé le canapé de Y \_\_\_\_\_ sur le balcon. E \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ n'ont entrepris aucune démarche auprès du « groupe H \_\_\_\_\_ » pour bénéficier d'un abonnement internet.

**3.3** D'après la quittance manuscrite établie par Y \_\_\_\_\_ sur une copie du contrat de bail, le premier loyer de 1300 fr., lui a été payé lors de la signature de celui-ci. Les loyers des mois de janvier et février, soit 2600 fr. au total, ont été versés le 3 février 2014 à la bailleuse, qui en a également attesté la réception sur une nouvelle copie dudit contrat. E \_\_\_\_\_ a payé les autres loyers par la remise d'espèces en main de Y \_\_\_\_\_. Celle-ci a affirmé avoir dû fréquemment l'appeler pour qu'il s'en acquitte, ce que X \_\_\_\_\_ a contesté. Son fils a quant à lui admis que la prénommée l'avait contacté à plusieurs reprises pour le règlement du loyer. Lorsqu'il s'est acquitté du dernier loyer, E \_\_\_\_\_ a indiqué à Y \_\_\_\_\_ que son père n'était pas disposé à payer les frais d'électricité. Selon la « [n]ote de crédit » établie le 30 janvier 2015 par I \_\_\_\_\_ SA à l'intention de Y \_\_\_\_\_, les frais d'électricité relatifs à l'appartement loué se sont élevés à 455 fr. 10 (421 fr. 40 + 8% de TVA) pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014.

### 3.4

**3.4.1** A la fin du bail, Y \_\_\_\_\_ a tenté à plusieurs reprises de contacter par téléphone E \_\_\_\_\_ « en vue de l'état des lieux et de la remise des clés de l'appartement ». Elle a par ailleurs affirmé lui avoir laissé des messages vocaux dans lesquels elle le priait de venir nettoyer le logement.

**3.4.2** Le recourant critique ces constatations de fait. Il relève, à cet égard, que « E \_\_\_\_\_ n'a [...] jamais admis avoir été contacté à la fin du bail », ni « affirmé avoir reçu des appels concernant un état des lieux ou la restitution des clés ». Il ressort en outre de l'interrogatoire des parties que l'intimée avait refusé « de faire un état des lieux de sortie [...] "faute de temps" ». Celle-ci a en outre indiqué « ne pas avoir eu de contact avec son locataire ou son fils à la fin du bail mais qu'elle "attendait" ».

**3.4.3** Il appert que le juge de première instance a posé les constatations de fait incriminées en se fondant sur le témoignage de E \_\_\_\_\_ (jugement attaqué, consid. 3a). Or, si celui-ci a effectivement admis avoir reçu plusieurs appels téléphoniques de Y \_\_\_\_\_ (r ad q 15), il a précisé que le « micro » de son téléphone était défectueux, de sorte qu'il ne pouvait pas répondre auxdits appels, ni écouter les messages laissés sur son « répondeur » (r ad q 15 et 16). La précitée a de surcroît déclaré, lors de son interrogatoire, qu'avant le mois d'octobre 2014 (cf., ci-après, consid. 3.5), elle n'avait pas eu de contact avec E \_\_\_\_\_ ou son père « [a]près la fin du bail » et qu'elle « attendait » (r ad q 18). Dans ces conditions, il n'est pas possible de retenir - comme l'a fait le juge de district de manière arbitraire - qu'à la fin du bail, Y \_\_\_\_\_ a tenté à plusieurs reprises de contacter par téléphone E \_\_\_\_\_ en vue de l'état des lieux et de la remise des clés de l'appartement.

**3.5** Le 15 mai 2014, E \_\_\_\_\_ a envoyé le SMS suivant à Y \_\_\_\_\_ :

Bonjour c'est E \_\_\_\_\_, je dois vous rendre les clé aujourd'hui je sais pas comment vous voulez faire si on se voit en haut ou quoi comment ☺

Le 3 octobre 2014, il lui a indiqué, toujours par SMS, que le micro de son téléphone cellulaire ne fonctionnait plus et qu'il ne pouvait dès lors pas répondre à ses appels. Dans le même message, il a soumis la proposition suivante à Y \_\_\_\_\_ : « je peux vous rendre les clés de l'appartement mais je n'ai pas le temps de monter à D \_\_\_\_\_ je travail plus en haut je peux passer à F \_\_\_\_\_ ? ». A une date indéterminée du mois d'octobre 2014, Y \_\_\_\_\_ a contacté téléphoniquement X \_\_\_\_\_ afin de récupérer les clés de son appartement qu'elle ne parvenait pas à obtenir de son fils

E \_\_\_\_\_. Lors de cet entretien téléphonique, elle ne l'a pas informé du « problème de nettoyage affectant son appartement », car elle souhaitait, selon ses propres termes, régler cette question directement avec E \_\_\_\_\_. Le 5 novembre 2014, ayant appris par son père que la prénommée avait exigé de récupérer les clés le lundi suivant, E \_\_\_\_\_ l'a informée, par un nouveau SMS, qu'il travaillait à J \_\_\_\_\_ sur un chantier ce jour-là et qu'il ne pourrait dès lors pas se rendre à D \_\_\_\_\_ ; il estimait dès lors plus simple de lui faire parvenir les clés par courrier, de sorte qu'il lui « faudrait son adresse », et lui a rappelé qu'il ne pouvait toujours pas répondre à ses appels. Le même jour, il a encore adressé le SMS suivant à Y \_\_\_\_\_ :

