

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 22 août 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller
Greffier : M. Corpataux

Art. 259a al. 1 let. b et 259d CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **R.**_____, à Pully, locataire et demanderesse, contre le jugement rendu le 3 juin 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **A.I.**_____ **ET B.I.**_____, p.a. à Lausanne, bailleurs et défendeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 3 juin 2010, dont le dispositif a été notifié aux parties le 11 juin 2010 et les considérants le 16 novembre 2011, le Tribunal des baux a dit que les loyers consignés par la demanderesse R._____ auprès de la Banque cantonale vaudoise sur les comptes de consignation n° K [...] et T [...] étaient intégralement libérés en faveur des défendeurs A.I._____ et B.I._____, solidairement entre eux (I), arrêté les frais de justice à 570 fr. pour la demanderesse et à 275 fr. pour les défendeurs, solidairement entre eux (II), dit que la demanderesse devait payer aux défendeurs, solidairement entre eux, la somme de 1'745 fr. à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort en substance ce qui suit :

a) R._____ exploite un jardin d'enfants depuis 1989 dans l'immeuble sis Avenue du [...], à Pully. Pour exercer son activité, elle a conclu avec la société [...] deux contrats de bail à loyer portant sur des appartements de 4 pièces d'environ 114 m² situés aux 1^{er} et 2^e étages de l'immeuble, entrés en vigueur respectivement en 1989 (locaux au 1^{er} étage) et 1997 (locaux au 2^e étage).

L'immeuble a par la suite été vendu à A.I._____ et B.I._____ ; les parties ont alors conclu deux nouveaux contrats de bail à loyer portant sur les mêmes appartements.

Les parties ont ainsi conclu le 15 mars 1999 un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble ; le contrat précise que le bail est à l'usage d'un jardin d'enfant. Le bail a été conclu pour une durée initiale limitée, du 1^{er} juillet 1999 au 30 juin 2004, le bail se renouvelant par la suite aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au

moins une année à l'avance. Le loyer mensuel a été fixé à 1'323 fr., plus 150 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

Le même jour, les parties ont conclu un second contrat de bail à loyer, portant sur l'appartement situé au 2^e étage de l'immeuble. Les clauses relatives à l'usage du bail ainsi qu'à la durée et au renouvellement du bail sont identiques à celles contenues dans le premier contrat. Le loyer mensuel a été fixé à 1'421 fr., plus 175 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

Les contrats de bail ne prévoient pas de manière expresse l'usage par la locataire d'une ou plusieurs places de stationnement, ni l'accès motorisé immédiat à l'entrée des locaux. Selon ses dires, R._____ ne s'est pas inquiétée de l'absence de mention de l'usage de places de stationnement, pensant qu'elle pourrait en louer une ultérieurement.

Par formule officielle datée du 13 mars 2006, le loyer des appartements a été porté, à compter du 1^{er} mai 2006, respectivement à 1'423 fr., plus 150 fr. d'acompte de charges, d'eau chaude et de frais accessoires, pour l'appartement situé au 1^{er} étage, et à 1'529 fr., plus 175 fr. d'acompte de charges, d'eau chaude et de frais accessoires, pour l'appartement situé au 2^e étage.

b) Durant de nombreuses années, R._____ s'est entendue avec l'ancienne locataire des locaux du rez-de-chaussée et du 2^e étage de l'immeuble, à savoir la société [...], sur la possibilité pour les parents de stationner brièvement sur la petite route d'accès - qui longe l'immeuble sur sa face ouest, passe devant l'escalier conduisant à l'entrée des locaux exploités par R._____ au 1^{er} étage et mène à un ancien garage couvert aujourd'hui utilisé comme dépôt -, respectivement de sous-louer l'une des places de parc existantes.

La gérance a eu connaissance de ces accords et en a admis le principe. La tolérance manifestée par la gérance concernait l'occupation

d'un espace aux fins de stationnement sur la route d'accès aux locaux (comme cela avait été convenu avec la société [...]) ainsi que la pose d'une signalisation par R._____ devant les escaliers de l'immeuble, ce pour autant qu'elle en assume « les éventuelles représailles et conséquences, en cas de dégâts aux véhicules ».

A plusieurs reprises, R._____ a demandé à la gérance de lui louer une place de parc, ce que celle-ci a toujours refusé.

c) A partir de 2002, les locaux du rez-de-chaussée ont été loués à la société X._____ SA ; les quatre places de stationnement marquées au sol qui se trouvent devant l'immeuble, au sud, entre la devanture du magasin de peinture et l'Avenue [...] ont également toutes été louées à cette société.

La petite route d'accès qui passe devant l'escalier conduisant à l'entrée des locaux exploités par R._____ est par ailleurs régulièrement obstruée par la société X._____ SA, qui y stationne ses véhicules ou ceux de ses clients et y entrepose du matériel, ce qui exclut tout accès motorisé aux locaux précités, l'accès non motorisé n'étant pas entravé.

R._____ n'a pas trouvé d'arrangement avec la société X._____ SA permettant aux parents des enfants fréquentant son établissement de passer par la petite route d'accès et d'y stationner brièvement ; aucun accord n'a par ailleurs été trouvé pour que ces parents puissent utiliser l'une des places de parc louées par cette société. Aussi, les usagers de la garderie rencontrent d'importantes difficultés pour se garer à proximité immédiate de l'immeuble lorsqu'ils viennent déposer et récupérer leurs enfants. Plusieurs zones de stationnement se trouvent néanmoins dans le quartier, à quelques centaines de mètres.

d) A partir du mois d'avril 2009, R._____ a consigné ses loyers auprès de la Banque [...], sur les comptes K [...] et T [...],

considérant que l'absence de place de stationnement et l'obstruction de la route d'accès constitueraient des défauts justifiant une réduction de loyer.

Pour sa part, la gérance a toujours été claire sur le fait qu'elle réfutait l'existence d'un défaut de la chose louée résultant de l'absence de place de parc.

e) Par requête du 17 août 2009, R. _____ a saisi le Tribunal des baux, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- « I. Dire que la consignation, dès le 19 mars 2009, du loyer du local commercial, au premier étage, pris à bail par R. _____, locataire, à A.I. _____ et B.I. _____, bailleurs, sis sur la parcelle de l'av. [...], 1009 Pully est valable.
- II. Dire que le montant du loyer du local mentionné sous chiffre I ci-dessus, est réduit de 10 %, soit fr. 157.90 par mois, le loyer réduit étant ramené à fr. 1'421.10 par mois, charges non comprises, à compter du 1^{er} février 2009 et jusqu'à élimination du défaut.
- III. Dire que la consignation, dès le 19 mars 2009, du loyer commercial, au deuxième étage, pris à bail par R. _____, locataire, à A.I. _____ et B.I. _____, bailleurs, sis sur la parcelle de l'av. [...], 1009 Pully est valable.
- IV. Dire que le montant du loyer du local commercial mentionné sous chiffre III ci-dessus, est réduit de 10 %, soit fr. 170 fr. 90 par mois, le loyer réduit étant ramené à fr. 1'538.10 par mois, charges non comprises, à compter du 1^{er} février 2009 et jusqu'à élimination du défaut. »

Par courrier du 7 janvier 2010, A.I. _____ et B.I. _____ se sont déterminés sur la requête, concluant, avec suite de frais et dépens, à son rejet.

Une audience a eu lieu le 4 mars 2010. R. _____ a renoncé à sa réquisition d'inspection locale et l'instruction a été close. Avec l'accord des parties, l'audience a toutefois été suspendue jusqu'au 15 mai 2010

afin de permettre la poursuite des pourparlers transactionnels, à charge pour ces dernières de déposer, en cas d'échec de la conciliation, des mémoires de plaidoirie écrite, à réception desquels le tribunal rendrait son jugement sans qu'une nouvelle audience ne soit tenue.

