

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 13 mai 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Creux  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 1 Cst.; 18 al. 1, 253a, 269d al. 3 CO; 294, 296, 298, 347, 452 al. 1 et 1 ter, 456a CPC; 12 al. 4, 13 LTB**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **X.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, défenderesse, contre le jugement rendu le 26 octobre 2007 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la recourante d'avec **K.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, demandeur.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 26 octobre 2007, dont la motivation a été envoyée le 14 octobre 2008 pour notification, le Tribunal des baux du canton de Vaud a dit que la révocation de l'utilisation de la terrasse située au troisième étage de l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains signifiée par la défenderesse X. \_\_\_\_\_ au demandeur K. \_\_\_\_\_ le 5 août 2006 est nulle (I), dit que dite terrasse fait partie intégrante de l'objet loué par le demandeur selon bail du 23 novembre 2004 (II), ordonné à la défenderesse de remettre immédiatement en état dite terrasse en remédiant à l'absence de joints de stabilisation entre les carreaux et en remplaçant les carreaux cassés (III), réduit le loyer dû par le demandeur de 5 % du 20 juin au 15 octobre 2005, du 15 avril au 15 octobre 2006 et du 15 avril au 24 septembre 2007, soit d'un montant total de 1'203 fr. 10 (IV), réduit ledit loyer de 5 % dès le 25 septembre 2007 et jusqu'à parfaite exécution des travaux prévus sous chiffre III, durant la période du 15 avril au 15 octobre (V), libéré les loyers consignés en faveur du demandeur à concurrence du montant figurant au chiffre IV, le solde étant libéré en faveur de la défenderesse (V), rendu le jugement sans frais ni dépens (VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

L'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC; Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), retient les faits suivants :

Par contrat de bail à loyer du 23 novembre 2004, la défenderesse X. \_\_\_\_\_ a remis en location au demandeur K. \_\_\_\_\_ un appartement comprenant trois chambres dont une avec cheminée, une cuisine habitable, une salle de bains/WC et un WC avec lave-mains séparés, ainsi qu'un petit local proche de la cuisine au troisième étage de l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains. Conclu pour durer du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 décembre 2007, le bail devait se renouveler pour une durée de trois ans, puis d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance. Le loyer, payable mensuellement d'avance,

a été fixé à 1'590 fr., forfait de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires compris.

La rubrique "Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie" comporte la mention suivante : "un compartiment dans le galetas et en plus une grande terrasse privative".

Le contrat déclare que les Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud et Dispositions générales pour habitation, garage et place de parc (éd. de novembre 2001) sont annexées, qu'elles en font partie intégrante et que les parties en ont pris connaissance.

L'art. 5 des Dispositions générales pour habitation, garage et place de parc faisant partie intégrante du contrat de bail prescrit qu'une utilisation tolérée uniquement à bien plaie pourra être révoquée en tout temps sans indication de motif, moyennant un préavis de trente jours, notifié par lettre recommandée (al. 1). Les locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie peuvent être repris par le bailleur moyennant un préavis de trente jours (al. 2).

La lettre d'accompagnement d'envoi des contrats pour signature du 18 novembre 2004 mentionne les Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud, mais pas les Dispositions générales pour habitation, garage et place de parc.

Il est ressorti de l'inspection locale que l'on accède à la terrasse litigieuse par un petit portail situé à une dizaine de mètres de la porte d'entrée de l'appartement en cause, sur le même palier au troisième étage, et que celle-ci constitue un attrait important pour un appartement situé au centre ville, de nature à influencer de manière déterminante le choix d'un locataire à louer l'appartement auquel elle est liée.

Selon les déclarations de la défenderesse, dite terrasse a été créée il y a une dizaine d'années environ. Celle-ci a en outre affirmé

envisager de procéder à des travaux sur un immeuble voisin, qui impliqueraient sa suppression.

Le bail de la précédente locataire, signé le 2 décembre 1996, mentionnait que dite terrasse faisait partie intégrante du bail et fixait le loyer à 1'450 francs par mois, avec une réserve de hausse de 100 fr. selon l'art. 18 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).

