

C3 22 82

**DÉCISION DU 6 MARS 2023**

**Tribunal cantonal du Valais  
Chambre civile**

Jérôme Emonet, juge; Yannick Deslarzes, greffière;

**en la cause**

X \_\_\_\_\_, demandeur et recourant, représenté par Maître Xavier Fellay, avocat à Martigny,

**contre**

1. Y \_\_\_\_\_, représenté par Maître Stéphane Coudray, avocat à Martigny, et,

2. Z \_\_\_\_\_,

tous deux défendeurs et intimés au recours.

(bail à loyer)

recours contre la décision rendue le 3 mai 2022 par la juge des districts de Martigny et St-Maurice (MAR C1 21 64)

## Procédure

**A.** Au bénéfice d'une autorisation de procéder, X \_\_\_\_\_ a ouvert action le 15 mars 2021 devant le tribunal des districts de Martigny et St-Maurice, tendant, principalement, au paiement, par Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, de 6330 fr. 60, avec intérêt à 5 % dès le 16 avril 2020, à titre de réparation des dommages causés à l'appartement, 1650 fr., avec intérêt à 5 % dès le 16 avril 2020, à titre de réparation des dommages causés au parquet, et 614 fr. 25, avec intérêt à 5 % dès le 1<sup>er</sup> mars 2020, à titre d'acquittement du solde des charges, le tout sous suite de frais et dépens à la charge des codéfendeurs.

Au terme de la réponse adressée le 17 mai 2021, Y \_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions principales de la demande, sous suite de frais et dépens à la charge du demandeur.

X \_\_\_\_\_ a produit un lot de pièces daté du 19 août 2021.

Lors des débats d'instruction du 20 août 2021, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont maintenu leurs conclusions respectives. La juge des districts de Martigny et St-Maurice (ci-après: la juge de district) a recueilli leur interrogatoire le 15 octobre 2021.

Lors des plaidoiries finales du 28 janvier 2022, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont, chacun, confirmé les conclusions de leur écriture respective.

Quant à Z \_\_\_\_\_, elle a fait entièrement défaut; elle ne s'est pas déterminée sur la demande dans le délai imparti à cet effet, pas plus qu'elle ne s'est présentée aux différentes audiences.

**B.** Statuant par jugement du 3 mai 2022, la juge de district a rejeté la demande, mis les frais de justice, par 800 fr., à la charge de X \_\_\_\_\_ et l'a condamné à verser un montant de 2170 fr. à Y \_\_\_\_\_ à titre de dépens.

**C.** X \_\_\_\_\_ a interjeté recours contre ce jugement le 3 juin 2022, en concluant à son admission, à l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif du prononcé querellé puis, principalement, à la condamnation, solidairement entre eux, de Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ au paiement en sa faveur de 6330 fr. 60, avec intérêt à 5 % dès le 16 avril 2020, à titre de réparation des dommages causés à l'appartement, et de 614 fr. 25, avec intérêt à 5 % dès le 1<sup>er</sup> mars 2020, à titre d'acquittement du solde des charges, et, subsidiairement, au renvoi de la cause au tribunal de district pour nouvelle décision dans

le sens des considérants, le tout sous suite de frais et dépens à la charge solidaire des codéfendeurs.

La juge de district a transmis son dossier (MAR C1 21 64) le 15 juin 2022.

Y \_\_\_\_\_ s'est déterminé par écriture du 29 août 2022, en concluant au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Quant à Z \_\_\_\_\_, elle n'a pas adressé de détermination dans le délai imparti à cet effet.

## **SUR QUOI LE JUGE**

### **I. Préliminairement**

#### **1.**

**1.1** Aux termes de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable uniquement si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, la décision attaquée est une décision finale de première instance portant sur une cause de nature patrimoniale dont la valeur litigieuse s'élevait, au dernier état des conclusions, à 8594 fr. 85. Elle a dès lors été valablement entreprise par la voie du recours.

**1.2** Déposé le 3 juin 2022, le recours a été formé dans le délai légal de 30 jours, s'agissant d'une cause soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 en lien avec l'art. 321 al. 1 CPC), qui a couru dès le lendemain de la réception – le 4 mai 2022 –, du jugement querellé par le conseil du recourant (art. 142 al. 1 et 143 al. 1 CPC).

**1.3** Un juge unique peut statuer dans la présente affaire (cf. art. 5 al. 2 let. c LACPC).

#### **2.**

**2.1** Suivant l'article 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 (FREIBURGH/AUS/AFHELDT, *in* Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [édit.], *Kommen-*

tar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2016, n. 3 ss ad art. 320 CPC). Son examen se limite toutefois aux seuls moyens invoqués (HOHL, Procédure civile, t. II, 2010, n<sup>os</sup> 2514 et 3024). Elle peut également rejeter un recours en substituant ses motifs à ceux de la décision attaquée ou du recourant (arrêt 2C\_124/2013 du 25 novembre 2013 consid. 2.2.2; HOHL, op. cit., n<sup>o</sup> 2267).

En outre, 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). 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 ainsi 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** A teneur de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. Cette règle s'applique également lorsque le litige est soumis – comme en l'espèce (cf. art. 247 al. 2 let. b ch. 1) – à la maxime inquisitoire (sociale) (arrêt 4A\_604/2014 du 30 mars 2015 consid. 3.2.2 et les réf.).

Il s'ensuit l'irrecevabilité de l'allégué n. 15 du recours, selon lequel, le 4 mars 2020, le bailleur a demandé par courriel aux locataires de contacter leur assurance responsabilité civile pour les dégâts constatés dans l'état des lieux de sortie signé par Z \_\_\_\_\_, au motif qu'il s'agit de faits nouveaux que l'intéressé n'a à aucun moment articulés durant la procédure de première instance.

## **II. Statuant en fait et considérant en droit**

Les faits exposés dans le jugement de première instance ne sont globalement pas contestés. Ceux utiles à la résolution des questions encore litigieuses (cf. *infra* consid. 4) peuvent être repris comme suit, le cas échéant, après avoir été synthétisés.

### **3.**

#### **3.1**

**3.1.1** Par contrat signé le 13 février 2016, X \_\_\_\_\_ a remis à bail, avec effet dès le 1<sup>er</sup> mars 2016, à Z \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ la maison d'habitation de 2 pièces ½ dont il est propriétaire à la rue A \_\_\_\_\_, moyennant un loyer mensuel de 1500 francs. Le bail a été conclu pour une durée initiale de deux ans, soit jusqu'au 28 février 2018, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation moyennant un préavis de trois mois.

**3.1.2** Le contrat comprend une clause intitulée "[a]utres frais accessoires à la charge du locataire", qui est ainsi libellée:

*Gaz pour chauffage bâtiment et l'eau, électricité, consommation eau courante, taxes épuration, enlèvement d'ordure selon décompte de fin d'année fourni par le bailleur. Ramonage, téléphone, abonnement télédistribution, taxe radio et TV. Autres charges.*

**3.1.3** Il ressort du protocole d'état des lieux d'entrée – effectué le 13 février 2016 en présence des parties – et signé par celles-ci le même jour, que la maison "est remise à l'état neuf".

Y \_\_\_\_\_ n'a occupé la maison louée que durant quelques mois. Il a déclaré qu'à son départ, elle se trouvait dans le même état qu'à son arrivée et qu'aucun défaut n'avait été signalé au bailleur durant ce laps de temps.

**3.1.5** Par courrier du 28 novembre 2019, les locataires ont valablement résilié le bail pour la fin février 2020.

**3.2** L'état des lieux de sortie a été effectué le samedi 29 février 2020 en présence du bailleur et de Z \_\_\_\_\_. Informé de sa tenue par cette dernière, Y \_\_\_\_\_ ne s'y est pas présenté parce qu'il travaillait.

**3.2.1** A l'issue de l'état des lieux, Z \_\_\_\_\_ a signé un document intitulé "Protocole de remise de maison", qui est en réalité le protocole de l'état des lieux d'entrée, sur lequel ont été ajoutées des annotations manuscrites. A teneur de ces dernières, ont notamment été constatés:

- dans l'entrée extérieure : qu'il y avait "quelques petites marques" sur le mur en crépi fin gris clair et que l'interphone et la sonnerie reliés aux appareils dans le séjour "ne fonctionne[nt] pas";
- dans la cuisine : que la moitié des bandes Led se trouvant sur et entre les meubles, contre le socle, "ne fonctionne[nt] pas", que le plan de travail en inox brossé comporte "quelques marques (tâches)", qu'il manque le panier à vaisselle dans l'évier, que la hotte de ventilation (de marque Siemens) "coule, il y a de l'eau et les 2 ampoules ne fonctionnent plus";
- sur le balcon : que le sol en lames chêne imprégnées avec joint silicone noir est "tout abîmé" et
- dans la chambre : que l'un des deux stores plissés doubles (voilage et obscurcissant) est "cassé".

Pour illustrer les dégâts constatés, X \_\_\_\_\_ a pris, lors de l'état des lieux, des photographies de la hotte, de la cuisine, du plan de travail, du plan de cuisson en vitrocéramique et du balcon. Il a en outre constaté *de visu* des marques sur le mur extérieur de la maison contre lequel était appuyé un vélo.

**3.2.2** Il ressort de l'état des lieux de sortie qu'il manque une des clés de la porte d'entrée et une des clés de la boîte aux lettres.

**3.2.3** Lors d'une nouvelle visite de la maison, effectuée le lendemain de l'état des lieux de sortie, le bailleur a constaté la présence de taches sur le parquet. Il n'a toutefois pas établi en avoir immédiatement informé Z \_\_\_\_\_ par téléphone, ni avoir adressé un courriel à ce sujet à ses anciens locataires.

**3.3** Par courriel du 1<sup>er</sup> mars 2020, le bailleur a transmis à Y \_\_\_\_\_ une copie de l'état des lieux de sortie, en lui demandant d'en prendre connaissance et de le lui retourner signé. Si le locataire n'a pas renvoyé le document signé, il n'en a, par contre, pas contesté le contenu.

**3.4** Par courriel du 16 avril 2020, le bailleur a informé Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ que les frais "selon le protocole de remise de maison" s'élevaient à un montant total de 7946 fr. 10, TVA à 7.7 % comprise. Il a réclamé le "[paiement] dès réception" d'un solde

de 3446 fr. 10 après "compensation" avec la garantie de loyer de 4500 francs. Le courriel détaille les réparations effectuées et indique leur coût respectif.

Le 14 mai 2019 [recte: 2020], le bailleur a envoyé aux anciens locataires un "[d]écompte de frais selon protocole de remise de maison du 29.02.2020", accompagné d'une copie des factures relatives aux réparations effectuées, soit celles émises par B \_\_\_\_\_ SA et la menuiserie-ébénisterie C \_\_\_\_\_ SA. L'intervention de B \_\_\_\_\_ SA du 5 mars 2020, qui a réparé l'interphone, une prise de 230V et le bandeau Led, s'est élevée à 813 fr. 15, tandis que les autres réfections, effectuées par la menuiserie-ébénisterie C \_\_\_\_\_ SA, représentent un coût total de 5517 fr. 45. Le bailleur a, en sus, fait valoir une participation forfaitaire de 1615 fr. pour les "dégâts" causés au parquet, en relevant que son remplacement reviendrait à "un montant très conséquent". Il a, en définitive, réclamé le paiement de 3445 fr. 60 dans les dix jours, après déduction du montant de la garantie de loyer (4500 fr.) au coût total des dégâts causés (7945 fr. 60 [813 fr. + 5517 fr. 45 + 1615 fr.]).

**3.5** Le bailleur a allégué qu'un solde de charges demeurerait impayé. A teneur de la facture qu'il a établie le 1<sup>er</sup> mars 2019 (recte: 2020), le montant dû à ce titre pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 29 février 2020 s'élève à 1514 fr. 25. Après déduction de l'acompte versé par 900 fr., il demeure un solde impayé de 614 fr. 25. Le jugement querellé retient, sur la base de l'allégué contesté n. 72 et de la pièce justificative n° 9, que, le 4 mars 2020, le bailleur a, d'une part, transmis à ses anciens locataires le montant des charges dues pour l'année 2019 et jusqu'à la fin du bail et, d'autre part, remis à Z \_\_\_\_\_ une copie du protocole d'état des lieux de sortie, en lui précisant qu'il n'avait pas encore reçu en retour le document signé de la part de Y \_\_\_\_\_.

**4.** La juge de district a qualifié la convention des parties de contrat de bail à loyer au sens de l'art. 253 CO, que les locataires ont valablement résilié pour le 29 février 2020.

Par le présent procès, introduit postérieurement à la restitution des locaux, le bailleur fait valoir une action en paiement de dommages-intérêts correspondant aux frais de réparation des dégâts causés à l'appartement et au parquet, cumulée à une action en paiement des arriérés de frais accessoires. La juge de district a rejeté l'ensemble des prétentions. Devant l'instance de recours, le bailleur ne réclame plus de dommages-intérêts pour les dégâts causés au parquet. Ce point ne sera dès lors plus discuté.

**5.** Le recourant s'en prend en premier lieu au rejet des conclusions en paiement des frais de réparation des dégâts causés à l'appartement, chiffrées à 6330 fr. 60.

**5.1** Sur ce point, la juge de district a, en substance, considéré que les moyens de preuve produits démontraient l'existence de dégâts à l'appartement à la fin du bail et elle a estimé que le procès-verbal d'état des lieux de sortie était opposable au défendeur, quand bien même il n'y était pas présent. Pour engager la responsabilité des locataires, il fallait encore, d'une part, que les défauts constatés excèdent l'usure normale et qu'ils n'incombent pas au bailleur en vertu de son devoir d'entretien et, d'autre part, que ce dernier ait respecté les incombances découlant de l'art. 267a al. 1 CO, en procédant aux vérifications usuelles et à l'avis des défauts en temps utile. S'il avait satisfait au premier de ces devoirs, en vérifiant immédiatement et minutieusement l'état de la maison lorsqu'il en avait recouvré la maîtrise, le procès-verbal d'état des lieux de sortie ne valait, en revanche, pas avis des défauts, au motif qu'il n'imputait pas expressément les défauts constatés aux locataires, le cas échéant, lesquels d'entre eux. Le courriel du 16 avril 2020, en tant qu'il listait les défauts et les réparations effectuées avec l'indication que le bailleur entendait en faire supporter le coût aux locataires, pouvait, par contre, être assimilé à un avis des défauts. Cependant, expédié près d'un mois et demi après la constatation des dégâts, il était manifestement tardif. La juge de district a en définitive estimé que le bailleur n'avait pas satisfait à l'une des incombances découlant de l'art. 267a al. 1 CO, de sorte qu'il était déchu de ses droits à l'encontre des locataires.

**5.2** Le recourant reproche à l'autorité intimée d'avoir violé l'art. 267a al. 1 CO en considérant que le procès-verbal d'état des lieux de sortie ne vaut pas avis des défauts. Relevant que ce dernier n'est soumis à aucune prescription de forme, ni de formulation particulière et qu'il doit être interprété selon le principe de la confiance, il prétend qu'il suffit qu'il ressorte du document et des circonstances que le bailleur tient les locataires pour responsables des dégâts constatés sans qu'une mention expresse à cet égard ne soit exigée. En l'espèce, compte tenu du fait que le bailleur n'est pas un professionnel de l'immobilier mais un simple particulier, ce qui exclut qu'on exige de lui l'emploi de termes juridiques, et que l'état des lieux n'a été effectué qu'en présence de locataires sortants, ce qui dénie un intérêt à relever les défauts que le bailleur considère comme de l'usure ordinaire, il était, selon lui, évident que le bailleur tenait les dégâts constatés lors de l'état de sortie pour imputables aux locataires. Il ajoute que ces derniers l'ont du reste compris; la défenderesse par sa participation à l'état des lieux de sortie et par le fait qu'elle a signé le procès-verbal y relatif. S'agissant du défendeur, il déduit cet élément du contenu de ses déclarations en procédure (cf. R12, dos. p. 86), selon lesquelles il n'a pas contesté l'état des lieux car il ne s'attendait pas à ce que le coût des réparations soit aussi élevé. Le contenu du courriel du 4 mars 2020 confirmerait encore que le bailleur et la locataire avaient "clairement définis" que les défauts seraient à la charge des

locataires car il leur avait demandé des informations sur leur assurance responsabilité civile. Il prétend également qu'en exigeant que les locataires sachent, sur la base de l'avis des défauts, ceux qui leur sont imputés, la juge de district aurait mêlé les conditions de fond et de forme, faisant "dépendre la recevabilité d'un avis des défauts à la justesse sur le fond de son contenu". Il ajoute encore que cette magistrate se contredit lorsqu'elle considère le courriel du 16 avril 2020 comme un avis des défauts valable dès lors que celui-ci mentionne exactement les mêmes dommages que le procès-verbal d'état des lieux de sortie. Pour l'ensemble de ces motifs, il estime que ce dernier doit valoir avis des défauts.

**5.3** Comme mentionné dans le jugement querellé, pour pouvoir exiger du locataire une participation aux frais de remise en état de la chose louée, le bailleur, outre les conditions de fond posées par l'art. 267 CO – consistant dans le fait que le défaut doit provenir d'un usage anormal de la chose louée et qu'il ne doit pas lui incomber en vertu de son obligation d'entretien (art. 258 ss CO) – est tenu de prouver la réalisation des incombances lui échéant selon l'art. 267a CO. Il a ainsi un devoir, d'une part, de vérification de la chose et, d'autre part, d'avis immédiat des défauts. Est litigieuse en l'espèce la question de savoir si le bailleur a respecté ses obligations en matière d'avis des défauts, singulièrement si le procès-verbal d'état des lieux de sortie du 29 février 2020 vaut avis des défauts. A cet égard, il convient de rappeler les principes suivants.

**5.3.1** Un état des lieux de sortie, s'il vaut moyen de preuve pour le bailleur, ne vaut avis des défauts de la part de ce dernier que s'il précise de quels défauts le locataire est tenu pour responsable et s'il est remis à celui-ci. Le locataire doit comprendre, parmi tous les dégâts recensés, ceux qui lui sont imputés (AUBERT, *in* BOHNET ET AL., *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2017, n. 15 ad art. 267a CO et les nombreuses réf. en part. jurisprudentielles [cité: Auteur/CPra-Bail]; MÜLLER, *in* SVIT-Kommentar, 2018, n. 57 ad art. 267-267a CO). Le Tribunal fédéral a ainsi considéré qu'un procès-verbal de sortie, qui recense un certain nombre de dégâts, tels que portes et poignées cassées, saletés des installations et présence de taches, est, même s'il s'agit de dégâts par nature imputables au locataire, formulé en termes trop généraux pour satisfaire aux exigences d'un avis de défauts (arrêt 4A\_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.4). De même, une simple énumération de défauts sur le procès-verbal est insuffisante (par analogie avec le droit de la vente: ATF 107 II 172 consid. 1a; arrêt 4C.82/2001 consid. 3b/aa; cf. ég. DB 2002 N. 11).

L'avis des défauts, qui n'est soumis à aucune forme particulière et qui s'interprète selon le principe de la confiance (cf. arrêt 4A\_597/2012 du 21 mai 2013 consid. 2.2), doit être

clair, précis et détaillé. Il doit comporter, de manière reconnaissable pour le locataire, la liste des dégâts dont il est tenu responsable. Un avis général des défauts tel que "tâches dans la cuisine", "locaux pas en ordre" ou "le locataire répond de tous les dégâts" n'est pas suffisant (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, n. 4.3, p. 1039 et les réf.). En revanche, un courrier contenant une liste des meubles et objets que le bailleur considère comme endommagés ou disparus, avec indication du montant des dommages que le bailleur entend faire supporter au locataire, constitue un avis des défauts (AUBERT, *CPra-Bail*, n. 14 ad art. 267a CO et la réf.).

Chaque colocataire étant l'auxiliaire de son cosignataire au sens de l'art. 101 CO, l'avis des défauts adressé à un seul colocataire suffit à satisfaire à la condition posée par l'art. 267a al. 1 CO (AUBERT, *CPra-Bail*, n. 10 ad art. 267a CO et la réf.).

**5.3.2** En cas de défauts apparents, l'avis des défauts est donné à temps lorsqu'il est notifié entre deux et trois jours ouvrables, mais au maximum dans le délai d'une semaine. C'est la date de notification de l'avis qui compte (théorie de la réception absolue), non celle de la prise de connaissance effective par le locataire (AUBERT, *CPra-Bail*, n. 17 ad art. 267a CO et les réf.).

**5.3.3** Il incombe au bailleur de prouver que l'avis des défauts a été donné en temps utile et qu'il était suffisamment précis; il lui appartient aussi d'établir à quel moment il a eu connaissance des défauts, à qui et comment il les a signalés (AUBERT, *loc. cit.*; LACHAT, *op. cit.*, n. 4.5 p. 1040).

**5.3.4** En cas de non-respect par le bailleur des incombances découlant de l'art. 267a CO, le locataire est déchargé de toute responsabilité (art. 267a al. 2 CO).

**5.4** En l'espèce, la juge de district a, à juste titre, considéré que le procès-verbal d'état des lieux de sortie du 29 février 2020, signé par la locataire à l'issue de la visite des locaux, ne vaut pas avis des défauts. Le document ne fait en effet que relever la présence de dégradations ("petites marques" sur les murs dans l'entrée extérieure et sur le plan de travail de la cuisine, sol du balcon "tout abîmé", eau qui coule à l'intérieur de la hotte de ventilation), le dysfonctionnement de certains appareils ou installations (interphone/sonnerie, bandeau Led dans la cuisine, store dans la chambre, ampoules de la hotte de ventilation) et la disparition de certains éléments (panier à vaisselle et clés), mais sans imputer clairement ces défauts aux locataires. Or, conformément à la jurisprudence et à la doctrine précitées (cf. *supra* consid. 5.3.1), de tels reproches sont trop généraux pour satisfaire aux exigences d'un avis des défauts. Ils ne permettent en

particulier pas de distinguer entre les déprédations liées à l'usure du temps et celles que le bailleur considère comme imputables aux locataires.

Les critiques émises par le recourant contre le jugement de première instance ne conduisent pas à une appréciation différente.

Contrairement à ce qu'il avance, l'on attendait tout d'abord aucunement du bailleur qu'il employât des termes juridiques pour signifier aux locataires leur responsabilité quant aux défauts mentionnés dans le procès-verbal du 29 février 2020. Une simple formule, telle que "vous êtes responsables de ces dégâts" ou "la réparation de ces défauts vous incombe", qui est clairement accessible à un laïc, aurait parfaitement suffi. Quant à l'absence de locataires entrant lors de l'état des lieux, elle ne le dispensait nullement d'une indication supplémentaire quant à la responsabilité des dégradations constatées dès lors qu'il s'agit là d'une incombance imposée par la loi. Par ailleurs et n'en déplaise au recourant, il y a bien un intérêt à distinguer entre les dégâts imputés aux locataires et ceux qui relèvent d'une usure ordinaire même en l'absence de nouveaux locataires, dès lors qu'il appartient au bailleur de remédier à ces derniers et qu'il peut obtenir réparation uniquement pour ceux-là. Dans ces circonstances, singulièrement en l'absence d'une indication supplémentaire quant à la responsabilité des défauts constatés, il n'était pas évident, sur la base du procès-verbal, que le bailleur les imputait aux locataires. Il en va d'autant plus ainsi que les "marques" constatées sur la peinture ou le bloc de cuisine pouvaient provenir tant d'une usure normale qu'avoir été causées par les locataires, tout comme le dysfonctionnement de certains appareils ou installations pouvait résulter d'un défaut de l'objet lui-même ou être le fait des locataires. Au vu de ces éléments, l'on ne saurait en outre admettre que la défenderesse avait compris, en signant le document, que le bailleur la tenait pour responsable des dégradations constatées. Il en va d'autant plus ainsi que le recourant ne fait valoir aucun élément corroborant cette thèse, étant précisé que les allégations nouvelles relatives au courriel du 4 mars 2020 sont irrecevables (cf. *supra* consid. 2.2). Quant au défendeur, lors de son interrogatoire, à la question de savoir s'il avait contesté le procès-verbal d'état des lieux de sortie lorsqu'il en avait eu connaissance, il a simplement répondu par la négative, en ajoutant qu'il ne s'attendait pas à ce que le coût des réparations soit aussi élevé (cf. R12, p. 86). L'on ne saurait en déduire qu'il avait compris, lors de sa réception, que le bailleur le tenait pour responsable des dégâts y mentionnés et que le document valait, partant, avis des défauts. Ensuite, et pour autant que l'argument soit intelligible, la juge de district n'a pas mêlé les conditions de fond et de forme. La désignation, dans l'état des lieux, des défauts dont le locataire est tenu pour responsable constitue une incombance, soit un

comportement que doit avoir une partie afin d'éviter un désavantage juridique (AUBERT, CPra-Bail, n. 2 ad art. 267a CO et la réf.). Elle ne signifie pas encore que celui-là est tenu à réparation de tous les défauts qui lui sont imputés dans le document – condition de fond qui est examinée dans un second temps sous l'angle de l'art. 267 CO –, mais constitue un préalable pour que sa responsabilité puisse être engagée. Enfin, la juge de district ne s'est pas contredite en considérant le courriel du 16 avril 2020 comme un avis des défauts valable dès lors que, contrairement à ce qui figure dans le recours, son contenu n'est pas identique à celui de l'état des lieux de sortie. Celui-là mentionne en effet, en sus de l'énumération des objets endommagés ou disparus, le montant des frais de réparation et la part que le bailleur réclame aux locataires, ce qui, conformément à la jurisprudence rappelée *supra*, vaut avis des défauts.

En définitive, en considérant que l'état des lieux de sortie, parce qu'il est formulé en termes trop généraux et qu'il ne précise pas, parmi les dégradations constatées lors de la restitution des locaux, celles imputées aux locataires, ne vaut pas avis des défauts, la juge de district n'a pas violé l'art. 267a al. 1 CO.

**5.5** Dans une argumentation subsidiaire, le recourant avance qu'il convient de considérer le courriel du 4 mars 2020 comme un avis des défauts valable. Dans la mesure toutefois où les faits nouveaux articulés en lien avec ce dernier sont irrecevables (cf. *supra* consid. 2.2), l'argument l'est tout autant.

**5.6** Pour le reste, le recourant ne conteste pas que le courriel du 16 avril 2020 constitue un avis des défauts valable, mais que, expédié près d'un mois et demi après la constatation des dégâts, il est manifestement tardif s'agissant de défauts apparents. Il s'ensuit que la juge de district a, à juste titre, considéré que le bailleur n'a pas satisfait à l'une des incombances découlant de l'art. 267a al. 1 CO, de sorte que les locataires sont déchargés de toute responsabilité en lien avec les dégradations et les dysfonctionnement constatés. C'est dès lors également à raison qu'elle a rejeté les conclusions articulées à cet égard.

Mal fondé, le recours doit être écarté sur ce point, ce qui dispense d'examiner l'argumentation tirée d'une violation de l'art. 267 CO.

**6.** Le recourant s'en prend, en second lieu, au rejet des conclusions en paiement des arriérés de frais accessoires, par 614 fr. 35.

**6.1** A cet égard, la juge de district a, en substance, considéré que les différents postes de frais accessoires ressortant de la facture du 1<sup>er</sup> mars 2020, sur laquelle le bailleur

fonde ses prétentions, étaient bien à la charge des locataires selon les termes du contrat de bail conclu, ajoutant que celui-ci ne prévoit ni de facturation au forfait, ni de système d'acomptes. Elle a toutefois considéré que le bailleur n'avait pas documenté le bien-fondé des postes en question par la production des factures qu'il avait lui-même reçues, de sorte qu'il n'avait pas démontré le montant des frais accessoires réclamés. Pour ce motif, elle a rejeté ses prétentions.

**6.2** Le recourant fait, en bref, valoir qu'il n'avait pas l'obligation de produire les factures à la base de celle – récapitulative – du 1<sup>er</sup> mars 2020, dès lors que les locataires ont admis ses allégations relatives à l'existence de charges impayées et leur montant – la défenderesse en n'intervenant pas dans le procès et le défendeur en ne précisant pas "quel aspect de la facture du 1<sup>er</sup> mars 2020 [il] contestait", allégations qu'il a offertes de prouver par le dépôt de la facture du 1<sup>er</sup> mars 2020. Il se prévaut de la jurisprudence en matière de motivation de l'allégation relative à une facture et à sa contestation, telle que publiée aux ATF 144 III 519.

**6.3** Selon l'ATF 144 III 519, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant total dû en produisant une facture détaillée, qui contient les informations nécessaires de manière explicite, on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture qu'il conteste, à défaut de quoi la facture est censée admise et n'aura donc pas à être prouvée (cf. consid. 5.2.1.2 et 5.2.2.3).

Bien que cette jurisprudence ait été rendue dans le cadre d'un procès soumis à la maxime des débats (cf. consid. 5.1 de l'ATF 144 III 519), l'on peut admettre qu'elle est transposable à la présente cause, régie par la maxime inquisitoire sociale. Lorsque, comme en l'espèce, les parties sont toutes deux assistées d'un avocat, cette dernière revêt en effet une portée limitée et elle ne libère en aucun cas les parties de leurs devoirs respectifs d'allégation et de contestation (ATF 141 III 569 consid. 2.3 et les réf.).

**6.4** En l'espèce, les parties n'ont pas formulé d'allégués, pas plus qu'elles n'ont été interrogées durant la procédure sur le mode de perception et les modalités de paiement des frais accessoires, que, comme déjà mentionné, le contrat de bail ne fixe pas. Il n'est dès lors pas possible de déterminer l'accord éventuellement conclu à ce sujet en procédure. Le bailleur s'est contenté d'alléguer que les charges du logement remis à bail s'élevaient à 1514 fr. 25 pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 29 février 2020, date de la fin du bail, et qu'après déduction de l'acompte versé, par 900 fr., il demeurerait un solde impayé de 614 fr. 25 en sa faveur (cf. all. 37 à 40, dos. p. 6). Il a invoqué, à titre de moyen de preuve, pour l'ensemble de ces allégués, la pièce justificative n. 13, qui

correspond à la facture qu'il a établie le 1<sup>er</sup> mars 2020 à l'intention des locataires et qui énumère les différentes charges impayées. Si la défenderesse a fait entièrement défaut, ce qui, à certaines conditions, permettrait d'admettre que les faits ainsi allégués sont prouvés, le défendeur s'est, quant à lui, déterminé dans la réponse sur ces allégués par "ignoré, au besoin contesté", en relevant, dans les motifs de son écriture, que le décompte de charges du 1<sup>er</sup> mars 2020 n'était "documenté par aucune facture permettant de vérifier le bien-fondé des montants réclamés". Il suit de là que, contrairement à ce prétend le recourant, le défendeur a contesté non seulement les allégations du bailleur relatives aux arriérés de frais accessoires, mais également le bien-fondé des différents postes énumérés dans la facture du 1<sup>er</sup> mars 2020. Dans ces circonstances et en application de la jurisprudence que le recourant cite lui-même (cf. ATF 144 III 519 consid. 5.), c'est à tort qu'il reproche à la juge de district d'avoir tenu les postes de la facture du 1<sup>er</sup> mars 2020 pour non prouvés. Vu la contestation du défendeur, il lui incombait bien plutôt de les alléguer et de les justifier par titre. C'est dès lors à raison que la magistrate intimée a rejeté ses prétentions en paiement des arriérés de frais accessoires.

Il s'ensuit le rejet du recours sur ce point.

## **7. Intégralement mal fondé, le recours est rejeté.**

**7.1** Compte tenu de l'ampleur ordinaire et du degré usuel de difficulté de la cause, de sa valeur litigieuse, 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 de la procédure de recours, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 800 fr. (art. 16 al. 1 et 18 LTar). Ils sont supportés par le recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et prélevés sur l'avance qu'il a effectuée.

**7.2** Les honoraires sont fixés entre 550 et 8800 francs pour les procédures de recours limité au droit (art. 35 al. 2 let. a LTar). En l'occurrence, compte tenu de l'activité utilement exercée céans par le mandataire de l'intimé, qui a rédigé une brève détermination écrite, le recourant lui versera une indemnité de 1000 fr., débours inclus, à titre de dépens (art. 95 al. 3 let. a-b CPC ; art. 27 et 35 al. 2 let. a LTar).

Il n'est pas alloué de dépens à l'intimée, qui ne s'est pas déterminée sur le recours.

Par ces motifs,

**Décide**

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais judiciaires de la procédure de recours, par 800 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.
3. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ une indemnité de 1000 fr. à titre de dépens.

Sion, le 6 mars 2023