

# VD\_GERICHTE XZ24.018379 vom 23. März 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-03-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ24.018379](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ24.018379)

FR: VD\_GERICHTE XZ24.018379 du 23 mars 2026

IT: VD\_GERICHTE XZ24.018379 del 23 marzo 2026

## Erwägungen

### E. 3

a) Le 5 janvier 2024, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission). La conciliation ayant échoué, la commission a rendu une proposition de jugement le 6 mars 2024, à laquelle l'appelante s'est opposée. Par conséquent, une autorisation de procéder a été délivrée aux intimés le 3 avril 2024. b) Le 24 avril 2025, les intimés ont saisi le Tribunal des baux d'une demande dirigée contre l'appelante, au pied de laquelle ils ont notamment pris, avec suite de frais, les conclusions suivantes : « I.- La demande est admise. II.- C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ sont autorisés à faire installer, dans les règles de l'art, une colonne de lavage dans 19J010

- 6 - l'appartement [...] de l'immeuble sis [...], qu'ils louent selon contrat de bail du 24 avril 1998. III. [...]. IV.- [...]. V.- [...]. VI.- [...]. » c) Par déterminations du 28 mai 2024, l'appelante a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais, contre les intimés : « Rejeter entièrement les conclusions prises par C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ dans leur demande du 24 avril 2024. » d) Le tribunal a tenu audience le 23 septembre 2024. Lors de cette audience, le conseil de l'appelante a requis qu'un délai lui soit imparti pour produire des pièces complémentaires. Sans opposition des intimés, un délai au 30 novembre 2024 lui a été accordé. Le conseil précité a sollicité plusieurs prolongations du délai et a finalement produit un lot de pièces lors d'une seconde audience qui a eu lieu le 3 février 2025. Lors de la seconde audience, le tribunal a notamment procédé à l'interrogatoire de l'intimé. En droit : 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, 19J010

- 7 - il doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable sous réserve de ce qui suit. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office, conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 5A\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3). 2.2 Sous réserve des vices

manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doit étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit en principe se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2). 2.3 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance : la cause y est revue sous l'angle de la décision attaquée. L'appelant doit tenter de démontrer que sa

19J010

- 8 - thèse l'emporte sur celle retenue dans cette décision. Il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas réalisées, l'appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A\_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A\_779/2021 et 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 4A\_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21 ; CACI 7 juin 2024/255). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que rappelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 ; TF 4A\_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1 ; TF 5A\_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1). Ainsi, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait qui lui est présenté avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de rappelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2). 2.4 Dans le cas présent, en pages 2 et 3 de son acte, l'appelante présente divers allégués avec quelques offres de preuve, sans indiquer si

19J010

- 9 - elle entend demander par là une modification de l'état de fait du jugement ni, le cas échéant, pour quel motif. Faute de satisfaire aux exigences de motivation de l'art. 311 CPC rappelées ci-dessus (cf. consid. 2.3 supra), cette partie de l'acte d'appel est irrecevable.

### **E. 3.1**

L'appelante a produit des pièces nouvelles en appel.

### **E. 3.2**

En l'occurrence, la recevabilité des pièces nouvelles produites par l'appelante peut rester indéterminée. En effet, ces pièces sont offertes pour prouver que la présence de la colonne de lavage des intimés causerait des problèmes d'approvisionnement en eau chaude dans d'autres 19J010

- 10 - appartements de l'immeuble – fait qui est, en l'occurrence, dénué de toute pertinence (cf. consid. 4.3 infra).

#### **E. 4.1**

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir méconnu que les intimés ont installé leurs premiers lave-linge et sèche-linge en 1999, mais qu'ils les ont remplacés quinze ans plus tard environ, c'est-à-dire après l'entrée en vigueur des RULV avec force obligatoire, qui subordonnent l'installation d'un lave-linge et d'un sèche-linge au consentement écrit et préalable du bailleur. Selon l'appelante, les intimés auraient dû solliciter son accord écrit avant le remplacement de leur installation ; ne l'ayant pas fait, ils ne seraient pas en droit de maintenir leur (nouvelle) colonne de lavage et le délai qui leur a été fixé pour l'enlever ne constituerait pas une modification unilatérale du contrat soumise à la règle de forme de l'art. 269c CO.

#### **E. 4.2.1**

Par un contrat-cadre, les associations de bailleurs et celles de locataires peuvent établir en commun des dispositions-types applicables à la conclusion, à l'objet et à l'expiration des baux à loyer de logements et de locaux commerciaux (art. 1 al. 1 LCBD [Loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale [RS 221.213.15]). Le contrat-cadre peut également contenir d'autres dispositions ayant trait aux rapports entre bailleurs et locataires (art. 1 al. 2 LCBD). Les dispositions du contrat-cadre, ayant acquis, à l'issue d'une procédure d'homologation, la force obligatoire générale, sont de droit semi-impératif pour tous les baux du territoire et du domaine contractuel visé. Les dispositions des contrats individuels de bail qui y dérogent sont nulles, à moins qu'elles soient plus favorables au locataire (art. 5 al. 2 LCBD) (Lachat/Grobet-Thorens, in Lachat et al., *Le bail à loyer*, 3e éd., Lausanne 2019, [cité ci-après : *Le bail à loyer*], p. 118).

#### **E. 4.2.2**

Le contrat-cadre vaudois a été négocié entre la Chambre vaudoise immobilière et la Société vaudoise des régisseurs, d'une part, 19J010

- 11 - l'ASLOCA-Vaud et l'Union syndicale vaudoise, d'autre part. Il s'agissait, en premier lieu, de mettre à jour les Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) dont la dernière version datait de 1970 (Sulliger et Ansermet, in CdB 4/2002, p. 109). Les nouvelles RULV ont été signées le 24 novembre 1998. Le 8 octobre 2001, le Conseil d'Etat vaudois a conféré la force obligatoire générale aux RULV, ce que le Conseil fédéral a approuvé (Lachat/Grobet-Thorens, *Le bail à loyer*, p. 119 et les références citées). Le contrat-cadre est entré en vigueur le 1er décembre 2001. Sa force obligatoire a été renouvelée une première fois en 2008 et une deuxième fois le 27 mai 2020 (BLV 221.317.1) par le Conseil d'Etat, approuvées le 24 juin 2020 par le Conseil fédéral (FF 2020 5585-5586). Il concerne tant les habitations que les locaux commerciaux (Lachat/Grobet-Thorens, *Le bail à loyer*, p. 120) et s'applique quelle que soit la date de signature des contrats considérés, donc également aux contrats conclus avant la déclaration

de force obligatoire (Sulliger et Ansermet, op. cit., p. 117 ; Dietschy-Martenet, Les règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) face au contrat- cadre romand et au code des obligations, in 21e Séminaire sur le droit du bail, p. 149). Toutefois, les effets juridiques de faits antérieurs à l'entrée en vigueur des RULV ne sont pas régis par celles-ci (art. 1 al. 1 Tit. fin. CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; Dietschy-Martenet, op. cit., p. 149). Certains articles des RULV dérogent aux dispositions impératives du CO. De telles dérogations n'ont été possibles qu'avec l'autorisation expresse du Conseil fédéral, selon les art. 3 LCBD et 2 à 4 OCBD (Ordonnance du 31 janvier 1996 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale ; RS 221.213.151). Cette autorisation concerne les articles 2, 19, 22 et 35 RULV ainsi que dans une certaine mesure, l'art. 23 (Sulliger et Ansermet, op. cit., p. 111).

#### **E. 4.2.3**

Aux termes de l'art. 18 al. 1 RULV, l'installation d'une machine à laver le linge et à sécher dans les locaux loués ne peut se faire qu'avec l'accord préalable écrit du bailleur ; en cas de refus, ce dernier en donne les motifs. L'art. 21 al. 1 let. f RULV rappelle l'exigence d'une autorisation écrite préalable du bailleur pour « l'installation » de machines à laver dans les locaux loués, tandis que l'al. 2 prévoit que le bailleur motive sur demande du locataire un éventuel refus ou, le cas échéant, retrait d'autorisation. 19J010

- 12 - Seule « l'installation » d'un lave-linge ou d'un sèche-linge dans les locaux loués est soumise à l'autorisation écrite préalable du bailleur par la lettre des art. 18 et 21 al. 1 let. f RULV ; le remplacement d'un appareil déjà installé ne l'est pas. On ne discerne pas quelle différence pourrait faire, du point de vue de l'humidité dans le logement loué ou de la gestion des buanderies – qui sont les intérêts du bailleur protégés par l'art. 18 RULV – le simple remplacement d'un appareil vieillissant, autorisé, par un neuf. Le but poursuivi par l'art. 18 RULV n'exige donc pas que le remplacement d'un appareil dont l'installation a été autorisée fasse lui-même l'objet d'une demande d'autorisation ; il convient, par conséquent, de s'en tenir à la lettre de cette disposition, qui ne soumet pas le remplacement à autorisation.

#### **E. 4.2.4**

En vertu de l'art. 269d al. 3 CO, lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat des modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations, il doit le faire au moyen d'une formule officielle agréée par le canton, au même titre que le serait une hausse de loyer. L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention, la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c). Ni la loi, ni l'OBLF ne donnent la définition des « autres modifications du contrat » visées par les art. 269d al. 3 et 270b al. 2 CO. Le texte se limite à donner des exemples, parmi d'autres, soit la diminution des prestations du bailleur et l'introduction de nouveaux frais accessoires. De façon générale, le Tribunal fédéral considère que toute altération du rapport d'échange entre le bailleur et le locataire doit être considérée comme une autre modification au sens de l'art. 269d CO (ATF 125 III 231, DB 2000 N2). Une modification neutre du bail, qui n'est pas spécialement dans l'intérêt du bailleur ni au détriment du locataire, n'est en principe pas soumise à l'art. 269d

CO. D'aucuns estiment que dès lors que la modification est unilatéralement imposée par le bailleur au locataire, il existe une forte présomption selon laquelle cette modification est de facto 19J010

- 13 - en faveur du bailleur et en défaveur du locataire (Marchand, in CPra Bail, 2e éd., n. 12 ad art. 269d CO). En cas de doute, l'art. 269d CO est applicable, dès lors que la procédure de contestation de l'art. 270b CO permet précisément de déterminer si la modification est défavorable au locataire (ATF 125 III 231, DB 2000 N2). La sanction d'une absence de notification de la formule officielle ou d'une absence de motivation est la même qu'en cas de majoration du loyer, à savoir la nullité de la prétention du bailleur (Lachat/Grobet-Thorens, Le bail à loyer, p. 713).

### **E. 4.3**

En l'espèce, l'appelante a retiré aux intimés l'autorisation d'avoir dans leur appartement un lave-linge et un sèche-linge, dont ils bénéficiaient conformément aux règles applicables à leur contrat, par une simple lettre. Les premiers juges ont considéré à bon droit que ce retrait d'autorisation constituait une modification unilatérale du contrat au détriment des locataires et que, faute d'avoir été signifié dans la forme prescrite à l'art. 269e CO, il était nul. Les arguments que l'appelante développe au sujet du motif du retrait sont donc sans pertinence et l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

### **E. 5.1**

Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé.

### **E. 5.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 672 fr. (art. 62 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance versée par celle-ci, le solde lui étant restitué (art. 111 al. 1 CPC). 19J010

- 14 -

### **E. 5.3**

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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