Le loyer de l'appartement litigieux est supérieur de 100 fr. à celui de l'appartement du deuxième étage, qui est similaire mais dépourvu de terrasse. Le demandeur a allégué que la défenderesse avait motivé cette différence par la présence de la terrasse litigieuse. Dans ses déterminations du 30 juillet 2007, la défenderesse l'a expliquée par l'installation à ses frais d'une machine à laver et à sécher le linge. A l'audience, elle l'a expliquée par la situation plus élevée de l'appartement en cause.

Par courrier du 27 juin 2005, la défenderesse a répondu au courrier du demandeur lui demandant de refaire la terrasse litigieuse en exposant que le fait que les carreaux du sol n'étaient pas cimentés était justifié par des motifs d'étanchéité et en refusant de les cimenter ou de les remplacer par des blocs de bois, proposant au demandeur de poser un tapis genre moquette d'extérieur sur ceux-ci.

Il est ressorti de l'inspection locale que la terrasse litigieuse est constituée de dalles posées sur des poutres en bois, qu'un espace de quelques millimètres les sépare et que les dalles étaient initialement immobilisées par de petits croisillons en plastique, qui avaient pour les uns disparu et, pour les autres, ne remplissaient plus leur fonction en raison de l'usure. Les dalles ne sont ainsi plus immobilisées, mais simplement posées les unes contre les autres sur les poutres de soutien, ce qui augmente le risque qu'elles se brisent, ce qui est déjà le cas de quatre d'entre elles. L'inspection locale a en outre établi que sous les dalles

brisées se trouve un espace vide pouvant atteindre plusieurs dizaines de centimètres.

Par courrier du 27 juin 2006, le demandeur, par son assurance de protection juridique, a sommé la défenderesse de commencer les travaux de remise en état de la terrasse litigieuse dans un délai échéant au 15 juillet 2006 et a demandé une réduction de loyer de 10 %.

Par lettre recommandée du 5 août 2006, la défenderesse a révoqué l'autorisation à bien plaire relative à la terrasse litigieuse avec effet trente jours plus tard.

Par courrier du 15 août 2006, le demandeur, par son assurance de protection juridique, a qualifié le congé précité de nul, faute d'usage d'une formule officielle, et maintenu les termes de sa lettre du 27 juin 2006, avec un nouveau délai au 30 août 2006 et menace de saisine de la commission de conciliation.

Par lettre du 12 septembre 2006, le demandeur, par son assurance de protection juridique, a imparti à la défenderesse un dernier délai au 21 septembre 2006 pour faire procéder aux travaux de réfection de la terrasse litigieuse, à tout le moins pour lui faire parvenir un plan de ceux-ci et un programme de leur exécution, faute de quoi les loyers seraient consignés.

Par courrier du 6 octobre 2006, le demandeur, par son assurance de protection juridique, a informé la défenderesse qu'il avait consigné le loyer du mois d'octobre et que les loyers suivants seraient également consignés.

Le demandeur, par son assurance de protection juridique, a saisi la Commission de conciliation en matière de bail à loyer du district d'Yverdon (ci-après : la commission de conciliation) et a conclu à ce que la défenderesse soit condamnée à prendre toutes les mesures nécessaires aux fins de réparer la terrasse (1), les travaux devant être exécutés sans

délai à compter de la notification de la décision (2), à ce qu'il soit autorisé à consigner les loyers jusqu'à suppression définitive des défauts (3), la consignation effectuée depuis le 28 septembre 2006 étant validée (4), et à l'allocation d'une réduction de loyer de 10 % dès le 1<sup>er</sup> avril 2006 et jusqu'à suppression des défauts mentionnés.

Par décision du 16 novembre 2006, la commission de conciliation, après avoir constaté l'échec de la conciliation, a constaté que le retrait de l'autorisation à bien plaie relative à la terrasse était effectif dès le 20 septembre 2006, faute d'avoir été contesté (1), qu'en conséquence les travaux requis ne pouvaient être exigés (2), les loyers consignés étant libérés en faveur de la défenderesse (3) et aucune réduction de loyer n'étant accordée (4).

K. \_\_\_\_\_ a ouvert action le 5 décembre 2006 devant le Tribunal des baux et a conclu, avec dépens, à ce qu'il soit constaté que la révocation du 5 août 2006 est nulle (I) et que la terrasse litigieuse fait partie intégrante de l'objet loué (II), à ce qu'ordre est donné à la défenderesse de remettre en état la terrasse litigieuse (III), à ce qu'il soit autorisé à consigner les loyers jusqu'à réfection de dite terrasse (IV), à ce que la consignation des loyers des mois d'octobre et de novembre 2006 soit jugée valable (V) et à ce qu'une réduction de loyer de 10 % dès le 1<sup>er</sup> juin 2005 lui soit accordée (VI).

La défenderesse a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce que le demandeur lui doit une indemnité de 159 fr. par mois dès l'échéance du délai fixé par courrier du 5 août 2006.

Le demandeur a conclu au rejet de cette conclusion reconventionnelle.

L'audience de jugement s'est tenue le 24 septembre 2007 et la délibération a eu lieu le 26 octobre 2007.

En droit, les premiers juges ont retenu que la volonté réelle des parties avait été d'inclure la terrasse litigieuse dans le bail, sa mise à disposition étant faite à titre onéreux. Ils ont considéré que la révocation du 5 août était nulle, faute d'usage d'une formule officielle et que la terrasse était affectée d'un défaut.

**B.** X. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il est constaté que la terrasse litigieuse ne fait pas partie de l'objet du contrat du 23 novembre 2004, que la révocation du 5 août 2006 est valable et que les loyers consignés sont libérés en sa faveur. Subsidiairement, la recourante a conclu à l'annulation du jugement.

Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Elle a produit une pièce.

L'intimé K. \_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

### **En droit :**

**1.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

**2.** La recourante conclut subsidiairement à l'annulation et fait grief aux premiers juges d'avoir reporté la délibération à plus d'un mois

après l'audience. Conformément à l'art. 470 al. 1 CPC, il convient d'examiner ce moyen en premier lieu.

Aux termes de l'art. 12 al. 4 LTB, le dispositif du jugement doit être communiqué aux parties dans les trente jours suivant la clôture de l'instruction. La jurisprudence a précisé que ce délai était un délai d'ordre et il n'y a déni de justice que dans la mesure où le retard est considérable (Byrde/Giroud-Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 12 ad art. 12 LTB, p. 134 et référence).

A la différence de la procédure ordinaire où l'art. 294 al. 2 CPC prévoit qu'après la clôture des débats et l'adoption du procès-verbal, le tribunal passe au jugement à huis clos et où l'art. 296 al. 3 CPC prescrit que la délibération sur les solutions testimoniales ne peut être renvoyée au premier jour utile que pour cause d'empêchement majeur mentionné au procès-verbal, la LTB est muette sur la question du moment où la délibération doit être effectuée. L'art. 15 LTB renvoie aux règles du titre XII du CPC relatives à la procédure sommaire, soit les art. 346 à 356 CPC, qui sont également muets sur la question litigieuse. L'art. 347 CPC renvoie quant à lui aux règles des titres I à VII du CPC et non pas au titre VIII où figurent les art. 294 et 296 CPC. Il y a donc lieu de considérer que la législation applicable au Tribunal de baux n'impose pas à celui-ci de délibérer immédiatement à l'issue de l'audience.

Une application par analogie des art. 294 al. 2 et 296 al. 3 CPC ne s'impose pas dès lors que le Tribunal des baux ne rend pas de solutions testimoniales et que ces dispositions trouvent précisément leur justification dans le prononcé desdites solutions. D'ailleurs l'art. 298 al. 2 CPC permet, en procédure ordinaire, après que les solutions testimoniales ont été rendues, de renvoyer la délibération sur les conclusions à trente jours au plus dès la clôture des débats, la jurisprudence ayant précisé qu'il s'agit là d'un délai d'ordre (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, note ad art. 298 CPC, p. 455).

Quant à la notion de délai raisonnable découlant de la garantie constitutionnelle et conventionnelle du procès équitable, elle est de nature essentiellement relative et dépend des circonstances de fait, en particulier de l'objet du litige et de la nature de la procédure (Steinmann, in Die schweizerische Bundesverfassung, Kommentar, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 12 ad art. 29 Cst., pp. 583 ss).

En l'espèce, la fixation de la délibération à une date suivant d'un peu plus d'un mois l'audience ne constitue pas une atteinte à la garantie du procès équitable prévue à l'art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101).

Le recours en nullité doit en conséquence être rejeté et il convient d'examiner le recours en réforme

**3. a)** Selon l'art. 452 al. 1 CPC, les parties ne peuvent prendre en deuxième instance des conclusions nouvelles ou plus amples.

En l'espèce, la recourante a conclu en première instance au rejet des conclusions de la demande et reconventionnellement au paiement par l'intimé d'une indemnité. Elle n'a en revanche pris aucune conclusion en libération en sa faveur des loyers consignés. Nouvelle, sa conclusion sur ce point prise en deuxième instance est en conséquence irrecevable.

**b)** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable 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 après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

La production de pièces nouvelles en seconde instance est exclue, à moins qu'elle intervienne dans le cadre d'une instruction complémentaire ordonnée par le Tribunal cantonal en application de l'art. 456a CPC ou, si le recourant se plaint d'un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, qu'elle ne tende à établir un fait de procédure que ne constaterait pas le procès-verbal (Ch. rec. n° 740 du 24 novembre 2004). Ainsi, la production d'une pièce nouvelle ne doit pas alourdir l'instruction du recours et être admise restrictivement eu égard à la double instance touchant à l'appréciation des faits; elle constitue cependant la mesure d'instruction la plus aisément admissible dans ce cadre restrictif (Ch. rec., n° 740 précité; JT 2003 III 16, c. 2c).

En l'espèce, la pièce produite par la recourante consiste en un exemplaire original des Dispositions paritaires romandes et Règles et usage locatifs du canton de Vaud de novembre 2001, dont les Dispositions générales pour habitation, garage et place de parc - faisant partie intégrante du contrat de bail - constituent le verso de la troisième page desdites Dispositions paritaires. N'étant pas de nature à compliquer la procédure probatoire et consistant en l'original d'une pièce produite en copie en première instance, dite pièce est recevable.

Quant à l'état de fait du jugement, il est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées et a été complété sur la base de dossier. Il n'y a pas lieu de mettre en œuvre d'autres mesures d'instruction complémentaires, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

**4.** La recourante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que la volonté réelle des parties avait été d'inclure la terrasse litigieuse dans le bail signé le 23 novembre 2004, ce nonobstant le texte contraire du contrat.

**a)** Selon l'art. 18 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

La jurisprudence a déduit de cette disposition qu'il convenait de chercher à déterminer en premier lieu la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective) et, si celle-ci n'était pas établie ou si les volontés intimes divergient adopter la méthode d'interprétation selon le principe de la confiance (méthode objective; ATF 132 III 626 c. 3.1 et références, JT 2007 I 423; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Dans le cadre de l'interprétation subjective, le juge s'intéressera en premier lieu aux termes utilisés et/ou aux comportements des parties, les termes utilisés étant pris au sens habituel (moyens primaires d'interprétation; Winiger, Commentaire romand, 2003, n. 25 et 26 ad art. 18 CO, p. 86). Pour préciser la volonté des parties, le juge prendra en compte notamment le comportement des parties aussi bien avant qu'après la conclusion du contrat, leurs déclarations antérieures, les projets de contrat, la correspondance échangée, leurs intérêts respectifs et le but du contrat (moyens complémentaires d'interprétation; Winiger op. cit., n. 32 ss ad art. 18 CO, pp 87 ss).

En l'espèce, l'intimé n'a fait qu'alléguer que la recourante l'aurait informé, avant la conclusion du bail, que la différence de loyer était due à la possibilité de jouir de la terrasse litigieuse (jugement, p. 6). Il n'est donc pas établi, sous cet angle, que le montant du loyer en cause engloberait en réalité une rémunération pour la terrasse. On ne peut pas non plus le déduire de la seule comparaison avec le loyer de

l'appartement du deuxième étage, similaire mais dépourvu de terrasse, qui est inférieur de 100 fr, ni avec celui de la locataire précédente, qui mentionnait que la terrasse faisait partie intégrante du bail, le loyer étant cependant plus avantageux que celui de l'intimé. La liberté contractuelle permet dans les limites des art. 269 ss CO de fixer des loyers différents selon les appartements. Le montant du loyer pouvait tenir compte de l'installation aux frais de la recourante dans le logement litigieux d'une machine à laver et à sécher le linge. Le bail du précédent locataire datait de 1996 et mentionnait une réserve de hausse de 100 fr. par mois. Par ailleurs, le fait que le bail litigieux mentionne expressément que la terrasse est mise à disposition gratuitement et à bien plaisir montre bien que la recourante a voulu autre chose que dans le bail précédent où la terrasse faisait partie intégrante du bail. Les premiers juges admettent qu'en faisant figurer cette différence, la recourante entendait éviter de devoir assumer des frais d'entretien d'un objet dont elle envisageait la destruction, ce qui parle clairement contre la volonté de l'intéressée d'englober cette terrasse dans l'objet du bail.

L'intention de l'intimé étant de louer la terrasse en cause, il y a lieu de constater que les volontés intimes des parties ont divergé à la conclusion du bail et que l'interprétation subjective ne permet pas d'établir, contrairement à ce qu'on retenu les premiers juges, la réelle et commune intention des parties. Il convient dès lors d'examiner la clause litigieuse au regard du principe de la confiance.

**b)** Selon la jurisprudence, cette interprétation, dite objective, consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressé (ATF 133 III 61 précité et références). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à

l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 précité et références).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 133 III 61 précité et références).

En l'espèce, on ne voit pas de circonstances ayant précédé ou accompagné la conclusion du bail en cause permettant à l'intimé de considérer de bonne foi que, contrairement au texte du contrat, la terrasse en cause était incluse dans l'objet du bail. Le fait que l'intimé n'ait pas fait attention à la clause litigieuse, ainsi qu'il l'a allégué sous n° 16 de la requête, n'est à cet égard pas déterminant, cette inattention relevant davantage du domaine de l'erreur affectant le consentement du cocontractant que de celui de l'interprétation du contrat.

Aussi convient-il d'admettre qu'au regard du principe de la confiance, les parties sont convenues que l'objet du bail en cause ne comprenait pas la terrasse litigieuse.

Le recours doit en conséquence être admis sur ce point.

**5.** La recourante soutient que la terrasse en cause ne constitue pas une "chose dont l'usage est cédé avec l'habitation ou le local commercial" au sens de l'art. 253a CO et que la révocation du 5 août 2006 ne nécessitait pas l'usage d'une formule officielle.

**a)** Aux termes de l'art. 253a al. 1 CO, les dispositions concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux. L'art. 1 OBLF précise que ces choses comprennent les biens mobiliers, garages, places de stationnement extérieures ou souterraines ainsi que les jardins. De tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé, respectivement obtenu qu'en raison du bail portant sur la chose principale. Il est nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes. En revanche la date de la conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard (ATF 125 III 231 c. 2a, JT 2000 I 194).

Le Message relève qu'est déterminant pour l'application de cette disposition "le fait que les choses accessoires soient louées par le bailleur au même locataire et que leur usage soit en rapport avec l'usage de la chose principale" (Feuille Fédérale [FF] 1985 I 402). La doctrine mentionne que "le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est celui de l'interdépendance entre les locaux du fait de leur nature et de leur usage. Le locataire n'a loué les dépendances que parce qu'il avait loué ou voulait louer le logement ou le local commercial" (Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 126; SVIT, *Das schweizerisches Mietrecht*, 3<sup>ème</sup> éd., 2008 n. 11 ad art. 253a CO, p. 38; Weber, *Basler Kommentar*, 4<sup>ème</sup> éd., 2007, n. 15 ad art. 253a/253b CO p. 1352, qui parlent de "mitvermietete Objekte"). Il ressort de ces considérations que l'accessoire doit être loué pour justifier l'application de l'art. 253a CO et que cette disposition ne s'applique pas aux objets laissés à bien plaisir à la disposition du locataire. L'ATF 125 III 231 susmentionné traite d'ailleurs de places de parc cédées à titre onéreux.

Au vu de ce qui précède il y a lieu d'admettre que les dispositions concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux ne s'appliquent pas à la terrasse litigieuse dès lors qu'elle a été laissée à bien plaisir et gratuitement à la disposition de l'intimé.

**b)** Au demeurant, l'application de l'art. 269d al. 3 CO, qui prescrit notamment l'usage d'une formule officielle, suppose que la modification unilatérale puisse fausser le rapport d'échange entre les prestations réciproques des parties au contrat et a pour conséquence l'examen, par les autorités saisies d'une contestation, de l'éventuel caractère abusif du loyer de l'objet restant ou de la résiliation du bail tel qu'il existait jusqu'à la modification unilatérale, avec le cas échéant prolongation dudit bail (ATF 125 III 231 précité c. 3b). Or, dès lors que la terrasse litigieuse ne constitue pas un local commun (cf. ATF 125 III 231 précité c. 3a) et qu'elle a été mise à disposition gratuitement et à bien plaisir, elle n'est pas comprise dans l'échange de prestations entre les parties au contrat et la révocation de cette mise à disposition n'est pas de nature à fausser le rapport d'échange entre ces prestations, ce qui exclut également l'application de l'art. 269d al. 3 CO.

**c)** L'art. 5 des Dispositions générales pour habitation, garage et place de parc faisant partie intégrante du contrat de bail prévoit pour les objets où une utilisation à bien plaisir a été accordée, une révocation sans indication de motif, moyennant un préavis de trente jours, notifiée par lettre recommandée.

Les premiers juges ont considéré que la communication de ces dispositions générales à l'intimé n'avait pas été établie au vu de la lettre d'accompagnement du 18 novembre 2004. Toutefois, il ressort de la pièce produite en deuxième instance par la recourante que la réglementation litigieuse figure au verso de la troisième page des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud mentionnées par ce courrier. Il y a donc lieu d'admettre que cette réglementation a été communiquée à l'intimé, ainsi que cela figure dans le contrat du 23 novembre 2004.

La révocation du 5 août 2006 est conforme à cette réglementation et est donc valable.

**d)** Le recours doit également être admis sur ce point.

**6.** L'utilisation de la terrasse en cause ayant été accordée gratuitement, il n'y a pas lieu à réduction du loyer pour les défauts l'affectant. Dès lors que l'autorisation d'utilisation à bien plaire a été révoquée valablement, les conclusions tendant à la réfection de dite terrasse doivent également être rejetées.

**7.** En conclusion, le recours doit être admis et le jugement réformé en ce sens que les conclusions du demandeur prises dans sa requête du 5 décembre 2006 sont rejetées.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 407 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Obtenant gain de cause, mais n'ayant pas été assistée par un mandataire professionnel, la recourante a droit au remboursement de son coupon de justice à titre de dépens (art. 91 et 92 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 91 CPC, p. 169).

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 admis.

**II.** Le jugement est réformé en ce sens que les conclusions prises par le demandeur K.\_\_\_\_\_ à l'encontre de la défenderesse X.\_\_\_\_\_ dans sa requête du 5 décembre 2006 sont rejetées.

**III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 407 francs (quatre cent sept francs).

**IV.** L'intimé K.\_\_\_\_\_ doit verser à la recourante X.\_\_\_\_\_ la somme de 407 fr. (quatre cent sept francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 13 mai 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 :

- Mme X.\_\_\_\_\_,
- Me Eric Kaltenrieder (pour K.\_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 10'743 fr. 10 .

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 :