Les pourparlers ayant échoué, les parties ont déposé des mémoires de plaidoirie, respectivement les 17 et 21 mai 2010, ainsi que des pièces complémentaires. Ces pièces ont été jugées irrecevables et ont été retranchées du dossier, l'instruction étant close depuis l'audience du 4 mars 2010.

f) En droit, le tribunal a considéré que l'usage convenu des locaux loués par R._____ n'impliquait pas la mise à disposition d'au moins une place de parc, ni un accès motorisé immédiat aux locaux. Le tribunal en a déduit qu'il n'y avait pas de défaut de la chose louée et qu'il convenait par conséquent de rejeter les prétentions de la locataire tendant à l'octroi d'une réduction de loyer et d'ordonner la libération de la totalité des loyers consignés en faveurs des bailleurs.

B. Par acte du 25 novembre 2011, R._____ a recouru contre ce jugement, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« Principalement :

- I. Réformer le jugement du 3 juin 2010/15 novembre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant R._____ d'avec A.I._____ et B.I._____ [...], en ce sens que :
 - a) le montant du loyer du local commercial, au 1^{er} étage, pris à bail par R._____, locataire, à A.I._____ et B.I._____, bailleurs, sis sur la parcelle de l'avenue [...], 1009 Pully est réduit de 10 %, à savoir Frs 157.90 mensuellement, le loyer réduit étant ramené à Frs 1'421.10 par mois, charges non comprises, à compter du 1^{er} février 2009, jusqu'à élimination du défaut consistant dans l'absence d'accès immédiat motorisé à l'école de R._____.

b) le montant du loyer commercial, au 1^{er} [recte. 2^e] étage, pris à bail par R._____, locataire, à A.I._____ et B.I._____, bailleurs, sis sur la parcelle de l'avenue [...], 1009 Pully, est réduit de 10 %, à savoir Frs 170.90 mensuellement, le loyer réduit étant ramené à Frs 1'538.10 par mois, charges non comprises, à compter du 1^{er} février 2009, jusqu'à élimination du défaut mentionné sous lettre a) ci-dessus.

II. Dire que la consignation, dès le 19 mars 2009, du loyer des deux locaux commerciaux mentionnés sous lettre a) et b) ci-dessus est valable.

III. Dire que A.I._____ et B.I._____ doivent à R._____ des dépens de première instance.

Subsidiairement :

IV. Annuler le jugement et renvoyer la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants. »

Par mémoire du 17 février 2012, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par mémoire du 2 juillet 2012, A.I._____ et B.I._____ se sont déterminés sur le recours, concluant, avec suite de frais et dépens, à son rejet.

Le 21 juillet 2012, la recourante a déposé un mémoire de réplique.

En droit :

1. a) Le dispositif du jugement attaqué a été notifié aux parties le 11 juin 2010, de sorte que les voies de droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272] ; ATF 137 III 127 c. 2 ; ATF 137 III 130 c. 2

et 3). Sont ainsi applicables les dispositions du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966) et de la LTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981) devant la Chambre des recours (art. 81a al. 2 ROTC [Règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007, RSV 173.31.1] et 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02]).

b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

2. Selon l'art. 470 al. 1 CPC-VD, le Tribunal cantonal délibère d'abord sur les moyens de nullité invoqués dans le recours.

En l'espèce, la recourante conclut subsidiairement à l'annulation du jugement. Les éventuelles informalités invoquées sont toutefois susceptibles d'être corrigées dans le cadre du recours en réforme, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré par les art. 452 et 456a CPC-VD dans le cadre de ce recours, de sorte que ces griefs sont irrecevables en nullité (cf. Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD).

Il s'ensuit que le recours en nullité est irrecevable.

3. a) Déposé en temps utile (art. 458 al. 2 CPC-VD) par une partie qui y a intérêt et contenant des conclusions ni plus amples ni nouvelles par rapport à celles prises en première instance (art. 452 al. 1 CPC-VD), le recours en réforme est quant à lui recevable.

b) Dans le cadre du recours en réforme, le Tribunal cantonal revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD 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-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). La Chambre des recours 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, l'état de fait du jugement est complet et conforme aux pièces du dossier. Il doit toutefois être précisé en ce sens qu'il n'a pas été établi que la petite route d'accès qui passe devant l'escalier conduisant à l'entrée des locaux exploités par la recourante, et qui est par ailleurs régulièrement obstruée par la société X. _____ SA, aurait fait l'objet d'un contrat de bail spécifique la réservant à l'un des locataires.

4. a) Dans un premier moyen, la recourante invoque une violation de son droit d'être entendue et la constatation arbitraire des faits. Elle fait valoir que le jugement attaqué se fonde sur la constatation qu'il existerait plusieurs parkings dans le quartier où se situe l'école de la recourante. Or, cette constatation violerait le droit à la preuve, dès lors qu'elle n'aurait pas fait l'objet d'une inspection locale ni d'une administration contradictoire des preuves. Par ailleurs, selon la recourante, la pièce 50, à savoir un avis de droit de la commune concernant l'interprétation d'une disposition du droit communal, retranchée par le tribunal, devrait être maintenue au dossier, sous peine de violer son droit d'être entendue.

b) En l'espèce, le tribunal a indiqué dans son jugement (p. 3) que différentes pièces produites après la clôture de l'instruction par la recourante et par les intimés, respectivement les 18 et 17 mai 2010, avaient été considérées comme produites tardivement, de sorte qu'elles avaient été retranchées du dossier, car irrecevables. Le tribunal s'est référé au procès-verbal de l'audience du 4 mars 2010, duquel il ressort que le conseil de la recourante avait renoncé à sa réquisition d'inspection locale, que l'instruction était close, que d'un commun accord avec les

parties l'audience était suspendue en vue de pourparlers transactionnels, qu'un délai au 15 mai 2010 était imparti aux parties pour déposer soit une transaction, soit une plaidoirie écrite, et qu'ensuite, un jugement serait rendu sans qu'une nouvelle audience ne soit tenue.

Dès lors que le conseil de la recourante a lui-même renoncé à sa réquisition d'inspection locale, il ne saurait être question en l'espèce de violation du droit à la preuve. Par ailleurs, au vu du procès-verbal, qui reflète le déroulement de la procédure devant le tribunal conformément à l'art. 11 al. 3 LTB, le Tribunal pouvait, sans violer le droit d'être entendu des parties, retrancher du dossier les preuves produites après la clôture de l'instruction. En effet, dans la mesure où les preuves s'administrent séance tenante (art. 11 al. 3 LTB), si les parties entendent se prévaloir du rejet d'une offre de preuve, elles doivent l'avoir présentée ou renouvelée à l'audience, en requérant qu'une mention correspondante soit verbalisée au procès-verbal (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 12 ad art. 11 al. 3 et 4 in initio LTB ; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 352 CPC-VD). Tel n'a pas été le cas en l'espèce, comme le confirme la lecture du procès-verbal d'audience. Au surplus, le tribunal a précisé au sujet du courrier de la Commune de Pully (cf. jugement, p. 8) que l'instruction n'avait pas permis d'établir la classification de la zone litigieuse et que la recourante ne saurait déduire des normes de droit public un quelconque droit subjectif de disposer d'une place de stationnement ni, en l'absence d'autres éléments déterminants, le fait qu'elle pouvait raisonnablement compter sur l'inclusion d'une place de stationnement dans l'objet du bail. Dès lors, le grief de la violation du droit d'être entendu tombe à faux. Il ne sera donc pas tenu compte de la pièce 50 retranchée du dossier, nonobstant les développements figurant dans le recours à ce sujet.

