

VD_FINDINFO HC / 2009 / 97 vom 16. April 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___97

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 97 du 16 avril 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 97 del 16 aprile 2009

Regeste

DÉFAUT DE LA CHOSE, BAIL À LOYER, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, LOYER | 259d CO, 452 CPC, 465 al. 1 CPC, 471 CPC, 13 LTB

Erwägungen

E. 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.

E. 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.

E. 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.,

E. 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).

E. 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, prononce : 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 : L a greffière : Du 16 avril 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L a 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. L a greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.