Mon adresse est xxx, K \_\_\_\_\_. Se soir je joue à F \_\_\_\_\_ soit je peux passer vous apporter les clés ou vous les envoyer demain par la poste en courrier A. Si vous m'appeler et que je répond je vous entend mais vous ne mentendrez pas sa grésille. Sinon je vous appel avec le téléphone de chez moi mais ce ne sera pas avant 17h je pense

Le lendemain, il lui a encore fait parvenir le message SMS suivant :

Si vous repondriez à mes messages cela faciliterait aussi les choses

Par nouveau SMS du 13 novembre 2014, E \_\_\_\_\_ a indiqué ce qui suit à la bailleresse :

Bonsoir mon frère a du monter à D \_\_\_\_\_ cet après-midi et il a posé les clefs dans la boîte au lettre du concierge de l'immeuble

Entendu par le juge de district, E \_\_\_\_\_ a expliqué avoir procédé au déménagement et au nettoyage de l'appartement durant la semaine du 21 avril 2014. Il a par ailleurs affirmé s'y être encore rendu le weekend suivant avec sa belle-sœur L \_\_\_\_\_ « afin de parfaire le nettoyage de l'appartement. » De l'avis concordant de ces témoins, le logement a été « laissé nettoyé et propre ».

### **3.6**

#### **3.6.1**

**3.6.1.1** Lorsqu'elle a pu pénétrer pour la première fois, à l'aide du « pass du concierge de l'immeuble », dans l'appartement après la fin du bail, « vers le 20 juin, début juillet 2014 » selon ses propres termes, Y \_\_\_\_\_ a toutefois constaté que l'appartement n'était pas propre et que deux plaques de cuisson étaient cassées. Selon la facture établie le 11 mai 2015 par « l'entreprise Appareils ménagers xxx », à F \_\_\_\_\_, le coût de la réparation des plaques de cuisson s'est élevé à 379 fr. 60.

**3.6.1.2** Selon le recourant, le juge de district a versé dans l'arbitraire « en retenant, de manière totalement erronée, que Y \_\_\_\_\_ ne pouvait pas entrer dans son appartement avant le jour où elle admet avoir utilisé le pass du concierge ». Dès lors qu'elle « a admis qu'elle laissait une clé de son appartement chez sa sœur et qu'un pass était également à sa disposition chez le concierge de l'immeuble pendant la durée du bail », elle « pouvait - sans la moindre difficulté - accéder à son appartement, dès l'instant où son locataire l'avait quitté, soit dès le 30 avril 2014 et non pas en juillet ».

**3.6.1.3** Il est exact que Y \_\_\_\_\_ a admis, lors de son interrogatoire, qu'il y avait « toujours une clé chez [s]a sœur » et que « le concierge avait un « "pass" » (r ad q 22). Le juge de première instance a pour sa part constaté que « E \_\_\_\_\_ avait déménagé durant la semaine du 21 avril 2014 » (cf., ci-après, consid. 4.1). Il n'est toutefois pas établi que celui-ci ou son père en ait jamais avisé la bailleuse. C'est le lieu de rappeler que, si le locataire reste dans les locaux loués nonobstant l'expiration du bail, le bailleur ne peut pas les récupérer par la force, et il n'est pas autorisé à y pénétrer (AUBERT, in : Bohnet/Carron/Montini [édit.], Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2<sup>e</sup> éd., 2017, n. 14 ad art. 267 CO). Cela étant précisé, au vu du SMS que E \_\_\_\_\_ lui a envoyé le 15 mai 2014 (cf., supra, consid. 3.5), Y \_\_\_\_\_ ne pouvait plus ignorer, à réception de ce message, que l'intéressé avait définitivement quitté les lieux.

**3.6.2** E \_\_\_\_\_, L \_\_\_\_\_, O \_\_\_\_\_ et P \_\_\_\_\_ ont indiqué en procédure que les photographies déposées sous pièces nos 4 et 5 avaient bien été prises dans l'appartement loué par X \_\_\_\_\_. O \_\_\_\_\_ et P \_\_\_\_\_ ont en outre précisé que ces photographies reflétaient l'état de l'appartement lorsqu'elles s'y étaient rendues, en compagnie de leur sœur Y \_\_\_\_\_, à une date indéterminée au cours de l'été 2014. P \_\_\_\_\_ avait alors constaté que les toilettes étaient sales, que l'évier de la cuisine était abîmé et qu'il y avait des « fluides corporels » sur le couvre-lit ; selon elle, le logement était « très très sale ». Interrogée par le juge intimé le 7 mai 2018, Y \_\_\_\_\_ a décrit ainsi l'état dans lequel elle avait trouvé son appartement, lorsqu'elle avait pu y pénétrer pour la première fois en juin 2014 :

Autour des toilettes, il y avait plein de traces jaunes. Le lavabo était cassé, mais cela avait été noté. La baignoire était très sale. Sur la plonge dans la cuisine, de l'eau avait stagné jusqu'à la rouille. Le four était très sale et j'ai dû changer deux plaques de cuisine. Les plaques de cuisines étaient très sales. Le canapé du salon était mis sur le balcon car il était très sale. La table du salon était tout piquée car elle était restée dehors exposée au froid et à la neige. La chambre était aussi très sale. J'avais laissé le duvet, le piqué et les oreillers. Les draps ne m'appartenaient pas. Le piqué n'avait pas eu de fourre de

coussin. Il y avait beaucoup de traces jaunâtres de fluide corporel. Il y avait des mégots de cigarettes sur le balcon.

