

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 16 avril 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM Creux et Denys  
Greffier : Mme Gabaz

\*\*\*\*\*

**Art. 259d CO; 452, 465 al. 1, 471 CPC; 13 LTB**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **B.A**\_\_\_\_\_ et **L.A**\_\_\_\_\_, à Pully, demandeurs, contre le jugement rendu le 30 novembre 2007 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 30 novembre 2007, dont les considérants ont été adressés aux parties le 21 novembre 2008 pour notification, la Présidente du Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par B.A.\_\_\_\_\_ et L.A.\_\_\_\_\_ contre G.\_\_\_\_\_ dans leur requête du 1<sup>er</sup> juin 2007 (I) et rendu le jugement sans frais ni dépens (II).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]):

Par contrat de bail à loyer du 17 mars 2006, M.\_\_\_\_\_ (ci-après: la gérance) a remis en location aux époux B.A.\_\_\_\_\_ et L.A.\_\_\_\_\_ (ci-après: les locataires) pour le compte de G.\_\_\_\_\_ un appartement de cinq pièces, sis à [...], à [...], pour un loyer mensuel de 1'900 fr., plus 220 fr. de charges. Ce bail indique sous la mention "objet" "appartement comprenant: cinq pièces et hall, cuisine agencée, salle de bains, WC séparé, salle de douches."

Par lettre recommandée du 25 avril 2006, les locataires ont contesté leur loyer initial devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

Le 4 octobre 2006, les locataires ont adressé à la gérance un courrier qui a la teneur suivante:

"(...) Comme convenu à l'état des lieux d'entrée et comme il est d'usage dans notre immeuble, nous vous informons que nous allons faire installer un lave-linge dans notre salle de bains.

Vous trouverez ci-joint une copie de notre assurance RC privée, en tant que locataires.

Si vous avez l'habitude de travailler avec un sanitaire en particulier, pourriez-vous nous donner son nom, afin que nous puissions le contacter.

Sans réponse de votre part dans les 7 jours qui suivent, nous ferons appel à un professionnel de notre choix. (...)"

Le 9 octobre 2006, la gérance a répondu en ces termes aux locataires:

"(...) Votre demande du 4 octobre 2006 nous est bien parvenue et nous regrettons de devoir y opposer une fin de non recevoir, conformément aux dispositions du point 18 des règles et usages locatifs du canton de Vaud. En effet, le propriétaire de l'immeuble cité sous rubrique ne souhaite pas laisser la liberté à ses locataires d'installer un lave-linge à titre privé, depuis qu'il a modernisé la buanderie de l'immeuble en y installant, le 11 septembre 2006, un séchoir à linge pour un montant supérieur à Fr. 4'000.-. (...)"

Par l'entremise de leur assistance juridique, les locataires ont réitéré leur demande d'installation d'un lave-linge en date du 6 novembre 2006. Par réponse du 17 novembre 2006, la gérance a indiqué ce qui suit:

"(...) Nous signalons, au préalable, que Mme et M. A. \_\_\_\_\_ ont pris possession, le 11 avril 2006, d'un appartement qui n'était pas équipé d'un lave-linge. (...)

Le propriétaire a, entre-temps, complété l'équipement de la buanderie par un séchoir moderne, qu'il s'agit naturellement de rentabiliser. Mme et M. A. \_\_\_\_\_ ont enfin estimé que le loyer initial de leur appartement était abusif; ils ont, par conséquent, entrepris de contester ledit loyer. Par devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, le propriétaire a admis de revoir ce loyer à la baisse pour un montant mensuel de Fr. 100.-. Cette proposition n'a pas permis une conciliation, ce que nous regrettons vivement. Nous avons pris bonne note qu'une requête avait donc été déposée par devant le Tribunal des baux, en date du 9 novembre 2006, par vos clients.

Au vu de ce qui précède, nous vous informons que nous reconsidérerons volontiers la position du propriétaire, une fois tranché le litige qui l'oppose à Mme et M. A. \_\_\_\_\_.

A titre transactionnel, nous suggérons à vos clients d'accepter un loyer mensuel de Fr. 1'800.-, charges en sus, avec un taux hypothécaire de référence à 3,25%, ensuite de quoi nous nous engageons à reconsidérer notre position relative à l'installation du lave-linge ci-devant mentionné. (...)"

En date du 28 novembre 2006, la gérance a soumis au conseil des locataires une nouvelle proposition transactionnelle dans le cadre du litige concernant le loyer initial et a lié celle-ci à l'autorisation du propriétaire d'installer un lave-linge dans l'appartement des locataires.

Par requête du 18 janvier 2007, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, les locataires ont conclu, avec dépens, à ce qu'ils soient autorisés à faire installer, par un professionnel, dans leur salle de bains, une machine à laver le linge.

Lors de la séance de conciliation, qui s'est tenue le 4 mai 2007, les locataires ont pris des conclusions complémentaires en réduction de leur loyer de 5% par mois dès le 1<sup>er</sup> octobre 2006. Le procès-verbal constatant l'échec de la conciliation a été adressé aux parties le 8 mai 2007 pour notification.

Par requête du 1<sup>er</sup> juin 2007, les locataires ont saisi le Tribunal des baux concluant, avec dépens, à ce qu'ils soient autorisés à faire installer une machine à laver le linge dans la salle de bains de leur appartement (I) et à ce que leur loyer soit réduit de 5% dès le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et jusqu'au mois au cours duquel le jugement à intervenir sera définitif et exécutoire, G. \_\_\_\_\_ devant leur rembourser les parts de loyer payées en trop durant cette période (II).

Par avis du 26 juin 2007, la Présidente du Tribunal des baux a proposé aux parties de juger de la cause seule, sans assesseurs, et leur a imparti un délai de dix jours pour se déterminer sur ce point, en leur précisant que, sans nouvelles de leur part à l'échéance de dit délai, elle considérerait cette proposition comme acceptée.

Les 28 juin et 6 juillet 2007, les parties ont adhéré à la proposition de la présidente de siéger seule.

Les locataires, assistés de leur conseil, et pour G. \_\_\_\_\_, la gérance, ont été entendus lors de l'audience qui s'est tenue le 30 novembre 2007. A cette occasion, deux témoins ont par ailleurs été entendus, T. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_.

En droit, le premier juge a considéré que l'instruction de la cause, notamment l'audition des deux témoins assignés, n'avait pas permis d'établir l'existence d'un accord oral entre les parties portant sur l'installation d'un lave-linge dans la salle de bains des époux A.\_\_\_\_\_. Il a en outre retenu que le motif de refus invoqué par G.\_\_\_\_\_ était légitime, quand bien même deux autres locataires de l'immeuble disposaient d'un lave-linge dans leur appartement. En effet, dans ces cas, soit l'autorisation d'installation avait été donnée avant l'installation du nouveau sèche-linge de l'immeuble, soit résultait de circonstances particulières. Le premier juge a finalement rejeté la demande de réduction de loyer des époux A.\_\_\_\_\_, ceux-ci n'ayant pas démontré que le refus de G.\_\_\_\_\_ de les laisser installer un lave-linge dans leur appartement constituait un défaut de la chose louée.

**B.** Par acte du 3 décembre 2008, B.A\_\_\_\_\_ et L.A\_\_\_\_\_ ont recouru contre ce jugement concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'ils sont autorisés à faire installer, par un professionnel, dans la salle de bains de leur appartement une machine à laver le linge et que leur loyer est réduit de 5% dès le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et jusqu'au mois au cours duquel le jugement à intervenir sera définitif et exécutoire, G.\_\_\_\_\_ devant leur rembourser les parts de loyer payées en trop durant cette période, et subsidiairement à son annulation.

Dans leur mémoire, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions, à l'exception de celle en nullité. Ils ont également produit un bordereau de deux pièces.

### **En droit :**

**1.** **a)** Le jugement a été rendu par une présidente seule, comme le lui permet l'art. 7 al. 3 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), et cela avec l'accord des parties.

**b)** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 et 3 CPC, 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 ou son président.

Le recours tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité. Interjeté en temps utile, par des recourants qui y ont intérêt, il est ainsi recevable.

**2.** Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens expressément soulevés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

Dans leur acte de recours, les recourants ont conclu subsidiairement à la nullité. Ils n'ont cependant pas repris leur conclusion en nullité dans leur mémoire ampliatif, ni n'ont articulé de moyen de nullité, de sorte que leur recours en nullité est irrecevable.

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

**3.** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux ou son président, 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. 1ter 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).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base de celui-ci.

Les recourants ont produit des pièces nouvelles (pièces 14 et 15 du bordereau du 6 mars 2009, la pièce 14 consistant en un lot de pièces).

En procédure accélérée, les parties sont responsables de l'élucidation des faits, en collaborant activement à l'éclaircissement de ceux-ci et en désignant les preuves idoines, le juge n'étant pas mué en avocat des parties (Muller, Le rôle respectif du juge et des parties en procédure accélérée vaudoise, JT 2002 III 110, spéc. 120). Il incombe donc aux parties de produire toutes pièces utiles à établir le bien-fondé de leur thèse en première instance déjà. La production de pièces nouvelles en deuxième 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, voire si le recourant se plaint d'un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction. 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 (JT 2003 III 16 c. 2c). En pratique, la Chambre des recours a régulièrement admis la production d'une pièce nouvelle (cf. p. ex. Ch. rec., 24 novembre 2004, n°140 ; Ch. rec., 15 novembre 2006, n°720 ; Ch. rec., 4 septembre 2006, n°796 ; Ch. rec., 28 mars 2007, n°101). Cette approche de la Chambre des recours vaut toutefois pour la production d'une pièce et non d'un lot de pièces comme le font en l'espèce les recourants avec la pièce 14, cela allant au-delà de l'instruction limitée possible en deuxième instance. Il s'ensuit qu'il ne saurait être question d'intégrer au dossier les nouvelles

pièces produites, les recourants n'isolant pas spécifiquement une pièce pour en déduire un argument. Les pièces produites sont par conséquent irrecevables et l'état de fait n'a pas à être complété sur leur base.

**4. a)** Les recourants prétendent qu'il y aurait eu accord oral pour qu'ils puissent installer un lave-linge.

En référence aux témoignages de T.\_\_\_\_\_ et de X.\_\_\_\_\_, le premier juge a relevé que l'instruction n'avait pas permis d'établir l'existence d'un accord oral (cf. jgt, p. 3). Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et n'est pas contredite par le dossier. Les éléments avancés par les recourants ne permettent pas de tenir comme prouvé un accord oral. En particulier, leur approche selon laquelle l'intimée n'aurait jamais contesté dans ses courriers l'existence d'un accord oral frise la témérité. Dans ses courriers, l'intimée a clairement fait savoir son opposition à l'installation d'un lave-linge. On ne saurait en déduire d'une quelconque manière qu'elle aurait néanmoins admis l'existence d'un accord oral sous prétexte qu'elle n'aurait pas formellement contesté celui-ci. Elle a exprimé une position constante dans son opposition à l'installation d'un lave-linge, qui va dans le sens de l'absence de tout accord à cet égard. Les recourants ont donc échoué dans la preuve d'un accord, comme l'a retenu à juste titre le premier juge.

**b)** Les recourants considèrent encore que les motifs donnés par l'intimée pour s'opposer à l'installation d'un lave-linge sont fallacieux.

Le premier juge s'est référé au courrier de l'intimée du 9 octobre 2006 et aux explications données à l'audience pour considérer que le motif donné par l'intimée pour refuser l'installation d'un lave-linge était établi et légitime (cf. jgt, pp. 4 et 5). Les considérations du premier juge sur ce point sont convaincantes et peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC). En particulier, en faisant l'acquisition et en mettant à disposition des locataires un sèche-linge, l'intimée a entendu fournir une installation complète pour la buanderie

commune. A partir de là et compte tenu de la mise à disposition d'une installation complète, son refus d'autoriser une installation privée d'un lave-linge repose sur un motif véritable. C'est en vain que les recourants prétendent ne pas pouvoir faire de lien entre le lave-linge qu'il souhaitait installer et le sèche-linge mis en place par l'intimée. C'est bien la mise en place d'une installation de buanderie commune complète qui est l'élément déterminant, les recourants ne contestant pas que la buanderie comporte un lave-linge. Le premier juge a d'ailleurs retenu que les recourants pouvaient utiliser la buanderie pour y faire leur lessive (cf. jgt, p. 6 in fine). Ce fait n'est pas contredit par le dossier. Les recourants entendent aussi tirer argument du fait que le tableau des lessives n'inclurait qu'une partie limitée des locataires, ce qui impliquerait que bon nombre d'entre eux disposeraient d'un lave-linge privé. Indépendamment de savoir si l'allégation des recourants est établie, celle-ci n'est pas pertinente. Le point décisif consiste en la politique de gestion d'immeuble qu'a entendu pratiquer l'intimée dès l'aménagement complet de la buanderie. A cet égard, les recourants n'ont pas établi que, depuis l'aménagement complet, des locataires auraient obtenu l'autorisation d'installer un lave-linge, excepté le cas des locataires [...] pour les motifs exceptionnels dont fait état le jugement en page 5. Les recourants n'ont par conséquent pas démontré qu'ils auraient été traités différemment et auraient ainsi fait l'objet d'une mesure de rétorsion de la part de l'intimée. Aucun élément concret ne permet par ailleurs de lier le refus de l'intimée à la contestation du loyer initial par les recourants. C'est en particulier à juste titre que le premier juge a retenu que le fait que la gérance avait proposé, dans le cadre des discussions transactionnelles, de faire une concession sur la question du lave-linge en échange d'une concession des recourants sur celle du loyer initial ne suffisait pas à établir une volonté de rétorsion à l'encontre des recourants. Leur grief est dès lors infondé.

**c)** Les recourants se prévalent finalement d'une réduction de loyer de 5 % pour défaut de la chose louée, le défaut consistant dans l'absence d'un lave-linge dans leur appartement.

Les considérations du premier juge à cet égard (jgt, pp. 5-7) sont pertinentes et convaincantes ; elles peuvent ainsi être confirmées sans plus amples développements (art. 471 al. 3 CPC).

**5.** En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants B.A\_\_\_\_\_ et L.A\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 350 francs (trois cent cinquante francs).

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 16 avril 2009

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

La greffière :

Du

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

- Me César Montalto (pour B.A.\_\_\_\_\_ et L.A.\_\_\_\_\_),
- M. \_\_\_\_\_ (pour G. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 6'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la

contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :