

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 21 février 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Pellet et Mme Kühnlein
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 3 et 60 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **X.**_____, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 27 octobre 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **C.**_____, et **D.**_____, tous deux à Lausanne, demandeurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 27 octobre 2010, dont le dispositif et la motivation ont été envoyés aux parties respectivement les 8 décembre 2010 et 31 décembre 2011, le Tribunal des baux a rejeté la conclusion en déclinatoire prise par la défenderesse X. _____ (I), fixé à 600 fr. le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs C. _____ et D. _____ pour l'appartement de 3.5 pièces sis [...] à Lausanne, qu'ils louent à la défenderesse X. _____ selon contrat de bail du 9 février 2010 (II), réduit la garantie de loyer de 5'400 fr. constituée par les demandeurs C. _____ et D. _____ auprès de la Banque Cantonale Vaudoise à 1'800 fr. (III), rendu le jugement sans frais ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

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

1. Par contrat signé le 9 février 2010, X. _____ a remis à bail à C. _____ et D. _____ un appartement de 3,5 pièces sis [...], à Lausanne, pour un loyer net mensuel de 1'800 fr., plus 150 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. Les locataires ont constitué une garantie de loyer de 5'400 fr. auprès de la Banque cantonale vaudoise. Lors de la conclusion du contrat, la propriétaire n'a pas remis aux locataires la formule officielle obligatoire concernant le montant du loyer initial.

2. Le loyer payé par le précédent locataire, H. _____, s'élevait à 460 fr., plus 100 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude.

3. Le 24 mars 2010, C. _____ et D. _____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation), d'une requête en

contestation de loyer initial. Tentée lors de l'audience du 5 mai 2010, la conciliation n'a pas abouti.

4. Par requête adressée au Tribunal des baux le 28 mai 2010, les demandeurs C._____ et D._____ ont conclu à ce que le loyer fixé à 1'800 fr. soit considéré comme abusif et diminué d'un montant fixé par le tribunal et à ce que la garantie de trois mois de loyer soit diminuée en conséquence.

Par ordonnance du 7 septembre 2010, le président du Tribunal des baux a requis la production, par la défenderesse X._____, de pièces destinées notamment à calculer le rendement de l'immeuble en cause. Initialement fixé au 1^{er} octobre 2010, le délai de production desdites pièces a été prolongé au 15 octobre 2010 à la requête de la défenderesse.

Les 18 et 26 octobre 2010, X._____ a produit les pièces suivantes :

- un état du revenu locatif au 30 septembre 2010 de l'immeuble sis [...], rédigé par la défenderesse;
- l'avis de prime ECA pour l'année 2010;
- diverses factures concernant des travaux effectués au [...] et sur lesquelles ont été ajoutées à la main les mentions « H._____ » ou « H._____ transformations »
- un compte-rendu, rédigé par la défenderesse, de trois engagements hypothécaires au 4 octobre 2010;
- le bail à loyer du locataire H._____ débutant le 1^{er} avril 1974, ainsi que deux notifications de hausse de loyer avec effet au 1^{er} octobre 1985 et 1^{er} avril 1991;
- un extrait du Registre foncier du 20 octobre 2010 de l'immeuble sis [...];
- un rapport d'expertise du 14 septembre 1998 de [...], déterminant la valeur vénale actuelle de l'immeuble.

L'audience de jugement a eu lieu le 27 octobre 2010. Les demandeurs ont précisé et chiffré leurs conclusions en ce sens que le loyer mensuel net litigieux est fixé à 600 fr. et la garantie de trois mois de loyer réduite en conséquence. La défenderesse a conclu au renvoi de ces prétentions devant l'autorité de conciliation, qu'elle considérait comme nouvelles et devant faire l'objet d'une tentative de conciliation préalable. Lors de cette audience, le tribunal a rejeté la requête de suspension de cause de la défenderesse tendant à bénéficier d'un délai supplémentaire pour produire des pièces manquantes.

5. En droit, les premiers juges ont considéré, d'une part, que dans la mesure où seuls les litiges, et non à proprement parler les conclusions, devaient être obligatoirement portés devant la commission de conciliation, les conclusions que les demandeurs avaient chiffrées lors de l'audience de jugement du 27 octobre 2010 devaient être admises et les conclusions de la défenderesse tendant au renvoi devant l'autorité de conciliation rejetées; d'autre part, ils ont retenu que le contrat de bail était partiellement nul dès lors que les demandeurs ne s'étaient pas vu notifier la formule officielle obligatoire en ce qui concernait le loyer initial, de sorte que l'examen du loyer n'était pas restreint à son caractère abusif ou non, mais selon toutes les circonstances pertinentes du cas. Partant, ne pouvant se référer ni au rendement net de la chose louée ni aux loyers usuels dans la même localité ou le même quartier, les premiers juges se sont fondés sur le loyer du précédent locataire et ont fixé le loyer mensuel net initial de l'appartement à 600 fr. et la garantie de loyer à 1'800 fr., selon les conclusions chiffrées.

B. Par acte du 12 janvier 2012, X. _____ a recouru contre ce jugement en concluant principalement à son annulation, le déclinatoire étant prononcé d'office et les demandeurs éconduits d'instance, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause « à tel Tribunal qu'il plaira au Tribunal cantonal de désigner », et plus subsidiairement encore à sa réforme en ce sens que les conclusions des demandeurs sont rejetées.

La recourante a déposé son mémoire le 8 février 2012 dans le délai imparti, en produisant cinq pièces, dont deux lettres des 26 mars et 16 avril 1987 du Service cantonal du logement accordant la rénovation de l'immeuble sis [...], avec diverses restrictions.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

En droit :

1. a) Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; 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), soit la date de l'expédition du dispositif (ATF 137 III 127, JT 2011 II 226; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228).

En l'espèce, le dispositif du jugement attaqué ayant été envoyé le 8 décembre 2010, la Chambre des recours (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]) est compétente pour statuer sur le recours. L'ancien droit de procédure régit le recours (art. 404 al. 1 CPC).

b) 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), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

2. a) En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité invoqués dans le recours (art. 470 al. 1 CPC-VD). Saisi d'un recours en nullité, il n'examine que les griefs de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD, p. 722).

La recourante invoque d'abord l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD et considère que le tribunal de première instance aurait dû prononcer le déclinatoire et éconduire les demandeurs d'instance, en raison de lacunes de la procédure de conciliation, la commission ad hoc n'ayant pas été saisie de conclusions chiffrées.

Le recours en nullité de l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD - disposition qui prévoit qu'un tel recours peut être formé contre tout jugement principal d'une autorité judiciaire lorsque le déclinatoire aurait dû être prononcé d'office - a une portée subsidiaire et n'est recevable que si le déclinatoire n'a pas été soulevé, d'office ou à l'instance d'une partie, et si la question de la compétence n'a ainsi pas été tranchée alors qu'elle devait l'être (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 444 CPC-VD, p. 651). En l'espèce, il appert que les premiers juges ont statué sur la requête en déclinatoire déposée par la recourante. De plus, l'art. 274a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) - relatif à l'autorité de conciliation - constitue, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une règle impérative de compétence établie par le droit fédéral, et non pas une règle de procédure (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 27 ad art. 5 LTB, pp. 96-97 et les arrêts cités).

Le recours en nullité fondé sur l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD est ainsi irrecevable. Pour le surplus, les moyens relatifs à l'éconduite des demandeurs seront examinés dans le cadre du recours en réforme, l'acte de la recourante concluant à l'annulation devant être interprété comme tendant en réalité à la réforme du déclinatoire (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 60 CPC-VD, p. 103).

b) En nullité, la recourante soutient en outre que le Tribunal des baux a violé l'art. 3 CPC-VD. Or, cette disposition est une règle essentielle de procédure dont la sanction est assurée par le recours en réforme lorsque celui-ci est, comme en l'espèce, ouvert (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art 3 CPC-VD, p. 15). Partant, ce

moyen est irrecevable en nullité et doit être traité sous l'angle de la réforme également.

3. La recourante se plaint ensuite que les premiers juges ont refusé de renvoyer l'audience de jugement du 27 octobre 2010 pour lui permettre de produire toutes les pièces utiles à la détermination du loyer litigieux, ce refus constituant une violation des règles de la procédure inquisitoriale au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD et un rejet injustifié des conclusions incidentes au sens de l'art. 445 al. 1 ch. 2 CPC-VD.

Le moyen de nullité tiré de l'insuffisance des mesures d'instruction en première instance est recevable, car, comme on le verra, la Chambre des recours ne peut y suppléer par une instruction complémentaire (cf. infra, c. 4).

Contrairement au cas d'une contestation de loyer initial ayant fait l'objet d'une notification valable, le fardeau de la preuve du caractère non abusif du loyer initial lorsque celui-ci est nul ensuite d'un vice de la notification de la formule officielle incombe au bailleur. En effet, il s'agit dans cette dernière hypothèse non d'établir en quoi et dans quelle mesure le loyer valablement conclu est abusif, mais bien d'établir le montant d'une créance contractuelle au jour de la conclusion du contrat (Piotet, Commentaire romand, 2010, n. 31 ad art. 8 CC, p. 123 et références; CREC I 3 novembre 2010/577, in Cahiers du Bail [CdB] 2011, p. 49, c. 6a). Sauf circonstances particulières, c'est le précédent loyer qui entre en ligne de compte lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (SJ 1998 p. 718; Fetter, La contestation de loyer initial, thèse Berne 2005, n. 549, p. 252).

En l'espèce, alors qu'elle en avait le fardeau de la preuve, la recourante s'est vu impartir, par avis du 7 septembre 2010, l'obligation de produire dans un délai au 1^{er} octobre 2010 les pièces permettant de calculer le rendement net de l'immeuble litigieux. Elle n'a produit que partiellement ces documents, certains étant dépourvus de toute valeur

probante, puisqu'il s'agissait d'écrits de sa main (cf. supra, let. C, ch. 4). Elle n'a produit aucune pièce concernant les charges.

La recourante a en outre obtenu une prolongation du délai initial au 15 octobre 2010 et n'a pas sollicité de seconde prolongation ni produit de pièces à l'audience de jugement du 27 octobre 2010, alors qu'elle avait la possibilité de le faire.

Dans ces circonstances, c'est à juste titre que les premiers juges ont refusé de renvoyer l'audience à une date ultérieure et ont rejeté les conclusions incidentes à cet égard. La recourante avait en effet bénéficié de délais suffisants pour produire les pièces nécessaires et elle n'établit pas, ni même n'allègue, avoir été empêchée de le faire.

Son recours en nullité doit être, sur ces griefs, rejeté.

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 (art. 452 al. 1 ter 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 (JT 2003 III 3). 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 (ibidem).

La production de pièces nouvelles en deuxième instance est exclue, à moins qu'elle n'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, précisant que cette approche valait pour le dépôt d'une seule pièce et non d'un lot de plusieurs pièces, ce qui irait au-delà de l'instruction limitée possible en deuxième instance (CREC I 21 janvier 2010/48 c. 3c/aa; CREC I 17 novembre 2009/579 c. 7e).

En l'espèce, la recourante produit plusieurs pièces dans le but de démontrer le rendement brut de l'immeuble concerné et les loyers admissibles tels que fixés par le Service cantonal du logement dans des décisions des 26 mars et 16 avril 1987. Même si la recourante se plaint d'un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, plus particulièrement à leur refus de suspendre l'audience pour permettre la production de pièces complémentaires, on a vu dans le cadre des moyens de nullité qu'elle avait bénéficié de suffisamment de temps pour produire les pièces en première instance. Pour le reste, l'examen de toutes les pièces produites avec le recours excède l'instruction limitée de deuxième instance. Elles sont donc irrecevables.

