

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 12 janvier 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Denys  
Greffière : Mme Rossi

\*\*\*\*\*

**Art. 2 al. 2 CC; 269d, 270 al. 2 et 271 al. 1 CO; 4 LFOCL; 452 CPC-VD; 13 LTB**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, à Dully, défendeur, contre le jugement rendu le 5 octobre 2010 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **R.**\_\_\_\_\_, et **V.**\_\_\_\_\_, tous deux à Dully, demandeurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 5 octobre 2010, dont la motivation a été notifiée aux parties le 10 novembre 2010, le Tribunal des baux du canton de Vaud a annulé la résiliation de bail notifiée par le défendeur F. \_\_\_\_\_ aux demandeurs R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ le 19 janvier 2010 relative à une villa avec jardin sise [...] à Dully (I), rendu le jugement sans frais ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

Ce jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966]), retient les faits suivants:

Par contrat de bail à loyer du 22 juillet 2007, F. \_\_\_\_\_ a remis en location à R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ la villa [...], avec cave et jardin, sise [...] à Dully. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> septembre 2007 au 1<sup>er</sup> septembre 2008, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite d'année en année. Le loyer mensuel, payable d'avance selon les art. 3 et 7 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud), a été fixé à 1'600 fr., plus un montant de 100 fr. à titre de « divers ». Sous la rubrique « dispositions complémentaires », il était mentionné que les frais d'eau chaude et de chauffage étaient compris dans le loyer.

Le loyer initial n'a pas été notifié aux locataires par formule officielle.

R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ se sont acquittés du loyer du mois d'octobre 2007 avec deux jours de retard.

En 2008, les locataires ont versé les loyers des mois de janvier, février, avril et mai avec respectivement trois jours, huit jours, un jour et six jours de retard.

Les loyers des mois d'octobre, novembre et décembre 2009 ont été payés avec un retard respectif de vingt-deux jours, trente-trois jours et vingt-deux jours.

Par formules officielles du 19 janvier 2010, F. \_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail pour le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

Dans la lettre d'accompagnement adressée le même jour à chacun des locataires, le propriétaire a indiqué que sa décision était principalement motivée par le non-respect, à plusieurs reprises, des échéances légales de paiement du loyer.

Le 15 février 2010, R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : commission de conciliation) d'une requête tendant principalement à l'annulation de la résiliation du bail et, subsidiairement, à la prolongation de celui-ci pour une durée de quatre ans.

Par décision du 16 mars 2010, la commission de conciliation a dit que la résiliation de bail notifiée le 19 janvier 2010 aux locataires pour le 1<sup>er</sup> septembre 2010 est valable (1), accordé à ceux-ci une unique et définitive prolongation au 28 février 2011, les locataires s'engageant à quitter irrévocablement leur logement - libre de toute personne et de tout objet - au plus tard à cette date (2), dit que les locataires ont la possibilité de partir, dès ce jour, moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (3) et rendu ceux-ci attentifs au fait qu'ils devaient s'acquitter de leur loyer avec un mois d'avance, conformément aux art. 3 et 7 RULV et à l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) (4).

Le 16 avril 2010, R.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ ont ouvert action devant le Tribunal des baux du canton de Vaud en concluant, sous suite de dépens, principalement à l'annulation du congé qui leur a été signifié le 19 janvier 2010 par F.\_\_\_\_\_ portant sur la villa avec jardin sise [...] à Dully, et, subsidiairement, à la prolongation du contrat de bail à loyer pour une durée de quatre ans jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Par réponse du 21 septembre 2010, le défendeur F.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande et à la confirmation de la résiliation du bail avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2010.

Les parties et cinq témoins - savoir [...], [...], [...], [...], [...] et [...] - ont été entendus à l'audience du Tribunal des baux du 5 octobre 2010.

L'instruction a permis d'établir que les demandeurs n'ont appris l'existence du vice de forme lié à l'absence de notification de formule officielle lors de la conclusion du bail qu'en consultant Me Guillaume Perrot dans le cadre de la procédure.

En droit, les premiers juges ont considéré que le congé signifié le 19 janvier 2010 par le défendeur aux demandeurs, motivé par les retards répétés dans le paiement du loyer, était une résiliation ordinaire du contrat de bail, valable en la forme. Néanmoins, le bailleur n'avait, à la conclusion du bail, pas fait usage de la formule officielle - obligatoire dans le canton de Vaud - prescrite par l'art. 270 al. 2 CO en cas de pénurie de logements, ce qui entraînait la nullité partielle du contrat quant à la fixation du montant du loyer. Les locataires ne pouvaient dès lors pas être en demeure dans le paiement de celui-ci. Ils avaient appris l'existence du vice de forme dans le cadre de la procédure et, en invoquant dit vice, ils ne cherchaient au surplus pas à éviter de payer leur loyer, ni à réclamer l'usage de la villa à titre gratuit. Les demandeurs ne commettaient ainsi pas d'abus de droit en se prévalant de la nullité du loyer initial pour s'opposer à la résiliation ordinaire qui leur avait été notifiée. Le Tribunal des baux a en conséquence estimé que le congé ne reposait en l'espèce

sur aucun intérêt digne de protection, qu'il contrevenait aux règles de la bonne foi et qu'il devait être annulé sur la base de l'art. 271 al. 1 CO.

**B.** Par acte du 19 novembre 2010, F.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail de V.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, datée du 19 janvier 2010, est confirmée avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2010, et, subsidiairement, à l'annulation du jugement.

Dans son mémoire du 16 décembre 2010, il a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

### **En droit :**

**1.** Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC, RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). Le dispositif du jugement attaqué, rendu à l'issue de l'audience du 5 octobre 2010, a été expédié le 12 octobre 2010 pour notification. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le Code de procédure civile vaudois devant la Chambre des recours du canton de Vaud (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007, RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02]).

**2.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, abrogée le 1<sup>er</sup> janvier 2011), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

**3.** Le recourant conclut subsidiairement à l'annulation du jugement mais ne fait valoir aucun moyen de nullité topique. La Chambre des recours n'examinant que les griefs de nullité dûment développés, le recours en nullité est ainsi irrecevable (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD, p. 722).

**4.** 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-VD, 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-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD).

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 entrepris est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celles-ci. Il n'y a en outre pas lieu de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

**5. a)** La question litigieuse est de déterminer si la résiliation ordinaire du bail par le recourant doit ou non être annulée en vertu de l'art. 271 CO. Les premiers juges ont estimé que le congé contrevenait à la bonne foi et qu'il devait être annulé sur la base de cette disposition. Ils ont en effet considéré que la résiliation était motivée par les paiements tardifs

du loyer, que le bail était entaché de nullité partielle relativement au montant du loyer faute d'usage de la formule officielle, que, dans ces conditions, les intimés ne pouvaient pas être en demeure dans le paiement du loyer et qu'il n'y avait en l'espèce pas d'abus de droit de leur part à invoquer la nullité du loyer pour s'opposer au congé ordinaire qui leur avait été signifié.

**b)** En principe, contrevient aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existant au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (TF 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 c. 2.1; TF 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 c. 2.1).

**c)** Le recourant, qui s'est prévalu de retards répétés dans le paiement du loyer (sur les retards, cf. jgt, p. 4) pour résilier le bail de manière ordinaire, est lié par la motivation donnée à l'appui du congé (Conod, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, édité par Bohnet/Montini, 2010, n. 26 ad art. 271 CO, p. 1028). C'est donc en vain qu'il invoque dans son recours d'autres motifs, qui ne sont au demeurant pas établis.

**d/aa)** La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO. Aux termes de cette dernière disposition, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a utilisé cette faculté en édictant la loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 (LFOCL, RSV 221.315). L'art. 4 LFOCL prévoit qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif. Un arrêté du

Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL, RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2001, a constaté l'état de pénurie au 1<sup>er</sup> juin 2001 et rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire.

Lorsque le bailleur ne fait pas usage de la formule officielle obligatoire lors de la conclusion d'un bail, cela entraîne la nullité partielle du contrat, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, et il appartient alors au juge de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (TF 4C.428/2004 du 1<sup>er</sup> avril 2005 c. 3.1 in Droit du bail [DB] 2006 n° 19, pp. 35-37; ATF 124 III 62). La nullité partielle du contrat peut être invoquée en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (Dietschy, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, édité par Bohnet/Montini, 2010, n. 81 ad art. 270 CO, p. 968). Selon l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'adjectif « manifeste » indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit. Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (TF 4C.33/2006 du 29 mars 2006 c. 3.2; ATF 129 III 493 c. 5.1, JT 2004 I 49).

S'agissant de la nullité du loyer initial en raison de l'absence de la formule officielle, le Tribunal fédéral a admis l'abus de droit de la part d'un locataire qui faisait l'objet d'une procédure d'expulsion pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO) et qui, ayant appris la nullité pour vice de forme quelques jours avant l'audience relative à l'expulsion, s'en était prévalu pour justifier le non-paiement du loyer et l'usage à titre gratuit de l'appartement, cherchant ainsi par un moyen découvert à la dernière minute non pas à réduire le loyer mais à justifier son non-versement (TF 4C.315/2000 du 5 février 2001 c. 4 in DB 2002 n° 2, pp. 7-8). Le Tribunal fédéral a laissé entendre qu'un abus de droit pourrait résulter d'une absence de réaction du locataire qui aurait connu dès le

début le vice de forme. Toutefois, selon notre Haute Cour, le fait de payer sans discuter pendant une vingtaine de mois un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un avis d'augmentation ne saurait, à lui seul, faire admettre que les locataires commettent un abus de droit en invoquant la nullité de la fixation du loyer initial. Dans le cas jugé, le Tribunal fédéral a en outre mentionné que, selon l'état de fait cantonal, aucun élément du dossier ne permettait de retenir que les demandeurs aient eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'ils se soient abstenus intentionnellement de le faire valoir immédiatement afin d'en tirer avantage par la suite. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'abus de droit devait être rejeté (TF 4C.428/2004 précité c. 3.2). De manière générale, ce n'est pas au locataire de prouver qu'il ignorait les conditions de forme et les droits qui en résultaient pour lui; c'est uniquement lorsqu'il est établi qu'il s'est rendu compte d'un vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer profit ultérieurement qu'un abus de droit peut le cas échéant lui être opposé (cf. ATF 113 II 187 c. 1a).

**bb)** Pour mettre fin au contrat de bail, le recourant n'a pas choisi d'invoquer le retard du paiement du loyer dans le cadre de l'art. 257d CO, qui peut donner lieu à un congé extraordinaire. Contrairement à ce qu'il laisse entendre, le fait de procéder par une résiliation ordinaire ne permet pas d'appréhender de manière plus souple les conséquences de l'absence de formule officielle pour la fixation du loyer initial. Un tel document n'a en l'espèce pas été notifié, ce qui entraîne ex lege la nullité partielle du contrat, et aucun loyer n'est en l'état valablement fixé. Les intimés ne peuvent donc pas se trouver en demeure, c'est-à-dire en retard dans le paiement de leur loyer, celui-ci n'étant pas déterminé. Le motif de résiliation invoqué n'apparaît donc pas légitime et le congé signifié est ainsi annulable selon l'art. 271 CO.

**cc)** Il reste à examiner un éventuel abus de droit des intimés. Il n'est pas établi que ceux-ci se sont rendus compte dès l'origine du vice de forme et qu'ils se sont abstenus de protester dans le dessein d'en tirer profit ultérieurement. Au contraire, selon le jugement (cf. p. 6), ils ont eu

connaissance de la problématique du vice de forme lors de la présente procédure. Les intimés ont certes eu à quelques reprises du retard dans le paiement de leur loyer. Ils s'en sont cependant acquittés et il ne ressort pas du dossier qu'ils auraient cherché à user de l'argument de l'absence de formule officielle pour se soustraire à tout versement à ce titre. Dans ces conditions, on ne saurait leur opposer un quelconque abus de droit et le recours s'avère mal fondé.

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 1'200 fr. (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

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

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant F. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 1'200 fr. (mille deux cents francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 12 janvier 2011

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 Tony Donnet-Monay (pour F. \_\_\_\_\_),
- Me Guillaume Perrot (pour R. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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 :

- Tribunal des baux.

La greffière :