

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 3 décembre 2018

Composition : M. SAUTEREL, président
Mmes Crittin Dayen et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Spitz

Art. 253b al. 2 CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.N.**_____,
B.N._____, **C.N.**_____ et **D.N.**_____, à [...], défenderesses, contre le
jugement préjudiciel rendu le 26 avril 2018 par le Tribunal des baux dans
la cause divisant les recourantes d'avec **V.**_____, à [...], demanderesse,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement préjudiciel du 26 avril 2018, envoyé pour notification le 18 octobre 2018 et notifié aux parties le 19 octobre 2018, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal) a prononcé que le loyer net initial dû selon contrat conclu le 16 juillet 2015 entre V._____, A.N._____, B.N._____ et C.N._____, portant sur l'appartement n° [...] au [...] étage de l'immeuble sis à [...], était nul (I) et a rendu ledit jugement sans frais judiciaires ni dépens (II).

En droit, le tribunal, qui avait préalablement décidé de statuer, dans un premier temps, uniquement sur la question préjudicielle de la nullité du loyer initial, a considéré qu'D.N._____ - qui était usufruitière de l'immeuble lors de la conclusion du bail litigieux - ne figurait sur ledit contrat qu'en qualité de représentante des bailleressees et n'avait donc personnellement pas la qualité de co-bailleresse. Il a en outre estimé que, faute pour l'appartement concerné de comporter six pièces ou plus, il ne pouvait être considéré comme un logement de luxe, avec pour conséquence que les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs étaient applicables. Les magistrats ont ensuite constaté que, si la communication de la formule officielle de notification du loyer initial a été faite au moment de la conclusion du bail litigieux - ce dont il y avait lieu de douter, la demanderesse ayant rendu le contraire suffisamment vraisemblable -, elle était quoi qu'il en soit irrégulière puisque le formulaire utilisé n'avait pas été agréé par le canton de Vaud. Ladite communication devait ainsi être considérée comme nulle, tout comme, par voie de conséquence, le loyer convenu.

B. Par acte du 7 novembre 2018, A.N._____, B.N._____, C.N._____ et D.N._____ ont interjeté appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal contre le jugement préjudiciel susmentionné en

concluant, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instance, à sa réforme en ce sens que la demande soit rejetée et, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal des baux.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écriture.

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. a) Par donation du 22 juin 2012, les défenderesses A.N._____, B.N._____ et C.N._____ sont devenues copropriétaires à parts égales de la parcelle n° [...] sise à [...]. Celui-ci a été grevé d'un usufruit constitué à la même date en faveur de la défenderesse D.N._____.

b) Le 21 juillet 2015, les propriétaires précitées ont signé en faveur de la société M._____ Sàrl, inscrite au Registre du commerce le [...] 2012 avec pour but « tous travaux d'architecture, d'urbanisme, de dessins, de gestion de chantier et d'expertise en matière immobilière ; la gestion administrative, locative et technique des immeubles d'habitation ou commerciale, qui soient à loyer libre ou modéré », une procuration intitulée « Procuration du contrat de gérance », par laquelle elles lui ont notamment confié le pouvoir de conclure et de résilier des baux. Le même jour, une procuration, signée par E.N._____, administrateur de cette société, a été établie en faveur d'D.N._____, collaboratrice de l'entreprise, lui déléguant notamment ce pouvoir.

E.N._____ et D.N._____ sont par ailleurs les parents de A.N._____, B.N._____ et C.N._____.

2. a) La demanderesse V._____, alors domiciliée en [...], est entrée en contact avec D.N._____ par l'intermédiaire de Q._____, employée de la société [...] Sàrl, et lui a adressé une demande de location

le 26 juin 2015 pour un appartement situé dans le bâtiment qui venait d'être construit à l'adresse susmentionnée.

b) Un contrat de bail à loyer, portant sur un appartement d'environ 117 m² comportant quatre pièces et un vestibule au [...] étage de l'immeuble précité, a été conclu les 10 et 16 juillet 2015. « [...] - représentées par M._____ sarl » y sont mentionnées en qualité de « PROPRIETAIRE / bailleur » et V._____ en qualité de « LOCATAIRE ». Le contrat comporte sept pages. Il est signé en pages 2 et 7 par V._____ pour la partie locataire et par D.N._____ pour la partie bailleuse, sous la signature de laquelle figure en imprimé la mention « M._____ sarl ». Conclu pour une durée limitée du 1^{er} août 2015 au 30 juin 2018, ce bail prévoit un loyer mensuel net de 2'750 fr., auquel s'ajoute un acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 300 fr., ainsi qu'un loyer de 250 fr. pour un « garage, parking ». Sous le chiffre 11 du bail figurent 19 clauses additionnelles, dont la clause 11.3 qui a pour titre « AVIS DE FIXATION DE LOYER » et précise que le « locataire reconnaît avoir reçu avec le présent contrat l'avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ».

3. Le bail a pris fin le 31 octobre 2015.

4. Le 23 décembre 2016, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : l'autorité de conciliation) d'une requête à l'encontre des défenderesses tendant à la constatation de la nullité du loyer initial et au remboursement des parts de loyer versées en trop. Elle invoquait avoir appris lors de la première consultation auprès de son avocate le 5 janvier 2016 que ledit loyer était nul faute de remise de la formule de notification de loyer à la conclusion du bail.

Le 17 mars 2017, l'autorité de conciliation a constaté l'échec de la conciliation et a délivré à la demanderesse une autorisation de procéder.

5. a) La demanderesse a ouvert action à l'encontre des défenderesses par demande du 28 avril 2017 en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à la fixation d'un loyer initial d'un montant maximal de 1'000 fr. pour l'appartement susmentionné pour la période du 1^{er} août au 31 octobre 2015 (I), à la restitution par la partie bailleuse des montants versés en trop par ses soins (II), à la libération de l'intégralité de la garantie de loyer qu'elle avait constituée en début de bail (III) et au retrait immédiat de la poursuite introduite à son encontre par la partie bailleuse (IV).

Sans opposition des parties, la présidente a disjoint les conclusions III et IV précitées pour les joindre à une cause enregistrée sous la référence XZ17.014992 qui opposait A.N._____, B.N._____ et C.N._____ à V._____ au sujet d'une prétention de la partie bailleuse en remboursement de frais de remise en état de l'appartement après le départ de la locataire.

b) Le 19 juin 2017, D.N._____, agissant pour elle et les autres défenderesses, a adressé au tribunal un courrier par lequel elle a conclu à l'irrecevabilité de la demande en faisant valoir qu'elle n'était plus usufruitière de l'immeuble en cause depuis la fin de l'année 2016. La présidente lui a répondu que son argumentation serait examinée dans le jugement au fond qui serait rendu à l'issue de l'instruction de la cause.

Les défenderesses A.N._____, B.N._____ et C.N._____ ont ensuite déposé des déterminations datées du 29 juin 2017, au pied desquelles elles ont en substance conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la demande et subsidiairement à la constatation de la conformité du loyer litigieux à ceux pratiqués dans le quartier et à la particularité des finitions de l'appartement, ainsi qu'au rejet de la demande de réduction de loyer, dans la mesure de sa recevabilité.

c) La demanderesse s'est déterminée par envoi du 25 septembre 2017.

6. Lors d'une audience du 22 novembre 2017 dans la cause XZ17.014992, après avoir entendu I._____, ancien concierge de l'immeuble, dont le témoignage a été versé au procès-verbal de la présente cause, les parties ont signé une convention au pied de laquelle elles ont notamment déclaré ne plus avoir de prétention en relation avec cette procédure, y compris les conclusions III et IV de la demande du 28 avril 2017 qui y avaient été jointes.

7. a) Le tribunal a tenu une première audience le 29 novembre 2017, lors de laquelle la partie défenderesse a formulé par écrit une conclusion reconventionnelle nouvelle, en remplacement d'une conclusion V qu'elle avait prise par un courrier du 23 novembre 2017, tendant au retrait de la plainte pénale déposée par la demanderesse compte tenu de la transaction du 22 novembre 2017. Le conseil de la demanderesse a conclu à son irrecevabilité, subsidiairement à son rejet, avec suite de frais et dépens.

Lors de cette audience, le tribunal a notamment procédé à l'audition des témoins Q._____, employée de la société [...] Sàrl, et T._____, ancien locataire de l'immeuble, ainsi qu'à l'interrogatoire de la demanderesse.

b) Une deuxième audience a été tenue le 28 février 2018, lors de laquelle le tribunal a indiqué aux parties qu'il rendrait un jugement séparé préalable sur la seule question de la nullité du loyer initial. Il a procédé à l'interrogatoire de la demanderesse et d'D.N._____.

Après les plaidoiries, les parties ont été informées que le tribunal avait décidé d'ouvrir à nouveau l'instruction au sujet de la provenance de la formule officielle produite en copie par la partie défenderesse, et que, sous cette réserve, les débats étaient clos. Un délai au 9 mars 2018 a dès lors été imparti à la partie défenderesse pour transmettre au tribunal un CD indiquant le lien internet à partir duquel la gérance disait avoir téléchargé dite formule officielle ainsi que le PDF de cette formule, la partie demanderesse étant avisée qu'elle disposerait

ensuite d'un délai pour se déterminer brièvement au sujet de cette production.

c) Par courrier daté du 7 mars 2018, la partie défenderesse a produit un CD. Le conseil de la demanderesse s'est déterminé à ce sujet dans un courrier du 23 mars 2018.

En droit :

1.

1.1 A teneur de l'art. 308 al. 1 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (let. a) et contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (let. b). L'al. 2 de cette disposition précise que dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

Quant au recours, il est notamment recevable contre les décisions finales - auxquelles les décisions partielles doivent être assimilées (Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 7 ad art. 236 CPC) - qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). Tel est notamment le cas dans les affaires patrimoniales, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC *a contrario*).

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, le litige porte sur des conclusions de nature patrimoniale dont la valeur litigieuse doit être déterminée sur la base des conclusions prises en première instance par la demanderesse - intimée à la présente procédure de deuxième instance - et qui tendent à réduire le loyer querellé de 2'750 fr. à 1'000 fr. par mois pour les mois de juillet à octobre 2015. Elle s'élève ainsi à un montant de 5'250 fr. ([2'750 - 1'000] x 3 mois), de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte. C'est d'ailleurs la voie du recours qui est, à juste titre, mentionnée au bas du jugement entrepris. Dès lors que les bailleuses ne sont pas assistées d'un mandataire professionnel, la conversion de l'appel en recours est toutefois admissible (CACI du 7 décembre 2017/569 consid. 1.2).

Pour le surplus, l'acte de recours, écrit et motivé, a été déposé dans le délai de 30 jours dès la notification du jugement entrepris. Il est dès lors recevable sous cet angle.

Enfin, les premiers juges ont considéré que le contrat de bail liait V. _____ aux seules défenderesses A.N. _____, B.N. _____ et C.N. _____, mais pas à D.N. _____, qui n'était pas mentionnée dans le contrat et n'était intervenue qu'en qualité de collaboratrice de M. _____ Sàrl, elle-même représentante des bailleuses.

Dans la mesure où D.N. _____, qui figure comme partie recourante sur l'acte du 7 novembre 2018, ne conteste pas son absence de qualité de partie, telle que retenue par les premiers juges, elle n'a, faute d'intérêt digne de protection, pas qualité pour recourir. A son égard, le recours doit par conséquent être déclaré irrecevable (art. 59 al. 2 let. a CPC).

2. Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, in : Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., 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). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits 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, 2^e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

3.

3.1

3.1.1 Parmi les griefs soulevés, les recourantes contestent que l'objet du bail ne puisse pas être considéré comme un objet de luxe.

Il convient d'examiner cette critique en premier lieu, au motif que si elle devait être accueillie favorablement, elle permettrait de faire l'impasse sur d'autres griefs.

3.1.2 Conformément aux art. 253b al. 2 CO et 2 al. 1 OBFL, les dispositions contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent pas aux appartements et maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus. Ainsi les loyers de ces logements suivent les seules lois du marché, les locataires étant cependant protégés contre les congés. Le nombre minimal de pièces (critère qualitatif) et le critère luxueux du logement (critère qualitatif) constituent des conditions cumulatives pour l'exclusion des dispositions concernant les loyers abusifs (Montini/Wahlen, Droit du bail à loyer Commentaire pratique, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 12 ad art. 253b CO ; SVIT, Le droit suisse du bail à loyer Commentaire, 2011, n. 10 ad art. 253b CO ; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 66 ad art. 253a-253b CO). Par pièce on entend un local d'au moins 9 à 12 m² comportant un jour. Les cuisines, loggias, balcons ou terrasses ne sont notamment pas comptabilisés. Une surface entre 6 et 9 m² constitue une demi-pièce. Il n'est en outre pas exclu que certaines pièces, particulièrement vastes, entrent en compte pour plus d'une unité. Le luxe doit s'interpréter de manière restrictive et suppose que la mesure habituelle du confort soit

clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard. A titre d'indice la doctrine cite la présence de marbre dans l'immeuble, une piscine ou un sauna, une salle de fitness, une conciergerie personnalisée, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin ou une terrasse spacieux, une vue particulière ou un environnement très protégé, etc. Si la présence d'un seul ou de quelques éléments à caractère luxueux n'est pas suffisante, il n'est en revanche pas nécessaire que ces indices soient réunis dans leur intégralité : il est déterminant que le luxe se dégage de l'ensemble du logement (CACI du 21 octobre 2013/547 consid. 3 ; Montini/Wahlen, op. cit., nn. 10-11 ad art 253b CO ; SVIT, op. cit., n. 11 et 14 ad art. 253b CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., 2008, pp. 117-118 ; Higi, op. cit., n. 67 et 75 ad art. 253a-253b CO).

Le fardeau de la preuve du caractère luxueux d'un logement incombe, conformément à la règle générale de l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), à la partie qui en déduit un droit, soit le bailleur qui soutient que son bien est exclu du champ de la protection contre les loyers abusifs.

3.1.3 Les premiers juges ont fait une correcte application de l'art. 253b al. 2 CO, en considérant que l'appartement litigieux n'entrait pas dans la catégorie des appartements de luxe, puisqu'il s'agit ici d'un quatre pièces et demi. Quoi qu'en pensent les recourantes, il ne suffit pas de pouvoir projeter dans la surface à considérer l'hypothèse d'un six pièces en simulant une répartition des pièces différente pour pouvoir considérer qu'il s'agit d'un appartement de luxe. L'appréciation contraire des premiers juges n'est pas insoutenable au regard de la description de l'appartement sur la base des éléments figurant au dossier. La démonstration contraire n'est en tout cas pas faite par les recourantes.

Le grief est infondé.

3.2

3.2.1 Pour les recourantes, le formulaire du loyer-initial aurait été produit et la demanderesse l'aurait confirmé par signature du bail, référence faite à l'art. 11.3 du bail à loyer, ce formulaire n'ayant pas fait l'objet d'une réclamation du locataire pendant toute la durée de son séjour, même au-delà d'une année. Les recourantes continuent par soutenir qu'une demande d'agrément préalable à l'Etat ne serait pas nécessaire et que, d'ailleurs, l'aval de la direction du logement - Vaud aurait été donné. Enfin, dans l'utilisation du formulaire le respect du texte à communiquer (fond) primerait sur la forme du document.

Ensuite, les recourantes mettent en doute la crédibilité des témoins auditionnés, comme Q. _____ de la société [...] Sàrl, I. _____, ancien concierge, et T. _____, ancien locataire. Pour les recourantes, le tribunal serait tombé dans l'arbitraire en citant des témoignages complaisants.

3.2.2 La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO. En vertu de cette dernière disposition, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté en adoptant la LFOCL (loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire, BLV 221.315), qui précise qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif (art. 4). Par arrêté du 9 juillet 2001, entré en vigueur le 1^{er} août 2001, puis par arrêté du 26 mars 2014, entré en vigueur le 1^{er} avril 2014, le Conseil d'Etat a rendu cette formule obligatoire.

Le formulaire officiel doit être celui « agréé par le canton » (art. 270 al. 2 et 269d al. 1 i.f. CO). Une formule privée, copiée sur une formule officielle, dont le contenu correspond à l'art. 19 OBLF mais qui n'a pas été agréée par le canton ne répond pas à la condition de forme de l'art. 269d

CO. Ainsi, le bailleur ne peut utiliser une formule qu'il a créée lui-même que si cette formule correspond aux exigences de l'art. 19 OBLF et qu'il a obtenu l'agrément des autorités cantonales pour la formule ainsi créée. A défaut, la notification est nulle. Les seuls cas dans lesquels la jurisprudence a admis une exception à ce principe concernent l'emploi d'une ancienne formule agréée, pour autant qu'elle contienne les mentions adéquates notamment s'agissant des voies de droit (Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, in JdT 2007 II 4 ; Marchand, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, 2017, 2^e éd., nn. 18 et 19 ad art. 269d CO et les références citées ; Dietschy-Martenet, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, op. cit., n. 18 ad art. 269d CO et 79 ad art. 270 CO ; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse, 2005, n. 186).

La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1 *bis* OBLF [RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF). Elle a pour but de l'informer, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert, par ce biais, à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire. L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1 et les réf. cit. ; TF 4A_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3, non publié in ATF 142 III 369).

Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2 ; TF 4A_398/2015 déjà cité consid. 3).

Comme, en matière de bail, le législateur présume l'ignorance du locataire quant à l'obligation du bailleur d'utiliser la formule officielle, contrairement au principe général « nul n'est censé ignorer la loi », il

appartient au bailleur de prouver, s'il y a contestation, la remise de la formule officielle au locataire (art. 8 CC ; ATF 142 III 369 consid. 4.1 ; Fetter, op. cit., 2005, n. 202).

3.2.3 De manière contraire à ce qui ressort du jugement entrepris, les recourantes affirment que la formule communiquée aurait reçu l'agrément du canton, mais elles échouent toutefois à l'établir. En effet, rien au dossier ne permet de le dire, les recourantes n'en faisant en tout cas pas la démonstration. Elles échouent par le biais de leur argumentation approximative à démontrer que l'analyse détaillée des premiers juges serait insoutenable et que les magistrats seraient tombés dans l'arbitraire en affirmant notamment que la gérance avait créé un document qui tout à la fois ressemble au modèle proposé par la loi et fait croire qu'il s'agit de la formule officielle qui a recueilli l'agrément du canton le 8 novembre 2007 à la demande de la CVI.

Pour autant que recevable sous l'angle de la motivation, le grief est infondé.

A ce stade déjà, le jugement de première instance pourrait être confirmé, les autres critiques se rapportant à la motivation subsidiaire. On relèvera néanmoins que les magistrats ont expliqué de manière tout à fait convaincante pour quelle raison ils pouvaient prendre appui sur les témoignages qui font l'objet de la critique des recourantes. A cela s'ajoute que la démonstration des premiers juges qui ont admis, sous l'angle de la vraisemblance prépondérante, la preuve de la non-communication du formulaire ne repose de loin pas sur ces seuls témoignages, lesquels ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi bien d'autres. Enfin, on rappellera qu'il s'agit là d'une motivation subsidiaire (« Par surabondance »). C'est dire que les recourantes ne parviennent nullement à faire la démonstration d'une appréciation arbitraire des preuves. Encore une fois, le grief est largement infondé, pour autant que recevable.

Quant aux développements relatifs au fardeau de la preuve du caractère non abusif du loyer initial, ils sont hors de propos. Il n'en sera pas tenu, à défaut de toute pertinence pour la solution du présent litige qui se rapporte à la seule question de la validité/nullité du loyer initial.

4. En conclusion, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 73 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des recourantes A.N._____, B.N._____, C.N._____ et D.N._____, solidairement entre elles.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. _____ Sàrl (pour A.N. _____, B.N. _____, C.N. _____ et D.N. _____),
- Me Nicole Wiebach (pour V. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :