

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 5 janvier 2015

Présidence de M. WINZAP, président
Juges : Mme Charif Feller et M. Pellet
Greffière : Mme Huser

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **E.**_____, à [...] (F), bailleresse, contre le jugement rendu le 21 mars 2014 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **N.**_____, et **K.**_____, tous deux à Lausanne, locataires, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 21 mars 2014, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 29 août 2014 et reçus par le conseil de la bailleresse le 1^{er} septembre 2014, la Présidente du Tribunal des baux a autorisé les défendeurs N._____ et K._____ à installer, dans les règles de l'art, dans l'appartement sis avenue du [...], à Lausanne, une colonne de lavage, composée d'un lave-linge et d'un sèche-linge (I), rendu le présent jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, le premier juge a considéré que les motifs invoqués par la bailleresse à l'appui du retrait de l'autorisation relative au lave-linge, soit un taux d'occupation de la buanderie permettant aux locataires de l'utiliser et le projet de remplacement des machines communes rendant nécessaire leur utilisation pour les rentabiliser, n'étaient pas établis. Le premier juge a également estimé que l'argument du montant peu élevé du loyer payé par les locataires n'était pas pertinent, dès lors que le fait d'utiliser leur propre lave-linge n'était pas une prestation couverte par le loyer. Pour le premier juge, le retrait de l'autorisation par la bailleresse s'agissant du lave-linge relevait de l'abus de droit. Concernant en particulier le sèche-linge, le premier juge a considéré que, faute pour la partie bailleresse d'avoir établi la réalité d'au moins un des divers motifs qu'elle a invoqués à l'appui de son refus d'accorder aux locataires l'autorisation d'installer un sèche-linge dans leur appartement, il y avait lieu de considérer que ce refus était abusif.

B. Par acte du 30 septembre 2014, E._____ a formé recours contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les intimés ne soient pas autorisés à installer un lave-linge et un sèche-linge dans l'appartement qu'ils louent à l'avenue du [...] à Lausanne, ordre leur étant donné de déposer toute installation de

lave-linge et de sèche-linge dans un délai d'un mois dès que le jugement sera exécutoire.

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

1. La demanderesse E. _____ est propriétaire, depuis le [...] 2012, de l'immeuble n° [...], sis avenue du [...], à Lausanne.

Un contrat de bail, signé le 2 novembre 2007, portant sur un appartement de 4 pièces situé au 3^{ème} étage dans l'immeuble précité lie les parties.

La buanderie de l'immeuble est équipée d'une machine à laver le linge et d'un appareil pour sécher le linge (Secomat).

2. Par courrier du 9 décembre 2007, les défendeurs ont informé la Gérance [...] (ci-après : la gérance), représentante du bailleur d'alors, qu'ils avaient installé une machine à laver le linge dans la salle de bains en se référant à un accord intervenu lors de l'état des lieux d'entrée du 30 novembre 2007.

La gérance a accusé réception de ce courrier le 21 janvier 2008 en prenant note que les locataires étaient en possession d'un lave-linge dans l'appartement loué et en les autorisant à l'utiliser sous réserve de certaines conditions.

3. Par courrier du 3 avril 2012, les défendeurs ont informé la gérance qu'ils souhaitaient installer une nouvelle colonne de lavage comprenant un lave-linge et un sèche-linge et lui ont demandé de confirmer, par retour de courrier, qu'il était possible d'effectuer la dépose du bidet entièrement à leurs frais par un installateur sanitaire agréé.

Par courrier du 13 avril 2012, ayant pour objet «*votre demande de dépose du bidet pour l'installation d'une colonne de lavage*», la gérance s'est référée au courrier du 3 avril 2012 concernant le désir des locataires d'installer une colonne pour le lave-linge et le sèche-linge et les a informés que le propriétaire du bâtiment n'était pas disposé à y donner suite.

Lors d'une visite de la buanderie de l'immeuble, la gérance a constaté que les défendeurs n'étaient pas sur le planning de la buanderie et a informé ceux-ci, par courrier du 6 juin 2013, qu'elle contrôlerait l'objet loué, dans le but de s'assurer que les locataires n'avaient pas outrepassé le refus du bailleur.

Par courrier du 11 juin 2013 adressé à la gérance, les défendeurs ont rappelé l'historique de la situation et lui ont confirmé que le bidet n'avait pas été déposé.

Après son passage le 12 juin 2013, la gérance a confirmé aux locataires qu'ils n'avaient pas et n'avaient jamais été autorisés à installer une colonne de lavage, leur fixant un délai au 30 juin 2013 pour déposer leur sèche-linge.

Par courrier du 26 juin 2013, les locataires ont demandé formellement la possibilité d'équiper leur appartement d'un sèche-linge en complément à leur lave-linge.

Par courrier du 3 juillet 2013, la gérance a précisé aux locataires que des installations telles qu'un lave-linge et un sèche-linge n'étaient acceptées qu'à bien plaisir par le bailleur et qu'en l'occurrence, la buanderie étant dotée d'appareils adéquats, elle refusait que les locataires procèdent à cette installation.

4. Le 11 juillet 2013, les défendeurs ont saisi la Commission de conciliation pour faire valider leur demande d'installation d'un sèche-linge.

Une audience de conciliation a eu lieu le 23 septembre 2013 au cours de laquelle les parties n'ont pas pu se mettre d'accord. La Commission de conciliation a alors soumis aux parties une proposition de jugement, par laquelle elle autorisait les locataires à poser un sèche-linge dans le respect des règles et usages locatifs et des normes en vigueur.

La bailleresse s'étant opposée à cette proposition dans le délai légal, elle s'est vu délivrer une autorisation de procéder le 9 octobre 2013.

5. Par demande du 7 novembre 2013 adressée au Tribunal des baux, E._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la demande soit admise (I), à ce que la proposition de jugement du 23 septembre 2013 de la Commission de conciliation soit annulée (II), à ce que le refus du 13 avril 2012 de la bailleresse d'autoriser la pose d'un sèche-linge dans l'appartement des défendeurs soit confirmé (III), à ce que l'autorisation de la bailleresse aux défendeurs d'utiliser un lave-linge dans leur appartement soit révoquée (IV), à ce qu'ordre soit donné aux défendeurs de déposer toute installation de lave-linge et sèche-linge dans un délai d'un mois dès l'entrée en force du jugement (V), à ce que les frais de la cause soient mis à la charge des défendeurs (VI), et à ce que toutes autres ou plus amples conclusions des défendeurs soient rejetées (VII).

Les défendeurs se sont déterminés par écriture du 10 janvier 2014 et ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par E._____ (I) et, reconventionnellement, à ce qu'ils soient autorisés à installer et exploiter à l'intérieur du logement qu'ils louent à l'avenue du [...] à Lausanne, une colonne de lavage composée d'un lave-linge et d'un sèche-linge (II).

Par réponse du 7 février 2014, la demanderesse a conclu au maintien des conclusions prises dans sa demande du 7 novembre 2013 et au rejet des conclusions reconventionnelles prises par les défendeurs le 10 janvier 2014.

En droit :

1. a) L'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie du recours contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC).

Déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., le présent recours est recevable.

b) Aux termes de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, in Basler Kommentar ZPO, 2^e éd. Bâle 2013, n. 12 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), ce grief ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF, p. 941).

2. Dans la mesure où la recourante soutient, tout d'abord, que les intimés n'ont pas établi qu'elle avait pris les décisions litigieuses par représailles ou en inégalité avec d'autres locataires, son grief est sans objet, dès lors que le premier juge a respectivement écarté le congé-représailles et n'a pas évoqué l'argument de l'inégalité.

3. La recourante reproche également au premier juge d'avoir considéré que les motifs qu'elle a invoqués à l'appui du retrait de l'autorisation d'utiliser un lave-linge et de son refus d'autoriser l'installation d'un sèche-linge n'étaient pas établis.

a) Pour ce qui concerne l'argumentation relative au lave-linge, on ne voit pas que l'appréciation du premier juge, qui s'est fondé sur les deux pièces mentionnées par la recourante dans son recours, à savoir le planning de la buanderie et un bon de commande pour les travaux prévus dans celle-ci, soit arbitraire. La recourante ne fait qu'opposer à la motivation du premier juge sa propre version des faits. Au surplus, la recourante admet elle-même que la buanderie doit être assainie par des travaux de drainage et de maçonnerie qui vont à l'évidence entraver l'utilisation de cette buanderie, voire augmenter son taux d'occupation.

b) S'agissant du refus d'autoriser l'installation d'un sèche-linge, la correspondance de la bailleuse du 13 avril 2012 contient certes un refus de donner suite à l'installation d'une colonne lave-linge/sèche-linge. Toutefois, force est de constater qu'elle ne tient pas compte du fait que les locataires parlaient d'une « nouvelle » colonne lave-linge/sèche-linge, puisqu'ils disposaient déjà d'une autorisation pour le lave-linge et que leur question initiale portait sur la dépose du bidet. Ainsi, l'on ne saurait considérer comme arbitraire l'interprétation faite de ce courrier par le premier juge, en particulier dans la mesure où il a estimé que l'accord pour la dépose du bidet présupposait un accord pour l'installation d'un sèche-linge. Quoi qu'il en soit, le premier juge a encore relevé - et c'est ce qui est déterminant en l'espèce - que les locataires avaient formellement requis une autorisation pour l'installation d'un sèche-linge le 26 juin 2013,

dès qu'ils ont appris le 19 juin 2013 par la gérance que celle-ci considérait qu'ils n'étaient pas au bénéfice de l'autorisation nécessaire. On peut donc admettre, avec le premier juge, que la partie bailleuse n'a pas démontré que les locataires avaient sciemment agi en violation des règles de la bonne foi.

C'est donc à bon droit que le premier juge a considéré que la recourante n'avait pas établi la réalité d'au moins un des divers motifs qu'elle a invoqués à l'appui de son refus d'accorder aux locataires l'autorisation d'installer un sèche-linge dans leur appartement, et que, partant, ce refus était abusif.

4. Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur le recours, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. Le recours est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante E._____.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 janvier 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Isabelle Salomé Daïna (pour E._____),
- M. Jacques-André Mayor (pour N._____ et K._____).

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours

constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :