

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 22 juillet 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Denys
Greffier : Mme Bourckholzer

* * * * *

**Art. 269, 269a let. a CO ; 451 ch. 2, 452 al. 1 et 2, 471 al. 3 CPC ;
13 LTB**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **D.**_____, à Corseaux, défendeur, contre le jugement rendu le 15 septembre 2008 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **B.**_____, à Corseaux, demanderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 15 septembre 2008, dont la motivation a été adressée aux parties le 21 avril 2009, le Tribunal des baux du canton de Vaud a notamment réduit le loyer initial mensuel net de l'appartement loué par le défendeur Z._____ à la demanderesse B._____, à 1'400 fr. dès le 16 décembre 2007 (I), dit que le défendeur doit par conséquent à la demanderesse une différence de loyer de 950 fr. (II), réduit à 4'200 fr. le montant de la garantie locative (III), dit que le défendeur doit rembourser à la demanderesse 120 fr. de frais d'inscription (IV), rendu le jugement sans frais ni dépens (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

Les éléments de fait nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants :

Le 16 novembre 2007, Z._____ a remis en location à B._____ un appartement de 3,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin du Basset 13, à 1802 Corseaux, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1'500 fr. et d'un acompte mensuel de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires de 280 francs. Selon la formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » que la représentante du bailleur, la régie [...] SA, avait adressée le même jour à la locataire, les loyers et acompte de charges, qui avaient été précédemment fixés à 1'400 fr. et 200 fr. à partir du 1^{er} août 2004, avaient été réadaptés en considération de l'« article 269a, lettre a, du CO. Adaptation de l'acompte de charges».

Le 28 mars 2008, B._____ a ouvert action devant le Tribunal des baux et pris les conclusions suivantes :

- "1) Le loyer initial est abusif.
- 2) Le loyer initial net est ramené au loyer net payé par le précédent locataire, à savoir CHF 1400.- ou à dire de justice.

- 3) La différence de loyer dont s'est acquittée la requérante depuis le début du bail lui est restituée dans les 30 jours.
A défaut, la soussignée est autorisée à compenser ce montant avec le loyer.
- 4) Les charges sont ramenées à CHF 200.-.
- 5) La différence de charges dont s'est acquittée la requérante depuis le début du bail lui est restituée dans les 30 jours.
A défaut, la soussignée est autorisée à compenser ce montant avec le loyer.
- 6) Le montant de la garantie bancaire correspondant à 3 mois du loyer initial, soit CHF 5340.-, est corrigé en fonction du loyer précédent et ramené à CHF 4800.- ou à dire de justice.
- 7) Les CHF 120.-, payés à titre d'émolument pour les frais d'inscription, sont restitués à la requérante.
A défaut de restitution de ce montant dans les 30 jours, la soussignée est autorisée à compenser ce montant avec le loyer."

Par courrier du 9 juin 2008, rectifié le 11 juillet 2008, le Président du Tribunal des baux a imparté un délai au défendeur pour qu'il produise la partie de la police ECA indiquant l'année de construction de l'immeuble et qu'il fournisse l'adresse et la désignation précise de 5 ou 6 appartements de comparaison de 3,5 pièces, situés dans la même localité ou quartier que celui-ci. Les appartements indiqués devaient avoir un emplacement, une dimension, un état et un équipement comparables à ceux de l'immeuble et devaient être de la même année de construction (art. 11 al. 1 OBLF). Des justificatifs des caractéristiques des appartements, ainsi qu'un calcul de rendement, assorti également de pièces justificatives, devaient être produits.

Dans sa réponse du 13 août 2008, le défendeur a pris les conclusions suivantes :

- I. Les conclusions nos I à VII de la requérante du 28 mars 2009 sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables.
- II. Le loyer mensuel net dû par B. _____ demeure fixé à Fr. 1'500.00 net par mois, ce loyer étant calculé sur un taux hypothécaire de 3,25%, de l'indice suisse des prix à la consommation de 101,1 points à fin juillet 2007 ainsi

que les charges de l'immeuble égalisées à fin décembre 2006.

- III. L'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires demeure fixé à Fr. 280.00 par mois.
- IV. La garantie locative est réduite à Fr. 4'500.00 par mois correspondant à trois mois de loyers nets, fixé par le bail du 16 novembre 2007."

Le même jour, le défendeur a précisé qu'il n'était pas en mesure de fournir les éléments et pièces demandés. Il a requis la mise en œuvre d'une expertise dans le but de déterminer, afin de faire procéder à un calcul de rendement, la valeur de marché, au moment de leur acquisition, des parcelles sur lesquelles se trouvait l'immeuble.

Par déterminations des 27 et 28 août 2008, la demanderesse s'est opposée à cette requête. Elle a fait valoir que le bailleur était lié par le critère des loyers usuels du quartier qu'il avait indiqué pour augmenter le loyer sur la formule de notification qu'il lui avait adressée et qu'il n'y avait donc pas de motifs de mettre en œuvre une expertise pour procéder à un calcul de rendement.

Après examen des pièces et audition des parties, le tribunal des baux a rejeté la requête d'expertise. Il a rendu son jugement.

En droit, il a retenu que la formule de notification du loyer initial que le défendeur avait adressée à la demanderesse spécifiait que le loyer avait été augmenté selon le critère des loyers usuels du quartier (art. 269a let. a CO), que la demanderesse n'avait pas demandé que le loyer soit de préférence contrôlé sous l'angle de l'art. 269 CO (rendement de l'immeuble), comme elle en avait la faculté (TF 4C236/2004 du 12 novembre 2004 c.3.2 ; ATF 124 III 310 c. 2b), qu'il convenait par conséquent d'examiner le caractère prétendument abusif du loyer en vertu du critère que le défendeur avait mentionné sur la formule. Il a observé ensuite que le défendeur n'avait pas fourni les éléments de comparaison propres à démontrer que le loyer litigieux se situait dans les limites des loyers usuels (art. 269a let. a CO), qu'il avait donc échoué dans la preuve qui lui incombait d'établir le bien-fondé de la hausse notifiée et

qu'il fallait par conséquent réduire, entre autres éléments, le loyer contesté.

B. Par acte du 22 avril 2009, le défendeur a recouru contre ce jugement et conclu à sa réforme en ce sens que le loyer mensuel brut litigieux reste fixé à 1'780 francs et que la garantie locative est réduite à 4'500 francs. Par mémoire déposé dans le délai imparti, il a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

En droit :

1. L'art. 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966, RSV 270.11), applicable par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655), ouvre la voie du recours en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Interjeté en temps utile, le recours, qui tend exclusivement à la réforme, est recevable.

2. a) En l'espèce, les conclusions du recours ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles prises en première instance (cf. jgt, pp. 3 et 4). Elles sont recevables (art. 452 al. 1 CPC [applicable par renvoi de l'art. 13 LTB]).

b) Lorsqu'elle est 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 cependant pas articuler

de 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'article 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). Le Tribunal cantonal revoit ainsi la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe par conséquent son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et après 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 est complet et conforme aux preuves administrées ; il permet à la cour de céans de statuer en réforme, sans devoir procéder à une instruction complémentaire.

3. En pages 2 à 8 de son recours, Z._____ fait valoir des "moyens de fait, en particulier des éléments relatifs au critère du rendement de l'immeuble, qui ont été portés à la connaissance des premiers juges et dont ceux-ci ont estimé, par des motifs complets et convaincants que la cour de céans fait siens en application de l'art. 471 al. 3 CPC, qu'ils étaient sans pertinence pour le sort de la cause. En effet, comme les premiers juges l'ont retenu, le recourant était lié par le critère des loyers usuels qu'il avait mentionné dans la formule de "notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail" qu'il avait adressée à l'intimée ; en outre, celle-ci n'a pas demandé que le loyer soit de préférence contrôlé sous l'angle de l'art. 269 CO (rendement de l'immeuble), ainsi qu'elle en avait la faculté (TF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 c. 3.2 ; ATF 124 III 310 c. 2b) ; les premiers juges ne pouvaient donc, dans ces conditions, examiner le loyer litigieux que selon le critère des loyers usuels du quartier (cf. jgt, p. 6, dernier alinéa, et p. 7 ; Fetter, La contestation du loyer initial, Berne 2005, pp. 217-218, n° 473 et p. 90, n° 193). A cet égard, la lettre dont le recourant se prévaut, qu'il a adressée au premier juge le 13 août 2008 et dans laquelle il demande notamment que le loyer soit examiné sous l'angle du rendement net de l'immeuble, n'est pas propre à modifier cette conclusion. De même, son

affirmation, selon laquelle l'intimée aurait elle-même demandé, tout au moins implicitement, par la conclusion I de sa requête du 28 mars 2008, que le loyer soit examiné sous l'angle du critère du rendement de l'art. 269 CO, est inexacte. En effet, on ne saurait déduire de la conclusion I, dont le libellé est : "Le loyer initial est abusif", que l'intimée aurait voulu, même implicitement, que le contrôle du loyer s'effectue sous l'angle de l'art. 269 CO.

4. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC et que le jugement doit être confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 543 francs.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
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 Z. _____ sont arrêtés à 543 fr. (cinq cent quarante trois francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 juillet 2009

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. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour Z. _____),
- Mme B. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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, au :

- Tribunal des baux.

La greffière :