

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 24 août 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Giroud
Greffier : M. Jaillet

Art. 67 al. 1, 269, 269d al. 2, 270 al. 2 CO; 471 al. 3 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L.**_____, à [...], bailleresse, contre le jugement rendu le 4 septembre 2008 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **W.**_____, et **X.**_____, à [...], locataires.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 4 septembre 2008, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer mensuel net dû par les demandeurs W._____ et X._____ à la défenderesse L._____ pour la maison de village sise [...] à [...] est fixé à 2'750 fr. dès le 1^{er} juillet 2003 (I), que la défenderesse doit payer aux demandeurs le trop-perçu sur les loyers du 1^{er} juillet 2003 au 30 septembre 2008, soit la somme de 53'550 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 30 juin 2008 (II), que le jugement est rendu sans frais ni dépens (III) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (IV).

Les faits suivants ressortent du jugement, complété par les pièces du dossier:

Le 5 juin 2003, W._____ et X._____ ont conclu un contrat de bail avec L._____ portant sur la location d'une maison de village. Etabli pour la durée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2003, le contrat était ensuite renouvelable de mois en mois. Le loyer initial a été fixé à 3'600 fr. par mois et n'a pas été augmenté. Aucune formule officielle n'a alors été utilisée.

Par lettre recommandée du 20 février 2008, l'agence [...], représentant L._____, a notifié à W._____ et X._____ une hausse de loyer mensuel de 170 fr. à partir du 1^{er} juillet 2008.

Le 18 avril 2008, W._____ et X._____ ont déposé auprès de la Commission de conciliation une contestation de loyer initial et une demande de remboursement du trop-perçu sur les loyers du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2008. La conciliation n'a pas abouti.

Par demande du 26 mai 2008, W._____ et X._____ ont ouvert action devant le Tribunal des baux, concluant en substance à ce que leur loyer initial soit fixé à 2'500 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2003 et que le trop-perçu sur les loyers leur soit remboursé.

Par avis du 4 août 2008, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné, en mains de la défenderesse, des pièces permettant de calculer le rendement net de l'immeuble litigieux.

En temps utile, la défenderesse a produit un récapitulatif, daté du 17 janvier 1983, des factures concernant les travaux de transformation de l'immeuble concerné, pour un montant total de 345'415 fr., deux avis d'échéance de la Banque cantonal vaudoise au 31 juillet 2003 et respectivement 31 janvier 2004 d'un prêt hypothécaire d'environ 540'000 fr. et cinq baux à loyer comparatifs, dont quatre ne mentionnant pas les noms des propriétaires et le cinquième concernant un immeuble situé dans une autre commune.

Le 28 août 2008, la gérance [...] SA a transmis au tribunal une copie des comptes de gérance des années 1998 à 2003 concernant l'immeuble en question. Le montant du dernier loyer payé par les locataires précédant les demandeurs s'élevait à 2'950 francs.

En droit, le tribunal a considéré en substance que les demandeurs ne commettaient pas un abus de droit en invoquant la nullité partielle du bail pour défaut de notification de la formule officielle, dans la mesure où ils entendaient obtenir la fixation d'un loyer inférieur et où l'instruction n'avait pas permis d'établir que ceux-ci auraient eu connaissance de ce vice avant leurs recherches concernant la hausse de loyer notifiée en février 2008. Constatant en outre que, d'une part, la défenderesse n'avait pas produit des pièces suffisantes pour établir le rendement net de l'immeuble litigieux et, en particulier, la part des fonds propres du capital investi, et que, d'autre part, quatre des cinq baux à loyer présentés par la défenderesse à titre comparatif ne pouvaient être retenus faute d'indication des noms des propriétaires, le tribunal s'est uniquement fondé sur le montant du loyer précédent pour fixer le loyer mensuel net des demandeurs à 2'750 francs. Les premiers juges ont également retenu que la prétention des demandeurs en remboursement du trop-perçu de loyer n'était pas prescrite, la défenderesse n'ayant pas

prouvé que ceux-ci auraient eu connaissance de leur droit à la répétition avant le mois de février 2008.

B. L._____ a recouru contre ce jugement par acte du 27 mai 2009, concluant à la réforme en ce sens que le loyer est maintenu à 3'600 fr. dès le 1^{er} juillet 2003 et qu'elle ne doit pas le remboursement de 53'550 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 30 juin 2008.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (Loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Le recours tend uniquement à la réforme. Interjeté en temps utile, par une personne qui y a intérêt, il est ainsi recevable.

2. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, 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. 1^{er} 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). Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC) que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telles que la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3 précité).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées.

3. a) La recourante prétend que les intimés abusent de leur droit en invoquant aujourd'hui le défaut d'une formule officielle à la conclusion du bail en 2003, ne cherchant en réalité qu'à pallier leur insolvabilité. Les premiers juges ont cependant considéré à juste titre que les intimés ne se prévalaient pas de la nullité du loyer initial à des fins étrangères aux buts de la formule officielle, puisqu'ils entendaient précisément obtenir une réduction du loyer initial. Leurs motifs sont à ce sujet convaincants et il y a lieu d'y adhérer conformément à l'art. 471 al. 3 CPC.

Au demeurant, la recourante ne peut tirer argument en sa faveur de l'arrêt qu'elle invoque (CdB 3/01, p. 77). Il est certes abusif de se prévaloir de la nullité pour légitimer l'usage de l'objet loué à titre gratuit et priver le bailleur de ses droits découlant de l'art. 257 d CO, en supprimant les conséquences de la demeure. Tel n'est cependant pas le cas de celui

qui invoque le caractère abusif de la nullité en relation avec la contestation du loyer initial et cherche uniquement à réduire le loyer, hypothèse expressément réservée par l'arrêt précité.

b) Une adhésion aux motifs des premiers juges se justifie également en ce qui concerne la prescription de l'action en enrichissement illégitime, dont la recourante prétend qu'elle a été acquise, alors que, comme exposé par les premiers juges, rien ne permet d'admettre que les intimés auraient eu connaissance de leur droit à la répétition plus d'une année avant leur requête de conciliation du 18 avril 2008.

c) Il en va de même en ce qui concerne l'insuffisance des pièces produites par la recourante pour démontrer que le loyer contractuel n'était pas abusif eu égard aux loyers pratiqués dans la même localité: ces pièces n'indiquant pas le nom des bailleurs, elles ne permettaient pas de compter sur l'existence d'objets de comparaison adéquats.

d) Enfin, la recourante se borne à prétendre en ce qui concerne un calcul du rendement de son immeuble qu'elle a tout mis en oeuvre pour donner satisfaction aux exigences du Tribunal des baux. Cela ne change cependant rien au fait que celui-ci a considéré à juste titre que les pièces produites ne permettaient pas de déterminer le montant des fonds propres investis par la recourante, de sorte qu'un calcul du rendement de la chose louée n'était pas possible. Là encore on peut adhérer à ses motifs.

4. En conséquence, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 2'875 fr., (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance de la recourante L. _____ sont arrêtés à 2'875 fr. (deux mille huit cent septante-cinq francs).
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 24 août 2009

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

Le greffier :

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 :

- M. Youri Diserens, avocat d'affaires breveté (pour L. _____),
- Mme X. _____,

- M. W. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 257'550 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.

Le greffier :