5. a) Dans un second moyen, la recourante soutient que l'usage convenu des locaux loués comporte au moins un accès motorisé direct au jardin d'enfants et que l'absence d'un tel accès, due à l'obstruction de la route longeant l'ouest du bâtiment par la locataire des locaux situés au

rez-de-chaussée de l'immeuble, constitue un défaut au sens de l'art. 259a CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220). A cet égard, elle fait d'abord valoir que le montant du loyer de plus de 3'200 fr. par mois (pour les deux étages loués) est élevé, ce qui impliquerait une excellente qualité des locaux loués, qui comprendrait des places de parc à proximité immédiate de l'école ou à tout le moins un accès motorisé jusqu'au jardin d'enfants. La recourante se prévaut ensuite de conventions particulières lui conférant un accès non entravé à l'espace situé au pied de l'escalier extérieur et permettant l'accès direct motorisé à l'école. Elle relève enfin que les locaux loués servent à l'accueil d'enfants âgés de trois à six ans et que l'accès motorisé constitue, dans ces circonstances, une qualité attendue de la chose louée.

Par ailleurs, la recourante soutient que l'espace de la parcelle adjacente aux murs extérieurs des locaux, sur lequel se trouve la petite route d'accès, constitue une installation commune dont elle doit pouvoir bénéficier, faute de quoi une réduction de loyer pour défaut de la chose louée se justifierait.

b) aa) Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Alors que les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO), les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction proportionnelle du loyer et les dommages-intérêts (TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 225). La notion de défaut est identique quel que soit le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2004 c. 3.2).

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO ; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 345 c. 3.2 ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2004 c. 3.2 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2 ; TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a, SJ 1997, p. 661). Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépendra des circonstances du cas particulier ; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction ou encore le montant du loyer (TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 c. 3.2 ; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1). L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi.

Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers. Ainsi, il est admis que les désagréments causés par des voisins ou des tiers qui excèdent les limites de la tolérance constituent un défaut de la chose louée. En présence d'un tel défaut, le locataire peut, à certaines conditions, faire valoir les droits découlant des art. 259a à 259h CO, parmi lesquels figurent le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer (art. 259d CO) et celui de consigner le loyer (art. 259g CO). Le défaut ne doit toutefois pas pouvoir être imputé au locataire qui s'en prévaut ou à une personne dont il répond. Un défaut est imputable au locataire lorsque celui-ci ou une personne dont il répond l'a provoqué, notamment par un comportement contraire au contrat, par exemple si le locataire a violé ses devoirs de diligence au sens de l'art. 257f CO (TF 4C.106/2002 du 18 juin 2002 c. 3.2 et les réf. citées).

bb) La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 c. 4.1 ; ATF

126 III 268 c. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 c. 4.1 et les réf. citées ; TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a, SJ 1997, p. 661 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3). A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (TF 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 c. 2.1 et les réf. citées).

La Chambre de céans a récemment été amenée à examiner une cause dans laquelle l'objet du bail litigieux consistait en une surface de 6'000 m², dont une bande de l'ordre de 500 m², qui permettait au locataire d'accéder aux zones de stockage et à manœuvrer des véhicules autour de celles-ci, était inutilisable ; le locataire bénéficiait toujours des halles et zones de stockage, mais devait y accéder par d'autres voies. La Chambre de céans a considéré que cette surface inutilisable constituait un défaut moyen, compte tenu du fait qu'elle n'affectait pas les aires de stockage mais uniquement la circulation autour de celles-ci, qui justifiait une réduction de loyer arrêtée en équité à 5 % (CREC I 1^{er} mars 2011/110)

cc) Aux termes de l'art. 253a CO, 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 (al. 1). Selon l'art. 1 OBLF (Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RS 221.213.11), sont notamment réputés choses louées, dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations ou locaux commerciaux, les biens mobiliers, garages, places de stationnement extérieures ou souterraines ainsi que

les jardins. La cession de l'usage de la chose louée inclut la jouissance pour le preneur des éléments annexes qui ne sont pas nécessairement énumérés dans le bail, tels les locaux communs (cage d'escaliers, buanderie, ascenseur, jardin, carnotzet, etc.), les caves, greniers ou encore les objets qui constituent des accessoires, au sens de l'art. 253a CO, par exemple les garages ou les places de parc (Bieri, in Droit du droit du bail à loyer – Commentaire pratique, Bâle 2010, nn. 16 ss ad art. 253a CO et n. 20 ad art. 257 CO). Un accessoire est lié à la chose principale lorsqu'il lui est fonctionnellement utile et que l'usage n'en est cédé, ou obtenu, qu'en raison du bail portant sur la chose principale (ATF 125 III 231, JT 2000 I 194).

c) aa) En l'espèce, les contrats de bail à loyer conclus le 15 mars 1999 par les parties mentionnent à titre de destination des locaux l'exploitation d'un jardin d'enfants. S'agissant de deux appartements de 4 pièces avec cuisine et salle de bains, totalisant 228 m², les loyers n'apparaissent pas particulièrement élevés, au vu notamment de l'endroit où l'immeuble est situé. Ces contrats ne prévoient ni l'usage d'une ou de plusieurs places de stationnement, ni l'accès direct motorisé, impliquant un accès non entravé jusqu'au pied de l'escalier extérieur.

Certes, la recourante s'était entendue durant plusieurs années avec l'ancienne locataire des locaux du rez-de-chaussée et du 2^e étage, à savoir l'entreprise de peinture [...], qui a précédé l'entreprise de peinture actuelle X._____ SA, sur la possibilité pour les parents de stationner brièvement sur la route d'accès aux locaux du jardin d'enfants, respectivement d'occuper brièvement l'une des places de parc existantes, et la gérance avait connaissance de ces accords entre locataires. Dans un courrier du 2 avril 2007, la gérance a d'ailleurs confirmé que « si la place de parc du local commercial venait à se libérer, elle serait en priorité louée à R._____ » (pièce 16 du bordereau I de la demanderesse du 17 août 2009). Toutefois, cette promesse ne constitue pas une qualité promise de la chose louée, mais une promesse conditionnelle tributaire de la survenance d'un événement la rendant exécutable. Ce même courrier précise encore que « si la locataire estime nécessaire de poser une

signalisation devant les escaliers de l'immeuble, elle le fera à ses risques et périls et en assumera les éventuelles représailles et conséquences, en cas de dégâts aux véhicules », les propriétaires déclinant toute responsabilité de ce fait. Cette précision démontre que « l'accord à bien plaie » - selon les propres termes du conseil de la recourante (voir pièce 18 du bordereau I précité) - relatif à l'accès motorisé à l'école, ne constitue pas non plus une qualité promise quant aux locaux loués.

Il découle de ce qui précède que l'on doit en l'espèce nier l'existence d'une qualité promise, s'agissant de l'existence d'une place de parc ou d'un accès motorisé jusqu'à l'escalier conduisant aux locaux de la recourante.

bb) Cela étant, l'espace sur lequel a été aménagée la petite route d'accès débouchant sur l'Avenue [...], qui longe l'immeuble sur sa face ouest et passe devant l'escalier conduisant à l'entrée des locaux exploités par la recourante, permettant ainsi un accès motorisé à ces locaux, doit être considéré comme une installation commune et donc comme un accessoire des locaux de la recourante, dès lors qu'il leur est fonctionnellement utile et qu'il n'est pas établi que cet espace, non marqué et ne comportant pas de places de parc, aurait fait l'objet d'un contrat de bail spécifique le réservant à l'un des locataires, par exemple à la société X. _____ SA.

Comme exposé ci-dessus (cf. supra c. 5c/aa), cet espace a fait l'objet, durant plusieurs années, d'une entente entre la recourante et l'ancienne locataire des locaux du rez-de-chaussée et du 2^e étage. L'entente portait notamment sur la possibilité pour les parents d'enfants de stationner brièvement sur la route d'accès aux locaux du jardin d'enfants ; la gérance avait connaissance de cet arrangement ainsi que de la pose d'une signalisation à cet effet par la recourante. La route conduisant à l'escalier menant aux locaux de la recourante, qui est d'ailleurs aménagée pour être motorisée, a ainsi été utilisée, durant de nombreuses années, par les véhicules de parents d'enfants fréquentant

l'établissement de la recourante. Celle-ci a ainsi longtemps pu jouir de cet espace commun.

La jouissance de cet espace est aujourd'hui manifestement entravée. L'entreposage, par la locataire actuelle du rez-de-chaussée, de matériel et le stationnement par celle-ci ou ses clients de véhicules sur cette route empêchent en effet tout accès motorisé au jardin d'enfants, seul un accès non motorisé étant préservé. Cette entrave est imputable aux intimés, dès lors qu'il leur appartient de maintenir un tel accès et de veiller à ce que l'exploitant des locaux du rez-de-chaussée ne l'obstrue pas. C'est d'ailleurs la démarche que les intimés ont entreprise dans un premier temps à réception des plaintes de la recourante (pièces 22 et 46). En s'abstenant de rappeler à sa locataire que l'espace doit demeurer libre et en tolérant l'occupation excessive de la route, les intimés amoindrissent la jouissance de la chose louée à laquelle la recourante peut légitimement prétendre, et ce même si l'usage de la route n'est pas expressément prévu par les contrats conclus par les parties.

Dans la mesure où les premiers juges ont eux-mêmes retenu que l'accès motorisé avait fait l'objet d'une entente entre la recourante et la précédente locataire, on ne voit pas qu'ils puissent qualifier aujourd'hui, soit après le changement de locataire et la mésentente survenue à ce sujet entre la société X. _____ SA et la recourante, ce même accès de régulier, alors qu'il n'est plus motorisé, ce d'autant plus que l'activité de la société X. _____ SA est similaire à celle de l'ancienne locataire.

Au vu des circonstances du cas d'espèce, notamment de la destination des locaux loués qui consiste en l'exploitation d'un jardin d'enfants, du fait qu'une entente existait avant le changement de locataire exerçant le même type d'activité et du montant des loyers, il y a lieu de considérer que l'entrave constitue un défaut moyen réduisant la jouissance d'un accessoire de la chose louée. Un tel défaut justifie une réduction de loyer.

Dès lors qu'il n'apparaît guère possible, et encore moins aisé, d'appliquer la méthode relative ou proportionnelle au cas présent, il y a lieu de fixer la quotité de la réduction sur la base d'une évaluation en équité de la diminution de la jouissance de cet accessoire de la chose louée (cf. supra c. 5b/bb) et d'accorder ainsi à la recourante une réduction de 5 % du loyer des locaux loués (cf. CREC I 1er mars 2011/110 précité).

Le loyer mensuel net, charges non comprises, des locaux situés au 1^{er} étage s'élève à 1'423 fr., de sorte qu'il doit être réduit à 1'351 fr. 85 ; le loyer net des locaux situés au 2^e étage s'élève quant à lui à 1'529 fr., de sorte qu'il doit être réduit à 1'452 fr. 55.

Le droit à la réduction naît lorsque toutes les conditions sont remplies, en particulier dès que le bailleur a connaissance de l'existence du défaut (Aubert, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, n. 15 ad art. 259d CO). En l'espèce, les intimés ont eu connaissance du défaut le 25 février 2009, de sorte que la réduction doit être accordée à partir du 1^{er} mars 2009. Cette réduction doit par ailleurs être accordée jusqu'à ce que l'accès motorisé à proximité immédiate de l'escalier conduisant aux locaux loués par la recourante soit rétabli par les soins des intimés (cf. Aubert, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO ; cf. également CREC I 28 mars 2012/29 ; CREC I 14 décembre 2011/292).

cc) En première instance, la recourante avait conclu au constat de la validité de la consignation du loyer tandis que les intimés avaient conclu à une déconsignation. Les premiers juges ont libéré les loyers consignés en faveur des intimés. En procédure de recours, la locataire persiste à demander un constat de la validité de la consignation. Dès lors cependant qu'elle se borne par ailleurs à réclamer une réduction de loyer et que celle-ci peut lui être accordée partiellement, le constat réclamé n'a plus de sens. Il faut donc interpréter les conclusions de la recourante en ce sens que ne doivent être libérés en faveur des intimés que les loyers réduits. Aussi, cette libération devra avoir lieu à concurrence des loyers réduits et des charges courus à partir du mois d'avril 2009, à compter duquel la consignation a été opérée. Le solde, y

compris la différence de 5 fr. entre les loyers dus et le montant total consigné, devra être libéré en faveur de la recourante.

6. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens qu'une réduction de loyer de 5 % est accordée à la recourante, à compter du 1^{er} mars 2009 et jusqu'à ce que l'accès motorisé à proximité immédiate de l'escalier conduisant aux locaux qu'elle loue soit rétabli par les soins des intimés, et que les loyers consignés sont libérés en faveur des intimés à concurrence des montants des loyers réduits, auxquels s'ajoutent les acomptes de charges, pour la période ayant couru à compter du 1^{er} avril 2009, le solde étant libéré en faveur de la recourante.

Vu ce qui précède, il y a lieu de modifier la répartition des dépens de première instance en ce sens que les intimés, solidairement entre eux, verseront à la recourante la somme de 1'632 fr. à titre de dépens réduits d'un cinquième, à savoir 456 fr. en remboursement de ses frais de justice et 1'176 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil.

Les frais judiciaires de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 700 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

La recourante a droit à des dépens de deuxième instance réduits d'un cinquième, arrêtés à 1'760 fr., à savoir 560 fr. en remboursement de ses frais de justice et 1'200 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil (art. 2 al. 1 TAv [Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986]), à charge des intimés, solidairement entre eux.

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 partiellement admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. Les loyers mensuels des locaux commerciaux loués par R. _____ aux 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment sis Avenue [...], à Pully, sont réduits de 5 % aux montants nets de respectivement 1'351 fr. 85 (mille trois cent cinquante et un francs et huitante-cinq centimes) et 1'452 fr. 55 (mille quatre cent cinquante-deux francs et cinquante-cinq centimes), à compter du 1^{er} mars 2009 et jusqu'à ce que l'accès motorisé à proximité immédiate de l'escalier conduisant aux locaux loués soit rétabli par les soins des bailleurs.
- II. Les loyers consignés par R. _____ à la Banque [...] sur les comptes K [...] et T [...] sont libérés en faveur de A.I. _____ et B.I. _____, solidairement entre eux, à concurrence des montants des loyers réduits mentionnés au chiffre I ci-dessus, auxquels s'ajoutent les acomptes de charges de respectivement 150 fr. (cent cinquante francs) et 175 fr. (cent septante-cinq francs) par mois, pour la période ayant couru à compter du 1^{er} avril 2009, le solde étant libéré en faveur de R. _____.
- III. Les frais de justice sont fixés à 570 fr. (cinq cent septante francs) pour la demanderesse et à 275 fr. (deux cent septante-cinq francs) pour les défendeurs, solidairement entre eux.

IV. Les défendeurs, solidairement entre eux, doivent payer à la demanderesse la somme de 1'632 fr. (mille six cent trente-deux francs) à titre de dépens.

V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 700 fr. (sept cents francs).

IV. Les intimés A.I. _____ et B.I. _____ doivent payer à la recourante R. _____ la somme de 1'760 fr. (mille sept cent soixante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 22 août 2012

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 Stephen Gintzburger (pour R. _____)
- Me Philippe Conod (pour A.I. _____ et B.I. _____)

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 40'272 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 :

- Tribunal des baux

Le greffier :