5. L'art. 60 CPC-VD ouvre un recours au Tribunal cantonal contre tout jugement sur déclinatoire. Ce recours peut tendre à la réforme ou à la nullité, cette dernière ne devant toutefois être prononcée que s'il n'est pas possible de remédier à l'informalité par la voie de la réforme (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 60 CPC-VD, p. 103).

La recourante estime que les conclusions chiffrées des intimés dictées au procès-verbal de l'audience de jugement du 27 octobre 2010 sont nouvelles et que le Tribunal des baux aurait dû, avant de statuer, les soumettre à la Commission de conciliation ou prononcer l'éconduction d'instance à leur égard.

Les premiers juges ont retenu qu'il n'y avait pas lieu de saisir à nouveau la Commission de conciliation en présence de conclusions modifiées, mais dont le fondement demeurerait identique à celui des conclusions initiales, que c'était les litiges et non à proprement parler les conclusions qui devaient être obligatoirement portés devant la Commission de conciliation et que le Tribunal des baux devait sanctionner le défaut de conciliation préalable au moyen du déclinatoire (cf. jgt, p. 4 et les réf.). Dans le cas particulier, ils ont considéré que l'objet général dont avait été saisie l'autorité de conciliation était, tel que cela ressortait du procès-verbal de l'audience de conciliation du 5 mai 2010, la question du montant du loyer initial net dû par les demandeurs et que, même si ceux-ci n'avaient pas d'emblée chiffré leurs conclusions, c'était bien le litige et non pas les conclusions qui avait fait l'objet de la conciliation obligatoire, de sorte que les conclusions de la défenderesse tendant au renvoi devant l'autorité de conciliation (soit au déclinatoire) devaient être rejetées.

Ces considérations, complètes et convaincantes, ne prêtent pas le flanc à la critique et peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD).

6. La recourante prétend que les premiers juges ont violé l'art. 3 CPC-VD. Selon elle, ils n'ont pas statué sur la conclusion de la requête initiale du 24 mars 2010, ni même sur celle de la requête déposée le 28 mai 2010 devant le Tribunal des baux, mais ont examiné la conclusion dictée au procès-verbal de l'audience de jugement du 27 octobre 2010. Elle soutient ainsi implicitement que le Tribunal des baux a effectué une conversion de conclusions, prohibée par l'art. 3 CPC-VD.

Aux termes de cette disposition, le juge est lié par les conclusions des parties; il peut les réduire, mais non les augmenter ni les changer. En outre, l'art. 5 al. 1 LTB - selon lequel la requête d'ouverture d'action doit notamment contenir des conclusions - n'impose pas l'obligation de formuler des conclusions chiffrées dans la requête introductive d'instance (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 11 ad art. 5

LTB, pp. 90-91). Les demandeurs étaient donc en droit de chiffrer leurs conclusions à l'audience de jugement du 27 octobre 2010.

Ce moyen doit en conséquence également être rejeté.

7. La recourante soutient en dernier lieu, à titre subsidiaire, que le loyer initial devrait à tout le moins être arrêté à 980 fr. et indexé en conséquence, puisqu'il s'agit de la valeur déterminée par le Service cantonal du logement en avril 1987.

Elle admet toutefois que le réexamen du loyer initial ne peut être effectué qu'en application de l'art. 456a CPC-VD, sur la base des pièces produites en deuxième instance. Or, celles-ci sont, comme on l'a vu, irrecevables, si bien qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière.

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

Les frais de justice de deuxième instance, arrêtés à 3'180 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]), sont mis à la charge de la recourante.

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 de la recourante X. _____ sont arrêtés à 3'180 fr. (trois mille cent huitante francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 21 février 2012

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 :

- M. Serge Maret (pour X. _____)
- M. Jacques-André Mayor (pour C. _____ et D. _____)

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 du canton de Vaud

La greffière :