

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 22 juin 2022

Composition : M. PELLET, président
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffier: Mme Umulisa Musaby

* * * * *

Art. 262 et 423 CO ; 323 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.M.**_____,
défenderesse, à Montreux, contre le jugement rendu le 14 juillet 2021 par
la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante
d'avec **W.**_____, à Montreux, demanderesse, la Chambre des recours
civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 14 juillet 2021, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la Présidente) a dit que la défenderesse A.M._____ était débitrice et devait immédiat paiement à la demanderesse W._____ de la somme de 2'850 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2020 (I), sans frais (II).

Ce jugement constate que le 19 novembre 2013, la demanderesse, en qualité de bailleresse, et la défenderesse, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une place de parc (n° 9), pour un loyer mensuel de 100 fr., avec effet au 1^{er} décembre suivant. Il a aussi été retenu que la défenderesse s'en était remise à son mari pour gérer ses affaires, ce qui n'était pas à même de modifier la relation contractuelle liant la défenderesse à la demanderesse. B.M._____, époux de la défenderesse, avait agi en qualité d'auxiliaire de cette dernière, au sens de l'art. 101 CO, aucun contrat de mandat ni aucune autre sorte de contrat n'ayant été signé entre la défenderesse et son époux.

Pour la Présidente, la défenderesse a échoué à prouver que le contrat de bail la liant à la demanderesse avait pris fin le 30 juin 2014 en faveur d'un nouveau contrat entre son mari et la demanderesse. Le contrat de bail avait ainsi pris fin le 31 décembre 2019, lorsque la demanderesse l'avait résilié.

Ensuite, la Présidente a fait état d'une période de sous-location ayant généré une plus-value, cette période s'étendant du 1^{er} avril 2015 au 31 décembre 2019 (soit 57 mois au total). La sous-location n'avait pas été autorisée et son loyer de 150 fr. était supérieure de 50 % du loyer principal, ce qui a amené la Présidente à qualifier le loyer perçu de "clairement abusif".

La Présidente a considéré que la responsabilité de la défenderesse était établie, celle-ci étant responsable du non-respect de ses obligations découlant du contrat de bail et de ses conséquences. Elle devait ainsi répondre du dommage causé par son époux comme si elle l'avait elle-même provoqué et ce quand bien même elle n'était pas intervenue directement dans la sous-location abusive de la place de parc n° 9. Considérant que le gain illégitime de la sous-location était de 50 fr. sur 57 mois, soit en tout de 2'850 fr., la défenderesse a été reconnue comme étant la débitrice de la demanderesse en lui devant immédiatement paiement de cette dernière somme, intérêt moratoire en sus au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2020, soit au lendemain de la date figurant dans la mise en demeure de la demanderesse.

B. Par acte du 7 avril 2022, A.M. _____ (ci-après : la recourante) a interjeté un recours contre ce jugement, concluant, avec suite de frais, principalement à la réforme du chiffre I de son dispositif en ce sens que la demande déposée par W. _____ est irrecevable, subsidiairement rejetée. Plus subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du chiffre I et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 13 juin 2022, W. _____ (ci-après : l'intimée) a conclu au rejet du recours, à ce que la recourante soit condamnée à lui payer la somme de 2'850 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2017 (date d'échéance moyenne), à ce que les frais judiciaires de la première et deuxième instances soient mis à la charge de la recourante et à ce qu'une indemnité équitable de 1'200 fr. lui soit alloué à titre de frais, débours et dépens.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. L'intimée est copropriétaire d'un appartement (lot n° 12) dans l'immeuble de la PPE [...], à Montreux, et dispose d'un droit privatif exclusif sur les places de parc n° 9 et n° 10 situées au même endroit.

La recourante est également copropriétaire de deux appartements (lots n° 6 et 7) dans l'immeuble précité et dispose notamment de la place de parc extérieure n° 1 rattachée à l'un de ses appartements.

Depuis l'année 2011 à tout le moins, la recourante se fait représenter par son époux, B.M._____, aux assemblées de la copropriété.

2. B.M._____, juriste de formation, est titulaire d'une entreprise en raison individuelle, sous le nom d'A._____. Par contrat de mandat du 18 octobre 2013, l'intimée lui a confié la location de son appartement (lot n° 12) et de deux places de stationnement. Lors de l'audience du 23 juin 2021, B.M._____, entendu en qualité de témoin, a déclaré ce qui suit :

«Je confirme avoir été mandaté par la demanderesse en vue de la location de son appartement et de ses places de parc. Initialement, la demanderesse n'habitait pas Montreux et je m'occupais dès lors de la location de son appartement et de ses deux places de parc. Lorsqu'elle est venue habiter à Montreux, elle a récupéré la jouissance de son appartement et d'une place de parc, m'autorisant à continuer de louer la seconde place de parc, la n° 9 de mémoire, pour un usage familial et pour un loyer de 100 francs. »

La relation d'affaire entre l'intimée et A._____ a pris fin le 31 août 2015, au plus tard.

3. R._____ a pris à bail de la recourante la place de parc extérieure n° 1 pour une durée initiale allant du 1^{er} août 2013 au 31 octobre 2013, se renouvelant ensuite aux mêmes conditions de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trente jours à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 150 francs.

4. Le 19 novembre 2013, l'intimée, en qualité de bailleresse, et la recourante, en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail à loyer, préparé par A._____, portant sur la place de parc extérieure n° 9, sis à l'avenue [...], à Montreux (ci-après : la place litigieuse). Par courrier daté du même jour, B.M._____ a écrit à l'intimée, sur papier à l'en-tête d'A._____, ce qui suit :

« Location place de parc extérieure No. 9

Chère Madame,

Vous trouverez, en annexe, deux exemplaires du contrat de bail pour la location de la place de parc ci-dessus selon les modalités convenues.

D'avance je vous remercie de bien vouloir signer un des deux exemplaires originaux et me le retourner à votre meilleure convenance.

Comme demandé et sans autre indication le règlement de la location se fera mensuellement sur votre compte auprès de l'UBS Sion. »

Ce bail a été conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} décembre 2013 au 1^{er} décembre 2014, se renouvelant ensuite aux mêmes conditions de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trente jours à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer a été fixé à 100 fr. par mois.

La recourante a versé à l'intimée le loyer mensuel de 100 fr. jusqu'au mois de juin 2014 compris. Dès juillet 2014, c'est B.M._____ qui a procédé au versement du loyer mensuel de 100 francs. Celui-ci a précisé lors de son audition en qualité de témoin à l'audience du 23 juin 2021 ce qui suit :

« (...) Mon épouse a loué la place de parc n° 9 après que la demanderesse soit venue s'installer à Montreux et m'ait autorisé à louer la deuxième place de parc dont elle était propriétaire et qu'elle n'usait pas. Mon épouse a loué cette place de parc durant 6, 7 mois je pense. Elle n'en a plus eu besoin après. La résiliation du bail est intervenue de manière non-formelle, en ce sens, qu'après les mois dont je vous ai communiqué la durée, ma femme a cessé d'occuper la place et c'est moi qui y ai parqué ma voiture, respectivement des membres de ma famille. »

5. a) Par courrier du 2 avril 2015, sur papier à l'entête d'A._____, l'époux de la recourante a confirmé à V._____ la location de la place litigieuse n° 9. Il précisait notamment :

« La location est effective dès le 1^{er} avril 2015 et est convenue pour une durée d'un mois renouvelable de mois en mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties reçue 30 jours à l'avance pour la fin d'un mois.

Au titre de loyer mensuel, vous nous verserez un montant de Frs 150.- (cent cinquante francs) (...) »

Le courrier a été contre-signé pour accord par V._____.

b) Par lettre du 19 octobre 2015, V._____ a résilié le bail de la place litigieuse avec effet au 30 novembre 2015.

6. B.M._____ a alors proposé à R._____ un changement de place de parc, soit la place n° 9 en remplacement de la place n° 1. Ce dernier a accepté d'autant plus que la place n° 9 était plus pratique pour lui. R._____ a occupé la place litigieuse, soit la numéro 9 dès le 1^{er} décembre 2015 et a payé tous les loyers à B.M._____. Lors de l'audience du 23 juin 2021, B.M._____, entendu en qualité de témoin a déclaré ce qui suit :

« (...) j'ai proposé à M. R._____ d'occuper la place n° 9 dès lors qu'à l'époque, entre les trois places dont ma femme est propriétaire et la n° 9 que nous louions, nous disposions d'assez de place pour jongler avec nos besoins. (...) Ce changement de place n'a pas impliqué de modification dans le loyer que M. R._____ s'acquittait à hauteur de 150 fr. par mois. Pour vous répondre, je ne suis pas en mesure de qualifier à quel titre je suis formellement intervenu auprès de M. R._____ pour ce changement de place de parc, dans tous les cas, pas à titre d'administrateur de la PPE ni de représentant de mon épouse au bénéfice d'une procuration formelle. J'ai agi pour elle dans un cadre familial sans rémunération. (...) Je ne crois pas que le changement de locataire (de ma femme à moi-même ou de moi-même à M. R._____) de la place de parc n° 9 a été communiqué d'une manière ou d'une autre à la demanderesse. (...) M. R._____ s'acquittait du montant de son loyer par le versement de celui-ci en cash dans une enveloppe dans une de nos deux boîtes à lettre. Cette boîte est au nom de mon épouse et moi-même. »

R._____, également entendu comme témoin lors de l'audience du 20 novembre 2021, a exposé :

« Il n'y a pas eu de bail écrit pour la place de parc n° 9. Pour le paiement, j'ai continué à déposer tous les trois mois, à l'avance, le montant de 450 fr. dans sa boîte aux lettres. La place de parc n° 9 m'a été proposée par M. B.M._____ sans autre indication, notamment de la personne propriétaire de la place de parc. Lors de l'entretien téléphonique que j'ai eu avec Mme W._____, elle m'a dit qu'elle croyait que j'étais le fils de M. B.M._____, ce que j'ai démenti. Elle m'a demandé quel loyer je payais. Depuis le 1^{er} janvier 2020, je loue la place de parc directement à W._____. Je confirme que j'ai payé tous les loyers dus à M. B.M._____ ». ».

7. A plusieurs reprises B.M._____ a eu du retard dans le paiement des loyers de la place litigieuse à l'intimée. Celle-ci lui a envoyé des rappels avant de résilier le contrat de bail, par courriel du 9 octobre 2019, avec effet au 31 décembre 2019.

8. Par courrier du 4 mars 2020, l'intimée a indiqué à la recourante avoir appris que cette dernière avait sous-loué à R._____, par l'intermédiaire d'B.M._____, la place de parc n° 9 durant toute la période de location soit du 1^{er} décembre 2013 au 31 décembre 2019, pour un loyer mensuel de sous-location de 150 fr., alors que le loyer mensuel de location était de 100 francs. Elle précisait que son consentement n'avait pas été requis pour cette sous-location abusive et exigeait le remboursement de 3'650 fr. (73 mois x 50 fr.) jusqu'au 31 mars 2020.

Par courrier du 31 mars 2020, la recourante a répondu à l'intimée que le contrat de location n'était plus d'actualité depuis que la place de parc avait été mise à la disposition de R._____ et qu'B.M._____ avait suivi le rapport contractuel. Ce qui, selon elle, était confirmé par le fait que l'intimée ait traité avec B.M._____ durant le bail, que ce dernier ait réglé les loyers et que ce soit à lui que l'intimée ait notifié la résiliation du contrat de bail de la place litigieuse.

9. a) Au bénéfice d'une autorisation de procéder de la Commission de conciliation du district de la Riviera-Pays d'Enhaut du 17

juin 2020, l'intimée a porté le litige devant le Tribunal des baux par acte du 8 juillet 2020 au pied duquel elle a pris les conclusions suivantes contre la recourante :

- «1. Il est ordonné à Mme A.M._____ la restitution du montant de 3650 francs (73 x 50 francs), montant encaissé indûment entre le 1^{er} décembre 2013 et le 31 décembre 2019 pour la sous-location de ma place de parc N° 9, sise à l'avenue de [...], 1820 Montreux.
2. A ce montant est ajoutée la somme de 608.30 francs, correspondant à l'intérêts légal à un taux de 5% l'an (art. 73 CO) sur la somme de 3650 francs, calculé à une date d'échéance moyenne, soit pendant 40 mois dès le 1^{er} avril 2017 jusqu'au 31 juillet 2020.
3. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de la défenderesse. »

Dans sa réponse du 19 août 2020, la recourante a conclu, sous suite de frais, au rejet des conclusions de l'intimée.

L'intimée a répliqué par écriture du 3 septembre 2020 et a confirmé ses conclusions prises dans sa demande du 8 juillet 2020.

Par duplique et demande reconventionnelle du 9 octobre 2020, la recourante a pris les conclusions suivantes :

- «I. Les conclusions de la demanderesse sont rejetées.
- II. Les frais de procédure et de jugement sont maintenus à charge de la demanderesse.
- III. La demanderesse doit réparation de Frs 50'000 à la défenderesse pour tort moral.»

Dans ses déterminations finales, l'intimée a pris les conclusions suivantes contre la recourante :

- «1. Mme A.M._____ est tenue de restituer à Mme W._____ le montant de 3'650 francs, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2017.

Ce montant correspond à la plus-value des loyers encaissés indûment entre le 1^{er} décembre 2013 et le 31 décembre 2019, avec intérêts, pour la sous-location non autorisée de sa place de parc n° 9, située à l'avenue [...] à Montreux.

2. Les conclusions en tort moral de la défenderesse sont déclarées irrecevables, subsidiairement rejetées.
3. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de la défenderesse.

4. Une indemnité équitable de 1200 francs est versée par la défenderesse à la demanderesse pour ses frais, ses débours et ses dépens. »

b) Par avis du 28 août 2020, les parties ont été informées que, sans nouvelles de leur part dans les dix jours, il serait considéré qu'elles acceptaient que la cause soit instruite et jugée par la Présidente seule.

10. La Présidente a tenu une première audience le 20 novembre 2020, au cours de laquelle la recourante a retiré sa conclusion III prise au pied de son écriture du 9 octobre 2020. Le témoin R._____ a été entendu lors de cette même audience.

Une nouvelle audience a été tenue le 23 juin 2021, lors de laquelle B.M._____ a été entendu en qualité de témoin. De plus, la Présidente a informé les parties qu'elle refusait d'interroger la recourante en qualité de partie, par une appréciation anticipée des preuves.

En droit :

1. Le jugement attaqué étant une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est inférieure à 10'000 fr., c'est la voie du recours qui est ouverte (art. 308 al. 2 et 319 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Formé en temps utile (art. 321 al. 1 CPC) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et remplissant les autres exigences formelles, le recours est recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler

Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3^e éd., Bâle 2017, n. 26 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 (Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 de la Constitution fédérale (Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées).

3. La recourante conteste sa légitimation passive.

3.1 La Présidente a rappelé que les parties avaient conclu un contrat de bail à loyer le 19 novembre 2013, portant sur la place de parc extérieure n° 9, pour une durée initiale allant du 1^{er} décembre 2013 au 1^{er} décembre 2014, se renouvelant aux mêmes conditions de trois mois en trois mois, puis a examiné si ce contrat avait pris fin par résiliation de la locataire pour juillet 2014. Cette résiliation, qui aurait dû être signifiée en respectant la forme écrite, a été niée, de même que tout accord portant sur la fin anticipée du contrat de bail.

La recourante fait valoir une reprise du contrat de bail par son époux, ce que l'intimée ne serait pas sans ignorer. Elle indique que le tribunal aurait renoncé à tenir compte du comportement de l'intimée, qui se serait accommodée de ce fait : elle s'adressait en toutes circonstances pour toutes situations en relation avec la location de sa place n° 9 à B.M. _____ et c'est finalement bien à ce dernier qu'elle a adressé la résiliation du contrat de location de sa place de parc avec effet au 31 décembre 2019 et non pas à la défenderesse recourante.

3.2 La reprise de bail n'est pas établie, aucun document respectant la même forme écrite que le contrat de bail n'ayant été fourni pour attester d'une fin anticipée du contrat puis d'une reprise par B.M._____. En revanche, comme relevé par la Présidente, la bailleuse pouvait comprendre du comportement d'B.M._____ qu'il représentait les intérêts de son épouse, locataire. Selon le jugement, l'interlocuteur de la bailleuse pour les questions relatives au contrat de bail peut ne pas être la locataire sans que cela ne modifie la relation contractuelle ; en l'occurrence, B.M._____ avait lui-même rédigé le contrat de bail, l'avait envoyé à l'intimée, en double exemplaire, pour signature, après avoir clairement inscrit la recourante (la défenderesse) en qualité de locataire. Par ailleurs, il représentait la recourante dans les assemblées générales de la copropriété. « Il [avait] ainsi donné l'apparence de gérer les affaires de la défenderesse déjà avant la conclusion du bail, puis tout au long du bail et jusqu'à la résiliation de celui-ci, la défenderesse demeurant néanmoins la partie locataire au contrat de bail litigieux » (jugement, p. 10). Avec la Présidente, il y a lieu de retenir que le paiement du loyer par B.M._____ ne lui confère pas la légitimation passive dans le cadre du litige. Quoiqu'en pense la recourante, le contrat de bail ne pouvait pas être résilié de manière informelle. Le parallèle opéré par la recourante entre le contrat de mandat et le contrat de bail est ici inopérante.

A.M._____, qui apparaît comme locataire sur le contrat de bail, a bien la qualité pour défendre dans le présent litige. Les développements de la Présidente qui, en se référant à la doctrine (Xoudis, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd., [ci-après : CR CO] n. 4 et 8 ad art. 16 CO), a considéré que les parties avaient en l'espèce réservé la forme écrite, sont exempts de tout reproche.

4. La recourante s'oppose aussi à la durée de la sous-location, telle que retenue par la Présidente. La recourante conteste l'appréciation du témoignage de R._____. Pour la recourante, le tribunal ne pouvait pas se fonder sur les propos du témoin précité pour établir la durée de la prétendue sous-location, à moins de tomber dans l'arbitraire. Elle fait valoir que les propos du témoin auraient dû être appréciés de manière

circonstanciée du fait de ses relations avec la bailleuse : il est toujours locataire de la place de parc n° 9. Le témoignage a été rédigé après la saisine de la Commission de conciliation et après que la bailleuse ait discuté de l'affaire avec le témoin. De plus, interrogé, le témoin a déclaré ne plus se souvenir de la date à partir de laquelle le changement de place est intervenu (de la place n° 1 à la place n° 9).

La Présidente a retenu une sous-location par V. _____ du 1^{er} avril au 30 novembre 2015, selon une lettre contre-signée le 2 avril 2015 et la résiliation du 19 octobre 2015 pour le 30 novembre 2015. Quant au second sous-locataire, R. _____, la recourante elle-même a allégué que cette location était intervenue à partir du 1^{er} décembre 2015. On ne saurait dès lors retenir que la Présidente a fait preuve d'arbitraire en ayant retenu une sous-location débutant le 1^{er} avril 2015. Pour la fin de la sous-location, il n'est pas insoutenable d'avoir retenu la date du 31 décembre 2019, dès lors qu'à partir du lendemain R. _____ n'était plus sous-locataire mais locataire de cette place de parc n° 9 et qu'il n'a pas été allégué qu'une interruption serait intervenue entre la sous-location et la location.

Sur cette base, la Présidente pouvait sans arbitraire arrêter les dates retenues, étant précisé qu'il s'agit là d'une question d'appréciation des preuves - qui ici devait être insoutenable - et non pas d'une question de droit liée à l'art. 8 CC. Les développements de la recourante en lien avec d'éventuelles contradictions de témoignage de R. _____ tombent à faux, en ce sens qu'ils ne permettent pas de démontrer l'arbitraire dans l'appréciation des preuves opérée par la Présidente, qui ne s'est pas basée sur ces témoignages pour arrêter la date du début de la sous-location (voir jugement, consid. II.b, p. 11) et qui a expressément retenu que la demanderesse a échoué à démontrer l'existence d'une sous-location de la place litigieuse à R. _____ entre le 1^{er} décembre 2013 et le 31 mars 2015.

5.

5.1 Une sous-location non autorisée est une immixtion du locataire dans les affaires patrimoniales du bailleur. Pour autant que le locataire fût de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'il ait su ou dû savoir qu'il sous-louait en violation de ses obligations contractuelles et qu'il retirait de la chose un profit illégitime, le bailleur a le droit d'exiger la restitution de ce profit sur la base de l'art. 423 al. 1 CO; à défaut, il peut le faire sur la base des règles sur l'enrichissement illégitime (ATF 129 III 422 consid. 4; TF 4A_211/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2 et les réf. citées). La sous-location est illicite si ses conditions sont abusives en comparaison de celles du contrat de bail principal (art. 262 al. 2 let. b CO), à savoir si le loyer de sous-location est nettement supérieur au loyer principal sans que la différence ne soit justifiée par des investissements ou des prestations supplémentaires du locataire principal (ATF 119 II 353 consid. 6); en revanche, peu importe que le sous-loyer se situe dans les limites des loyers usuels du quartier, respectivement que la sous-locataire ne s'en soit pas plainte (TF 4A_211/2016 précité, consid. 2). Une différence oscillant entre 30 % et 40 % entre le loyer principal et le sous-loyer est manifestement abusive (ATF 119 II 353 consid. 6f).

5.2 Dans le cadre de l'examen de la licéité de la sous-location, il a été retenu qu'B.M._____ étant juriste, il ne pouvait pas ignorer qu'en sous-louant la place de stationnement litigieuse, il s'immisçait dans les affaires de l'intimée et qu'en majorant le sous-loyer de 50 fr. par mois, il en tirait un profit illégitime. De ce fait, sa mauvaise foi a été retenue, laquelle est contestée par la recourante. Les actes d'B.M._____ ont été imputés à la recourante, qui a été considéré comme responsable des actes de son auxiliaire (jugement, p. 14).

C'est à bon droit que la Présidente a retenu que les faits de l'auxiliaire devaient être imputés à la recourante (cf. TF 4A_70/2007 du 22 mai 2007 consid. 5.1.2 ; Thevenoz, CR CO, n. 10 ad art. 101 CO) et celle-ci ne parvient pas à démontrer que la mauvaise foi d'B.M._____ aurait été retenue de manière erronée. B.M._____ ne pouvait ignorer que la place de parc n° 9 faisait l'objet d'un contrat de bail et que le montant du loyer demandé en sous-location était supérieur à celui acquitté à la bailleresse

comme loyer. Il ne pouvait pas plus ignorer les mécanismes de la sous-location au vu de sa formation de juriste. Le raisonnement opéré par la recourante en lien avec les autres places de parc dont elle en avait l'usage ne lui est d'aucun secours, dès lors que l'on ignore tout de ce qu'il en est de ces places de parc, en particulier si elles étaient libres au moment du transfert.

6. La recourante plaide en droit qu'un loyer de 129 fr. aurait été admissible, en avançant que R._____ aurait effectué des prestations supplémentaires pour le sous-locataire, comme déblayer la neige ou saler la place de parc, et que le calcul permettant de déterminer la part qui aurait été indûment encaissée n'aurait pas dû être basée sur la différence de 50 fr. entre le loyer principal et le sous-loyer.

Cette considération ne repose sur aucun allégué de fait (étant au demeurant relevé que des allégués nouveaux sont irrecevables en deuxième instance, cf. art. 326 al. 1 CPC) et aucune conclusion subsidiaire de la recourante n'a été prise dans ce sens. Le grief est dès lors irrecevable.

7. La recourante dénonce enfin un vice de procédure en lien avec l'intervention de [...] et de la prise en compte par le premier juge d'une pièce déposée par ses soins, soit la pièce n° 2 produite à l'appui de l'écriture du 18 novembre 2020.

Il ressort du procès-verbal d'audience du 20 novembre 2020 que la question liée à la qualité de mandataire de [...] a été soulevée par Me Léa Joyce de Bari et discutée par la Présidente, qui a indiqué à [...] qu'il n'était pas autorisé à assister l'intimée, mais était cependant autorisé à rester dans le public. La question de la recevabilité des déterminations finales du 18 novembre 2020 n'a pas été soulevée en audience du 20 novembre 2020 ni en audience du 23 juin 2021, la partie intimée (à savoir la recourante) n'ayant pas requis leur retrait du dossier. Sur cette base, il paraît abusif à ce stade de soulever un vice de procédure, ce à plus forte raison que si cette question avait été soulevée en première instance un

délaï aurait pu être imparti à l'intimée pour qu'elle dépose un acte conforme. Il n'apparaît au surplus pas que l'intimée savait en novembre 2020 que son représentant n'était pas habilité à la représenter, puisqu'elle s'est présentée à ses côtés lors de l'audience du 20 novembre 2020 et qu'il a fallu l'intervention de Me de Bari pour que la Présidente reconnaisse, après avoir interpellé l'intéressé, que [...] n'était pas autorisé à assister l'intimée. Ce n'est d'ailleurs qu'à l'audience du 23 juin 2021 que l'intimée a qualifié [...] de « personne de confiance ».

8. Dans sa réponse, l'intimée a conclu à un *dies a quo* des intérêts différent de la date du 1^{er} avril 2020 retenue par la Présidente. Dans la mesure où l'intimée n'a pas interjeté elle-même un recours en temps utile, il ne peut pas être entré en matière sur cette conclusion, l'art. 323 CPC déclarant irrecevable les recours joints.

9. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer à la recourante une indemnité équitable. En effet, on ne discerne aucune circonstance exceptionnelle qui justifierait l'octroi d'une telle indemnité, étant rappelé que l'art. 95 al. 3 let. c CPC, qui permet l'allocation de dépens à une partie non assistée par un représentant professionnel, vise les démarches liées au procès qui sont d'une certaine ampleur, dépassant les procédés administratifs courants que tout un chacun doit accomplir sans en être indemnisé (TF 5A_695/2020 du 26 avril 2021 consid. 5.1 et les réf.; CREC 20 octobre 2015/546 consid. 5c et les références citées), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.

- II.** Le jugement est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante A.M._____.

- 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 :

- Me Pierre Chiffelle, avocat (pour A.M._____),
- Mme W._____

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :