

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 16 décembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et M. Oulevey, juge suppléant
Greffier : M. d'Eggis

* * * * *

Art. 253a al. 1, 269 ss CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L.**_____, à Pully, demanderesse, contre le jugement rendu le 25 août 2008 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **B.**_____, à La Conversion, défendeur.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement rendu le 25 août 2008 par défaut du défendeur B._____, dont la motivation a été expédiée le 26 août 2009 pour notification, le Président du Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par la demanderesse L._____. (I) et toutes autres ou plus amples conclusions (III), sans frais ni dépens (II).

La Chambre des recours fait sien l'état de fait de ce jugement, qui expose notamment ce qui suit :

Par contrat de bail à loyer du 11 juin 2007, X._____ a loué à L._____ un appartement de quatre pièces dans un immeuble sis chemin de [...] 39, à Pully, pour un loyer mensuel net de 1'600 fr., plus 150 fr. de charges.

Par contrat de bail à loyer du 11 juin 2007, B._____ a loué à L._____ un garage box sis chemin de [...] 43, à Pully, pour un loyer mensuel net de 180 fr., plus 5 fr. de charges.

Par demande adressée le 2 janvier 2008 au Tribunal des baux, L._____ a conclu à l'annulation de la hausse de loyer signifiée lors de la conclusion du contrat de bail par X._____, à la fixation du loyer mensuel initial pour son appartement à 1'640 fr. dès le 1^{er} juillet 2007 et au remboursement du trop perçu par la bailleuse, ainsi qu'à la fixation du loyer mensuel initial pour le garage box à un montant inférieur à 185 fr. dès le 1^{er} juillet 2007, puis dès le 1^{er} août 2006 (sic) pour tenir compte de la baisse du taux hypothécaire, et au remboursement du trop perçu par le bailleur B._____.

A l'audience du 25 août 2008, la locataire a précisé ses conclusions en ce sens que le loyer mensuel initial est fixé à 115 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2007 pour le garage box.

Le 5 mai 2008, le Président du Tribunal des baux a disjoint les causes relatives à l'appartement et au garage box.

En droit, le premier juge a considéré en bref que les parties aux contrats de bail à loyer relatifs à l'appartement et au box n'étaient pas les mêmes, si bien que le box n'était pas une dépendance qui suivait le sort de l'appartement. Dès lors, la locataire n'était pas fondée à se prévaloir des art. 270 et 270a CO pour demander la diminution du loyer pour son box.

B. L._____ a recouru contre ce jugement en concluant, principalement, à sa réforme en ce sens que le loyer mensuel initial de son box est fixé à 115 fr. dès le 1^{er} juillet 2007 et que le trop perçu lui est remboursé par B._____, subsidiairement à l'annulation du jugement. Dans son mémoire, elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

L'intimé ne s'est pas déterminé sur le recours.

En droit :

1. Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655]).

Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts.

2. La recourante a conclu subsidiairement à l'annulation du jugement, pour appréciation arbitraire des preuves.

Le grief d'appréciation arbitraire des preuves est assimilé à celui de violation d'une règle essentielle de la procédure (JT 2001 III 128). Le recours en nullité n'est ouvert pour ce motif qu'à la condition que l'informalité prétendue ne puisse être soumise au Tribunal cantonal par un recours en réforme ou corrigée par lui dans le cadre d'un tel recours (cf. art. 444 al. 1 ch. 3 CPC). Or, saisie d'un recours en réforme contre un jugement du Tribunal des baux ou de son président, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC par renvoi de l'art. 13 LTB). Elle peut donc corriger les constatations de fait du premier juge. Les conclusions en nullité de la recourante sont dès lors irrecevables.

3. a) Les conclusions en réforme du recours, qui sont identiques à celles de la première instance, sont recevables (art. 452 al. 1 CPC).

b) Comme déjà indiqué, dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, les constatations de fait du premier juge sont conformes aux pièces du dossier et il n'y a pas lieu de les compléter.

4. a) La protection contre les loyers abusifs prévue aux art. 269 ss CO ne s'applique qu'aux baux d'habitations ou de locaux commerciaux (cf. chap. II du titre VIIIème du CO). Une place de stationnement ou un garage loué séparément pour y garer une voiture ne constitue pas une habitation, ni même un local commercial (ATF 125 III 231, JT 2000 I 194 c. 2 et les références). Le locataire de tels objets ne peut dès lors pas intenter une action en contestation du loyer initial (art. 270 CO), ni présenter une demande de baisse de loyer (art. 270a CO), sauf si l'application des art. 269 ss CO est étendue au bail de la place de stationnement ou du garage par l'effet de l'art. 253a al. 1 CO.

Aux termes de celui-ci, les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux. Sont visées les choses mobilières ou immobilières qui se trouvent dans un rapport d'interdépendance avec l'habitation ou le local commercial loué, en ce sens qu'elles lui sont fonctionnellement utiles et que leur usage n'a été cédé au locataire qu'en raison du bail portant sur l'habitation ou le local commercial (cf. ATF 125 III 231, JT 2000 I 194 c. 2a et les références). Ainsi que le précise l'art. 1 OBLF, les garages et les places de stationnement extérieures ou souterraines sont susceptibles d'entrer dans cette catégorie de choses, considérées comme des accessoires ou des dépendances d'une habitation ou d'un local commercial.

b) La recourante soutient que l'application de l'art. 253a al. 1 CO ne suppose pas nécessairement que le bailleur de l'accessoire soit le même que celui qui a cédé l'usage de l'habitation ou du local commercial. À l'appui de cette thèse, elle se prévaut de l'avis de Lachat pour qui l'exigence d'une identité des parties n'est pas "satisfaisante", en particulier dans les grands ensembles locatifs où la société propriétaire des logements n'est souvent pas la même que celle des parkings. Dans ce cas de figure, il suffirait qu'il existe un rapport d'interdépendance entre les objets loués, du fait de leur nature et de leur usage (Lachat, Le bail à

loyer, Lausanne 2008, p. 126). La recourante invoque aussi, dans le même sens, un arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève du 18 juin 2004 (Droit du bail 17/2005 n° 18 p. 38; Mietrechtspraxis 2004 p. 206).

Cette opinion ne saurait être suivie. Selon le Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et à ferme, du 27 mars 1985, est déterminant pour l'application de l'art. 253a al. 1 CO le fait que "les choses soient louées par le bailleur au même locataire et que leur usage soit en rapport avec l'usage de la chose principale [mis en évidence par le rédacteur]" (FF 1985 I 1402). L'emploi du singulier pour désigner le bailleur montre que l'art. 253a al. 1 CO n'a pas été conçu pour s'appliquer dans des cas où le locataire tiendrait la chose accessoire et la chose principale de plusieurs bailleurs différents; l'identité des parties aux deux baux constitue une condition d'application de la disposition légale. Cette exigence ressort du reste expressément du texte allemand de la loi ("Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt [en évidence par le rédacteur]"), où le terme "bailleur" ("Vermieter") apparaît également au singulier (en ce sens : Weber/Zihlmann, Commentaire bâlois, 2ème éd., n. 15 ad art. 253a-253b CO). Elle est encore signifiée de la même manière par l'art. 1 OBLF, dans les trois langues officielles.

Le Tribunal fédéral (cf. ATF 125 III 231, JT 2000 I 194 c. 2a) et les commentateurs autres que Lachat (Higi, Commentaire zurichois, n. 53 ad art. 253a-253b CO; Bisang et al., SVIT-Kommentar, 3ème éd., 2008, n. 12 ad art. 253a CO; Weber/Zihlmann, eod. loc.) ne mettent pas en doute la nécessité que les parties aux deux contrats soient identiques. Il convient dès lors de s'en tenir à cette condition, en réservant tout au plus les cas où des circonstances particulières de la cause révéleraient un abus de droit manifeste (art. 2 al. 2 CC), par exemple lorsque les bailleurs, certes juridiquement séparés, constituent en réalité une seule et même entité sur le plan économique (Droit du bail 2005, p. 38).

c) En l'espèce, la recourante ne s'est pas fait céder l'usage du box par la propriétaire de son logement. Que le bailleur du box et la bailleuse de l'habitation soient représentés par la même régie ne suffit pas pour retenir l'existence d'un abus de droit. La recourante ne peut dès lors pas se prévaloir des dispositions protectrices prévues aux art. 269 ss CO pour contester le loyer convenu initialement dans le bail conclu pour le box ou pour en demander la baisse, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge l'a déboutée de toutes ses prétentions.

5. En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 468 fr. (art. 232 TFJC; tarif des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5).

L'intimé, qui n'a pas procédé, n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante L. _____ sont arrêtés à 468 fr. (quatre cent soixante-huit francs).
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 16 décembre 2009

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

Le greffier :

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 Roberto Izzo (pour L. _____),
- M. B. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 16'800 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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

Le greffier :