Elle a en outre déclaré avoir dû consacrer trois week-ends au nettoyage de son appartement et avoir dû louer à cet effet une shampoineuse, ce qui lui avait coûté 39 fr. 90, selon l'attestation établie le 28 juin 2014 par la « Pharmacie de D \_\_\_\_\_ ». Elle a par ailleurs estimé le coût des produits d'entretien utilisés à cette occasion entre 30 et 50 francs. Elle a également affirmé qu'au terme du bail, le canapé était complètement « foutu » et la table basse « toute piquée et sale ». Elle n'a toutefois pas été en mesure d'estimer son dommage en relation avec ces meubles meublants, se bornant à indiquer que le canapé - qui n'était certes pas neuf - avait été remplacé en 2015. Elle a ensuite exposé qu'elle n'avait pas reçu d'offre de relocation pour l'appartement entre mai et novembre 2014. Elle a toutefois précisé à cet égard que, dans la mesure où les clés ne lui avaient pas été remises par son précédent locataire, il ne lui avait pas été possible de remettre en location cet appartement durant cette période. Elle a ajouté que la clé qu'elle avait remise à E \_\_\_\_\_ au début du bail lui donnait accès à l'appartement ainsi qu'à « tous les communs ». Elle a enfin relaté qu'aux alentours du 10 avril 2014, E \_\_\_\_\_ lui avait dit que son père souhaitait rompre le contrat 15 jours avant l'échéance et qu'elle s'y était opposée.

Lors de son interrogatoire du même jour, X \_\_\_\_\_ a indiqué ne pas avoir vu l'appartement lorsque son fils en avait pris possession. Il a par ailleurs soutenu que lors de son déménagement à la fin avril 2014, celui-ci avait téléphoné à Y \_\_\_\_\_ pour qu'elle vienne faire l'état des lieux, ce qu'elle aurait refusé de faire, arguant d'un manque de temps. Il a également prétendu qu'au cours de cette conversation, la bailleuse avait été informée que l'appartement était à sa disposition à partir du 1<sup>er</sup> mai 2014. Il a de plus assuré que lorsqu'il avait fait le tour de l'appartement au terme du bail, il n'avait rien vu de spécial et rien ne l'avait choqué. Il a en outre affirmé que l'appartement était propre lors du déménagement de son fils, L \_\_\_\_\_ s'étant selon lui chargé de son nettoyage. Il a par ailleurs expliqué que s'il avait attendu autant de temps pour rendre la clé de l'appartement à la bailleuse c'est parce que pour lui « c'était réglé » et qu'il ne savait pas que la clé était toujours en possession de son fils. Il s'est toutefois dit d'accord de verser un montant pour l'électricité, s'il demeurait un solde à payer. Il a enfin affirmé que Y \_\_\_\_\_ ne s'était pas plainte à lui des dégâts occasionnés au mobilier et de la saleté de l'appartement, et que le seul contact qu'il avait eu avec elle après la conclusion du bail remontait à octobre-novembre 2014, lorsqu'elle l'avait appelé pour récupérer les clés de son appartement, lesquelles étaient toujours en possession de son fils E \_\_\_\_\_.

### Considérant en droit

#### 4.

4.1 Le juge intimé a considéré que le bail avait « pris fin le 10 mai 2014 sans interpellation ». L'appartement loué par le défendeur devait dès lors être restitué à la demanderesse le dernier jour de location au plus tard, soit le 10 mai 2014. Sur ce point, si l'instruction de la cause a permis d'établir que E \_\_\_\_\_ - en faveur duquel le défendeur avait loué l'appartement en cause - avait déménagé durant la semaine du 21 avril 2014, les clés de cet immeuble n'avaient été remises à la demanderesse que le 13 novembre 2014, date à laquelle l'un des fils du défendeur les avait déposées dans la boîte aux lettres du concierge de l'immeuble dans lequel se situe l'appartement objet du bail. Dès lors que la restitution des locaux impliquait la renonciation claire du locataire à l'usage de la chose, l'exécution d'un déménagement ne saurait toutefois à lui seul valoir restitution de la chose. Cela était d'autant plus vrai que, dans le cas présent, l'appartement avait été loué meublé au défendeur. La fin du bail constituant un terme fixe, la demanderesse n'avait par ailleurs pas à adresser une interpellation au défendeur pour que celui-ci lui restitue l'appartement loué. Or, bien qu'il savait que le bail s'achevait le 10 mai 2014, X \_\_\_\_\_ n'avait entrepris aucune démarche pour restituer la chose louée à cette date à la demanderesse, du moins cela ne ressortait pas du dossier. Il n'avait réagi qu'en octobre 2014, date à laquelle Y \_\_\_\_\_ s'était résolue à le contacter afin de récupérer les clés de son appartement qu'elle ne parvenait pas à obtenir de E \_\_\_\_\_. Certes, le 15 mai 2014, E \_\_\_\_\_ - que l'on pouvait considérer, en sa qualité de locataire effectif de l'appartement objet du bail, comme le représentant de son père X \_\_\_\_\_ (cf. art. 32 CO) - avait indiqué à Y \_\_\_\_\_ par SMS qu'il lui incombait de rendre les clés « aujourd'hui ». Pour autant, celui-ci ne lui avait pas proposé une rencontre à cet effet, ni fixé le moindre rendez-vous dans ce but, de sorte qu'il était exclu de traiter cet unique message comme une offre claire de restitution des locaux émanant du défendeur. Il en allait au demeurant de même des SMS subséquents que E \_\_\_\_\_ avait fait parvenir à Y \_\_\_\_\_ le 3 octobre 2014 ainsi que les 5 et 6 novembre 2014, dès lors qu'il se bornait dans ces écrits à l'aviser qu'il était dans l'incapacité de se rendre à D \_\_\_\_\_ pour lui rendre les clés aux dates fixées par cette dernière en l'informant de surcroît qu'il ne pouvait pas répondre à ses appels. De plus, si, dans ses messages du 5 novembre 2014, E \_\_\_\_\_ estimait « plus simple » de lui faire parvenir les clés par courrier, ce n'était cependant que le

13 novembre 2014 que celui-ci s'était exécuté et que les clés étaient enfin parvenues dans la sphère de puissance de la demanderesse. Le défendeur ne saurait par ailleurs être suivi, lorsqu'il prétendait avoir été dans l'impossibilité de restituer les clés plus tôt à la demanderesse au motif que son adresse lui était inconnue. Ses allégations sur ce point étaient en effet clairement contredites par les éléments du dossier et en particulier par le document intitulé « [g]arantie relative au contrat de bail » établi par B \_\_\_\_\_ SA le 10 décembre 2013 à l'attention des parties - et qu'il suffisait au défendeur de consulter - qui renfermait l'adresse exacte de la demanderesse, à savoir « xxx, F \_\_\_\_\_ ». Il ressortait ensuite des SMS que E \_\_\_\_\_ avait envoyés à la demanderesse que celui-ci connaissait sa résidence à F \_\_\_\_\_. Quoiqu'il en soit, même à supposer que X \_\_\_\_\_ ait ignoré l'adresse de la demanderesse, rien ne l'empêchait, afin d'éviter toute équivoque et de mettre la bailleuse en possession complète et exclusive des clés, tâche qui lui incombait, de les confier au concierge de l'immeuble. À tout le moins, le défendeur ne prétendait pas n'avoir pas pu procéder de la sorte. C'était d'ailleurs de cette manière que les clés avaient finalement été restituées à la demanderesse le 13 novembre 2014 et aucun élément du dossier ne permet de penser que la transmission des clés n'aurait pas pu intervenir le 10 mai 2014 déjà. Le cas échéant, si celle-ci n'avait effectivement pas été possible, ce qui n'était pas le cas en l'espèce, le défendeur se devait alors de consigner les clés conformément à l'art. 92 CO, ce qu'il n'avait pas fait.

Le juge de district en a déduit que X \_\_\_\_\_ avait contrevenu à son obligation de restituer la chose louée. Il devait dès lors verser à la demanderesse une indemnité pour occupation illicite durant les mois où il avait conservé par-devers lui les clés de l'appartement loué. Cette indemnité correspondait au loyer convenu par les parties, à savoir 1300 fr. par mois, sans qu'il soit en outre nécessaire d'examiner si la demanderesse aurait pu ou non relouer immédiatement l'appartement en question si celui-ci lui avait été restitué au terme du bail. Le contrat de bail s'étant achevé le 10 mai 2014 et la restitution de l'appartement n'étant intervenue que le 13 novembre 2014 par la remise des clés au concierge de l'immeuble, soit quelque six mois plus tard, c'était un montant de 7800 fr. (6 x 1300 fr.) que X \_\_\_\_\_ devait être condamné à verser à Y \_\_\_\_\_. Le dossier de la cause ne renfermait aucune interpellation notifiée au défendeur avant sa comparution devant la commission de conciliation en matière de bail à loyer, le 16 juin 2015, de sorte que des intérêts « moratoires » au taux légal de 5%, faute de taux conventionnel supérieur, ne pouvaient être alloués, sur le montant de 7800 fr., que dès le lendemain, soit dès le 17 juin 2015.

**4.2** Le recourant soutient, en résumé, que « le devoir de restitution des clés représente une dette quérable », de sorte qu'une « offre purement verbale de restitution suffit pour que l'on retienne que le bailleur est en demeure ». Or, en l'espèce, « [l]e locataire a clairement proposé de restituer la clé que sa bailleuse lui avait mise à disposition ». « [L]e SMS envoyé à la bailleuse au mois de mai doit être qualifié d'offre ferme. Ne pas indiquer de lieu ni d'heure précise ne peut suffire à retenir que l'offre n'était pas suffisante. En effet, l'absence de ces informations tendaient à arranger la bailleuse qui pouvait alors agencer la restitution des clés au moment et au lieu qui lui paraissaient les plus adéquats. ». Son fils « s'est donc libéré de toute responsabilité ». « Le fait que Y \_\_\_\_\_ refuse la restitution des clés provoque en effet sa demeure », et elle « ne peut dès lors plus prétendre à une quelconque indemnité pour une occupation illicite de son appartement ». En outre, « E \_\_\_\_\_ a agi comme un locataire diligent, alors même que sa bailleuse n'a pas daigné donner suite à ses prises de contact [...] dans des délais appropriés ». Il serait par ailleurs « manifestement abusif d'accorder six mois de loyers, représentant la période de totale inaction de la bailleuse ». « Cela revient à encourager le bailleur de mauvaise foi à ne jamais se préoccuper de la restitution de ses clés et d'en profiter pour obtenir le paiement de loyers. ». Il est de plus « constant que Y \_\_\_\_\_ n'avait absolument pas l'intention de relouer immédiatement son appartement ». « Si tel avait été le cas, elle aurait entrepris des démarches avant la fin du bail déjà. Elle serait en outre retournée dans son appartement avant le mois de juillet. Il appert plutôt que Y \_\_\_\_\_ ne loue son appartement que pendant la saison hivernale. C'est ce qui explique qu'elle ait attendu autant de temps avant de se préoccuper de récupérer sa clé. Il est dès lors abusif, voire arbitraire, de considérer que la bailleuse aurait pu relouer son appartement avant novembre 2014. ». Enfin, toujours selon le recourant, « la bailleuse aurait pu prendre plusieurs mesures afin de diminuer son dommage ». Elle « aurait pu interpeller son locataire avant le mois d'octobre 2014. Ces prises de contact auraient pu amener à une restitution de la clé bien avant le 13 novembre 2014. ». Elle « aurait pu également changer le cylindre de la serrure de son appartement. Ainsi, elle aurait été en possession d'un nouveau jeu de clés et aurait pu relouer directement son bien. Y \_\_\_\_\_ indique que la clé en possession de son ancien locataire ouvrait tous les communs, mais elle ne prouve à aucun moment ce fait. ». Par conséquent, « il doit être constaté que la bailleuse n'a pas respecté son obligation de diminuer son dommage ».

## 5.

**5.1** L'art. 267 al. 1 CO dispose qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. 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. 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. 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 (arrêt 4A\_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1 et les réf. citées). Le fait de ne plus user de la chose louée ou de ne plus exercer la maîtrise ne suffit pas. Il incombe au locataire de prouver qu'il a satisfait à son obligation de restituer la chose louée (arrêt 4A\_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.1). La restitution ne doit pas nécessairement être faite par le locataire. En cas de sous-location par exemple, le sous-locataire peut remettre les clés au bailleur pour le compte du locataire (MÜLLER, *Das schweizerische Mietrecht*, SVIT-Kommentar, 4<sup>e</sup> éd., 2018, n. 11 ad art. 267-267a CO). L'obligation de restituer étant un terme fixe, le bailleur n'a pas à adresser une interpellation au locataire pour que celui-ci soit en demeure (art. 102 al. 2 CO) ; il l'est automatiquement s'il n'a pas restitué la chose louée conformément à la convention des parties ou selon la réglementation légale (AUBERT, *op. cit.*, n. 9 ad art. 267 CO). Si le locataire formule une offre valable de restituer les locaux à laquelle le bailleur ne réagit pas, celui-ci tombe en demeure (art. 91 CO ; AUBERT, *op. cit.*, n. 10 ad art. 267 CO ; HIGI, *Zürcher Kommentar*, 4<sup>e</sup> éd., 1995, n. 61-62 ad art. 267 CO ; cf., ég., ATF 119 II 437 consid. 2b). Dans ce cas, le bailleur ne saurait prétendre à des dommages-intérêts pour restitution tardive desdits locaux (LCHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 1034 ; MÜLLER, *op. cit.*, n. 17 ad art. 267-267a CO). Sauf convention contraire, le bailleur doit - personnellement ou par l'intermédiaire d'un auxiliaire - prêter son concours à la remise de la chose louée. S'il manque à cette incombance (*Obliegenheit*), il se retrouve en demeure (HIGI, *op. cit.*, n. 64 ad art. 267 CO). La demeure du bailleur (créancier) prend notamment fin lorsque celui-ci déclare accepter la prestation du locataire (débiteur). Une telle acceptation revêtira généralement la forme d'une interpellation de celui-ci, lequel tombe en demeure s'il ne s'est pas exécuté à l'expiration d'un délai approprié qui lui a été fixé à cet effet par le bailleur (MERCIER, in : Furrer/Schnyder [édit.], *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, 3<sup>e</sup> éd., 2016, n. 24 ad art. 91 CO ; ROLF WEBER, *Berner Kommentar*, 2<sup>e</sup> éd., 2005, n. 172 ad art. 91 CO). L'offre du locataire s'entend de la déclaration (*Verbaloblation*) par laquelle celui-ci (ou un tiers) fait savoir au bailleur qu'il est disposé et prêt à lui restituer l'objet loué ; elle constitue ainsi une invitation faite au bailleur de collaborer à ladite restitution (ROLF WEBER, *op. cit.*, n. 90, 96 et 124 ad art. 91 CO). Dans la mesure où il lui appartient de prouver qu'il a régulièrement offert de restituer les clés au bailleur, le locataire peut, en

cas de refus de celui-ci, les lui envoyer par courrier recommandé ou les remettre, contre quittance, à son représentant (p. ex. le concierge de l'immeuble) (SCHWANINGER, in : Müller [édit.], Wohn- und Geschäftsraummietsache, 2016, n. 10.130 ; KUNZ/WYTTEBACH, Die Rückgabe der Mietsache, in : Mietrechtspraxis 3/2016, p. 196). Il ne s'agit pas là d'une condition de validité de la remise des clés, mais seulement d'un moyen de prouver leur envoi au bailleur (arrêt 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3, non publié in ATF 141 III 20). A défaut de convention contraire, le locataire doit restituer les clés le dernier jour de la location, pendant les heures habituellement consacrées aux affaires (art. 79 CO). Si ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié, la restitution interviendra le premier jour ouvrable qui suit (art. 78 al. 1 CO ; art. 1<sup>er</sup> de loi fédérale du 21 juin 1963 sur la supputation des délais comprenant un samedi [RS 173.110.3] ; LCHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 1034-1035 ; MÜLLER, *op. cit.*, n. 10 ad art. 267-267a CO ; AUBERT, *op. cit.*, n. 6 ad art. 267 CO).

**5.2** Le locataire qui ne restitue pas les clés ou les restitue tardivement viole ses obligations contractuelles (art. 97 ss CO) et doit, de ce fait, dédommager le bailleur (RONCORONI, Mietrecht für die Praxis, 9<sup>e</sup> éd., 2016, p. 870 ; ROGER WEBER, Basler Kommentar, 6<sup>e</sup> éd., 2015, n. 2a ad art. 267 CO). L'indemnité y relative équivaut en principe au loyer convenu. L'idée est qu'il serait inéquitable que le bailleur contraint de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le bail ; le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique. Cette jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé. Il n'est pas non plus exclu que l'indemnité pour occupation soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu ; tel pourra être le cas, selon les circonstances, si la chose louée est affectée de défauts (arrêt 4A\_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 et les réf. citées). Sa faute étant présumée, le locataire peut se libérer en prouvant qu'il n'en a commis aucune en restituant les locaux tardivement (art. 97 al. 1 et 103 al. 2 CO), par exemple s'il a été empêché de procéder à la remise des clés en raison d'une hospitalisation soudaine, sans que l'on puisse exiger de lui qu'il prenne des mesures pour se faire représenter par un tiers (AUBERT, *op. cit.*, n. 13 ad art. 267 CO). Dans l'hypothèse où le locataire quitte les lieux mais ne lui remet pas les clés, le bailleur doit, afin de satisfaire à son devoir de minimiser le dommage (art. 44 et 99 al. 3 CO), prendre toutes les mesures utiles en vue de relouer les locaux (MÜLLER, *op. cit.*, n. 5 art. art. 267-267a CO ; RONCORONI, *op. cit.*, p. 870). A cet effet, il peut, après avoir vainement

interpellé le locataire, faire remplacer, aux frais de celui-ci, les cylindres et les clés des portes d'entrée (RONCORONI, *loc. cit.*).

**5.3** En l'espèce, il n'est pas disputé que, le 15 mai 2014, E \_\_\_\_\_ a adressé le SMS suivant à l'intimée : « Bonjour c'est E \_\_\_\_\_, je dois vous rendre les clé aujourd'hui je sais pas comment vous voulez faire si on se voit en haut ou quoi comment ». Cette déclaration de volonté (cf. ROLF WEBER, *op. cit.*, n. 97 ad art. 91 CO) doit s'interpréter selon le principe de la confiance, à savoir d'après le sens que l'intimée pouvait et devait lui attribuer de bonne foi (art. 2 al. 1 CC), en fonction de l'ensemble des circonstances (arrêt 4A\_691/2014 du 1<sup>er</sup> avril 2015 consid. 3). Il s'agit du sens que lui attribuerait une personne loyale et raisonnable (arrêts 2P.170/2004 du 14 octobre 2004 consid. 2.2.1 ; 4C.341/2003 du 25 mars 2004 consid. 2.1.2 ; STEINAUER, *Le Titre préliminaire du Code civil, Traité de droit privé suisse II/1*, 2009, n. 516). Cela étant précisé, l'on ne voit pas, in casu, que l'intimée ait pu, de bonne foi, comprendre le message litigieux autrement que comme une offre faite par le fils du recourant, au nom et pour le compte de celui-ci, de lui remettre les clés de l'appartement. Dans l'écriture du 30 septembre 2015, l'intéressée a d'ailleurs admis que ledit message avait été envoyé « en vue de procéder à la restitution des clés de l'appartement » (dét. ad all. no 59 : « Admis »). En déclarant « je dois vous rendre les clé[s] aujourd'hui » et en questionnant l'intimée sur ses disponibilités (« je sais pas comment vous voulez faire si on se voit en haut ou quoi comment »), E \_\_\_\_\_ lui a objectivement fait savoir qu'il était prêt et disposé à lui remettre les clés le jour en question (le 15 mai 2014), et lui a enjoint d'y concourir. Il n'importe, à cet égard, qu'il ne lui ait pas « fixé le moindre rendez-vous dans ce but ». Dès lors qu'il a régulièrement offert d'exécuter sa prestation, l'on ne saurait non plus lui reprocher de ne pas avoir envoyé les clés à la bailleuse par courrier recommandé, ni de ne pas les avoir consignées, étant précisé qu'en vertu de l'art. 92 CO, le débiteur a le droit, mais non l'obligation, de consigner (LOERTSCHER, *Commentaire romand*, 2<sup>e</sup> éd., 2012, n. 1 ad art. 92 CO). Afin de prêter son concours à la restitution des locaux, l'intimée se devait de répondre audit SMS et, à tout le moins, de fait part à son auteur de ses disponibilités le jour en question. Ayant omis de le faire (cf., supra, consid. 3.4.3), elle s'est retrouvée en demeure, si bien que, pour la période postérieure au 15 mai 2014, elle ne saurait, en principe, prétendre à des dommages-intérêts pour restitution tardive de la chose louée. En revanche, dès lors que le bail a pris fin le (samedi) 10 mai 2014 (cf. art. 255 al. 2 CO), l'offre de remise des clés aurait dû intervenir le (lundi) 12 mai 2014 au plus tard. Le recourant - qui n'a pas prouvé qu'aucune faute ne lui est imputable - doit donc verser à l'intimée une indemnité correspondant à deux jours de loyer, soit 85 fr. 25

(1300 fr. / 30,5 x 2) pour restitution tardive des locaux, sans que l'intéressée ait à prouver qu'elle aurait pu relouer son bien immédiatement pour un loyer identique.

Il a été retenu en fait que l'intimée, à réception du SMS que E \_\_\_\_\_ lui a envoyé le 15 mai 2014, a appris que celui-ci avait quitté définitivement l'appartement loué (cf., supra, consid. 3.6.1.3). Dès ce moment-là, le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC ; BREHM, Berner Kommentar, 4<sup>e</sup> éd., 2013, n. 48 ad art. 44 CO) commandait qu'elle prît toutes les dispositions utiles à minimiser son dommage, en procédant, notamment, au remplacement des cylindres et des clés des portes d'entrée, étant rappelé que les coûts y relatifs auraient dû être supportés par le recourant (cf. BREHM, *op. cit.*, n. 48d ad art. 44 CO). Le juge de première instance a constaté qu'« [à] une date indéterminée du mois d'octobre 2014 », l'intimée avait « contacté téléphoniquement [le recourant] afin de récupérer les clés de son appartement » ; elle en a exigé la restitution le « lundi suivant » le 5 novembre 2014, à savoir le 10 novembre 2014. Il n'est pas contesté que les clés lui ont finalement été remises le 13 novembre 2014 par leur dépôt dans la boîte aux lettres du concierge de l'immeuble. Par conséquent, le recourant doit dédommager l'intimée pour les deux jours (les 11 et 12 novembre 2014) durant lesquels il s'est (à nouveau) trouvé en demeure de lui restituer l'objet loué, soit à hauteur de 85 fr. 25, montant équivalant à deux jours de loyer (cf. supra). Point n'est besoin, en l'occurrence, d'examiner si, en application des dispositions de l'art. 44 al. 1 CO, cette indemnité doit être réduite ou refusée parce que l'intimée n'a pas pris toutes les mesures commandées par les circonstances pour diminuer son dommage (cf. arrêt 4C.83/2006 du 26 juin 2006 consid. 4). Le montant en question apparaît en effet, avec une vraisemblance confinante à la certitude, inférieur au coût du remplacement des cylindres et des clés de la porte de l'appartement loué, *a fortiori* si on y inclut ceux des locaux communs de l'immeuble.

## 6.

La cause étant en étant d'être jugée, le juge de céans peut rendre un nouveau jugement (art. 327 al. 3 let. b CPC).

**6.1** Au vu de ce qui précède, le recourant doit être astreint à verser à l'intimée la somme de 170 fr. 50 (85 fr. 25 + 85 fr. 25) à titre de restitution tardive de l'objet du bail.

Aucune des parties n'a contesté le *dies a quo* de l'intérêt « moratoire » de 5%, arrêté au 17 juin 2015 par le juge de district. Le montant précité portera donc intérêt au taux de 5% l'an dès la date en question.

L'intimée n'ayant pas recouru contre le jugement de première instance, il convient également de confirmer le rejet de ses prétentions tendant au paiement des frais de nettoyage (789 fr. 90), de réparation (379 fr. 60) et d'électricité (455 fr. 10) (jugement attaqué, consid. 12c et 13e).

## 6.2

**6.2.1** A défaut de convention contraire, les sûretés fournies par le locataire (art. 257e CO) sont réputées couvrir l'intégralité des prétentions que le bailleur peut émettre en vertu du bail (LACHAT/STASTNY, *Le bail à loyer*, 2019, p. 433), y compris celles découlant de la possession, au-delà du bail, de la chose louée (art. 2 al. 4 du contrat-cadre romand de baux à loyer du 12 décembre 2007 [CCR]). Le bailleur peut notamment obtenir la libération des sûretés en sa faveur en produisant un jugement « exécutoire » (art. 257e al. 3 CO ; *recte* : en force de chose jugée formelle ; cf. les textes allemand « *rechtskräftiges* » et italien « *passati in giudicato* » ; HIGI/BÜHLMANN, *Zürcher Kommentar*, 5<sup>e</sup> éd., 2019, n. 39 ad art. 257e CO ; REUDT, *SVIT-Kommentar*, n. 25 ad art. 257e CO) comportant une condamnation pécuniaire du locataire pour une créance garantie par lesdites sûretés (MARCHAND, in : Bohnet/Carron/Montini, *op. cit.*, n. 35 ad art. 257e CO). Ce jugement doit par ailleurs enjoindre à la banque dépositaire de libérer en faveur du bailleur, dès l'entrée en force, les sûretés à due concurrence et d'en restituer le solde éventuel au locataire (REUDT, *op. cit.*, n. 26 ad art. 257e CO).

**6.2.2** Il n'est pas contesté, ni contestable d'ailleurs, qu'en saisissant la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer le 8 mai 2015 (cf. l'autorisation de procéder du 16 juin 2015), l'intimée a agi dans le délai péremptoire d'une année (art. 257e al. 3 2<sup>e</sup> phr. CO ; cf. HIGI/BÜHLMANN, *op. cit.*, n. 43 ad art. 257e CO), qui a couru « à compter de la date où le locataire a libéré les locaux » (art. 2 al. 7 CCR). Il convient, partant, d'ordonner la libération en faveur de l'intéressée, à concurrence de 170 fr. 50, avec intérêt à 5% l'an dès le 17 juin 2015, des sûretés déposées auprès de B \_\_\_\_\_ SA (compte no 0277 500040.MKK), le solde de celles-ci étant versé au recourant. Dans la mesure où la remise en espèces de la garantie au bailleur vaut « paiement libératoire » (JAQUES, *La libération des garanties locatives de l'art. 257e CO*, in : *JdT 2007 II*, p. 101), il y lieu de prévoir que le montant ainsi libéré au profit de l'intimée est imputé (*auf Anrechnung* : REUDT, *op. cit.*, n. 26 ad art. 257e CO) sur celui que le recourant est astreint à lui payer, ce à quoi celle-là avait d'ailleurs expressément conclu en première instance (cf., ég., LACHAT/STASTNY, *op. cit.*, p. 441, pour qui le jugement doit préciser que « le bailleur est autorisé à prélever sur la garantie le montant de la créance reconnue »).

**7.**

**7.1** L'intimée obtenant moins de 2% de ses prétentions et succombant à hauteur de près de 98% devant le Tribunal cantonal, il se justifie de lui faire supporter l'intégralité des frais des procédures de première instance et de recours (art. 106 al. 1 et 318 al. 3 par analogie CPC ; cf. JENNY, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, *op. cit.*, n. 10 ad art. 106 CPC).

**7.2** Il n'y a pas lieu de rediscuter la quotité (3770 fr.) des frais judiciaires de première instance.

Compte tenu de la valeur litigieuse, de l'ampleur de la cause, de son degré usuel de difficulté, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 1 et 2 LTar), les frais judiciaires (art. 95 al. 2 let. b CPC) de la procédure de recours, y compris ceux de la décision présidentielle du 5 décembre 2018, sont arrêtés à 950 fr. (art. 18 LTar).

Eu égard aux avances effectuées par les parties en première instance (Y \_\_\_\_\_ : 2600 fr. ; X \_\_\_\_\_ : 1400 fr.) et devant le Tribunal cantonal, l'intimée remboursera 2120 fr. (1170 fr. + 950 fr.) au recourant (art. 111 al. 1 et 2 CPC).

**7.3** En première instance, l'activité utilement exercée par le mandataire du recourant a, pour l'essentiel, consisté à rédiger la réponse du 30 septembre 2015, l'écriture du 27 novembre 2015 et les questionnaires à l'intention des témoins, ainsi qu'à participer aux audiences des 4 février 2016 (25 min.), 15 janvier (1h55) et 7 mai 2018 (2h30), étant relevé que, lors de ses deux dernières séances, ledit mandataire s'est fait représenter par des stagiaires de son étude ; en procédure de recours, son activité utile s'est limitée à la rédaction d'une écriture de recours de douze pages et d'une lettre d'une page. Dans ces conditions et au vu des critères précités, l'intimée versera au recourant 3400 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens pour l'ensemble de la procédure (art. 95 al. 3 let. a-b CPC ; art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 2 let. a LTar).

Par ces motifs,

### **Prononce**

1. Le recours est partiellement admis.
2. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ 170 fr. 50, avec intérêt à 5% dès le 17 juin 2015.
3. Dès l'entrée en force de chose jugée formelle du présent jugement, B \_\_\_\_\_ SA libérera en faveur de Y \_\_\_\_\_, à concurrence de 170 fr. 50, avec intérêt à 5% l'an dès le 17 juin 2015, les sûretés déposées sur le compte no xxx et en versera le solde à X \_\_\_\_\_.

Le montant des sûretés libérées en faveur de Y \_\_\_\_\_ est imputé sur celui arrêté au chiffre 2 du présent dispositif.

4. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
5. Les frais judiciaires de première instance (3770 fr.) et de la procédure de recours (950 fr.) sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_.
6. Y \_\_\_\_\_ versera à X \_\_\_\_\_ 2120 fr. à titre de remboursement d'avances et 3400 fr. à titre de dépens pour l'ensemble de la procédure.

Sion, le 22 octobre 2019