

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 22 septembre 2010

Présidence de M COLOMBINI, président
Juges : M. Denys et M. Oulevey, juge suppléant
Greffier : Mme Bourckholzer

* * * * *

Art. 269b CO; 13 LTB; 451 ch. 2, 452 al. 2 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **N.**_____, défendeur, à Lausanne, contre le jugement rendu le 19 mars 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **A.Z.**_____, **B.Z.**_____, et **C.Z.**_____, demandeurs, à Lausanne.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 19 mars 2009, notifié aux parties le 12 mars 2010, le Tribunal des baux a, notamment, constaté que le loyer mensuel net dû par le défendeur N._____ aux demandeurs A.Z._____, B.Z._____ et C.Z._____ pour la jouissance des locaux commerciaux que ceux-ci lui ont remis à bail au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis au 4, avenue de Provence, à Lausanne, est fixé à 2'312 francs dès le 1er juillet 2008 (II), arrêté les frais de justice respectifs des parties (III), dit que le défendeur doit verser la somme de 3'016 fr. aux demandeurs à titre de dépens (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété sur la base des pièces du dossier (art. 452 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

A.Z._____, B.Z._____ et C.Z._____ sont propriétaires de locaux commerciaux, artisanaux et industriels situés dans un immeuble constitué en propriété par étages se trouvant au numéro 4 de l'avenue de Provence, à Lausanne (lot n° 11).

Par contrat de bail à loyer du 15 janvier 1988, ils ont donné en location à N._____, désireux de créer un club de danse, le premier sous-sol de cet immeuble, d'une surface de 296 m². Le paiement d'un loyer net mensuel de 2'220 francs et d'un acompte de chauffage et d'eau chaude de 130 fr. par mois avait été convenu entre parties. A son chiffre 16, le contrat contenait une "clause de variation" prévoyant que, sans dénonciation préalable du bail, mais moyennant un préavis d'un mois donné sous pli recommandé, le loyer pouvait être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC), en prenant pour base l'indice de 110.6 points et le loyer de base fixé à l'article 2 du contrat, la variation ne pouvant être notifiée qu'une fois par an.

Conclu pour durer du 1^{er} avril 1988 au 31 mars 1998, le bail devait se renouveler de plein droit de cinq en cinq ans, aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre partie, par lettre chargée et consignée à un office postal suisse au moins une année à l'avance (ch. 1 du contrat).

Le 24 avril 1990, les propriétaires du bien loué ont notifié à N._____ une hausse du loyer portant celui-ci de 2'220 fr. à 2'400 fr. net à partir du 1^{er} juin 1990, sur la base d'une augmentation de l'IPC (indice de référence : mars 1990 : 119.9).

Par formule officielle du 12 septembre 1991, se fondant sur une nouvelle augmentation de l'indice (indice de référence : août 1991 : 129.6), ils ont augmenté le loyer à 2'595 fr. net à partir du 1^{er} mars 1992.

N._____ ayant ensuite manifesté l'intention de se porter acquéreur des lieux loués, les parties sont entrées en pourparlers afin de définir les conditions de vente et d'achat des locaux. Dans ce contexte, N._____, avec l'accord de la régie [...] & Cie SA, mandataire des propriétaires, s'est acquitté d'un loyer mensuel réduit à 2'200 fr. dès le 1^{er} janvier 1997.

Le 28 septembre 1997, N._____ a écrit à la régie [...] & Cie SA que les propriétaires et lui-même résiliaient le bail à partir du 31 mars 1998 et, dans l'hypothèse où la vente des locaux ne se réaliserait pas, qu'ils se réservaient le droit d'établir un nouveau bail. Ni la régie [...] & Cie SA ni les propriétaires de l'immeuble n'ont contresigné cette lettre. La vente ne s'est finalement pas faite.

Des dissensions ont encore divisé les parties pendant plusieurs années à propos de travaux réclamés par N._____, lesquels n'ont semble-t-il pas été exécutés, et du paiement de loyers.

Par formule officielle du 20 mai 2008, les propriétaires ont notifié à N._____ une nouvelle hausse de loyer, portant celui-ci à 2'688 fr., prenant effet le 1^{er} juillet 2008. Sous la rubrique : "motifs de la

hausse", figurait la mention : "Article 269 a lit. e CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]. Augmentation de l'IPC de 129.60 à 160.20 soit + 23.61 % soit Fr. + 488.—(sic)" :

Le 26 mai 2008, N._____ a contesté cette hausse de loyer devant la Commission de conciliation de la Préfecture du district de Lausanne. La commission a tenté la conciliation entre parties, le 1^{er} septembre 2008, cependant en vain.

Le 30 septembre 2008, A.Z._____, B.Z._____ et C.Z._____ ont ouvert action contre N._____ devant le Tribunal des baux afin d'obtenir la validation de la hausse de loyer notifiée le 20 mai 2008 et son entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2008.

Lors de l'audience de jugement du 19 mars 2009, N._____ a tout d'abord exprimé son désaccord avec la hausse projetée puis a reconnu avoir compris qu'elle était motivée par l'application de la clause d'indexation relative à l'art. 269b CO qui était insérée dans le contrat de bail. Il n'a pas invoqué sa nullité. En revanche, il a soutenu que le bail conclu le 15 janvier 1988 avait pris fin le 31 mars 1998 et qu'il avait été remplacé par un nouveau contrat le 1^{er} avril 1998, lequel ne comportait plus de clause d'indexation. Il a aussi ajouté qu'à supposer que le bail de 1988 n'ait pas pris fin le 31 mars 1998, le loyer avait été modifié en dernier lieu le 1^{er} janvier 1997 et que la hausse litigieuse ne pouvait donc être basée sur un indice antérieur à celui qui était connu à cette dernière date.

En droit, les premiers juges ont considéré que les parties n'avaient jamais mis fin au contrat de bail du 15 janvier 1988 et que celui-ci régissait toujours leurs rapports de bail, lesquels restaient soumis au régime de l'indexation du loyer selon l'art. 269b CO. Ils ont relevé qu'après deux adaptations aux mois d'avril 1990 et septembre 1991, le loyer avait été fixé à 2'595 fr. à partir du 1^{er} mars 1992 et qu'il avait ensuite été réduit, dans le contexte des pourparlers de vente ayant eu lieu entre

parties, à 2'200 fr. à compter du 1^{er} janvier 2007 sur la base de l'IPC du mois de décembre 1996. Ils ont ensuite observé que si la formule de notification de hausse du loyer litigieuse comportait sous la rubrique « ancien loyer » le montant net de 2'070 fr. plus 130 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, elle mentionnait un IPC sans rapport avec ce loyer puisque cet indice était celui du mois d'août 1991 (base décembre 1982) de 129.6 points qui avait servi à réadapter, au mois de septembre 1991, le loyer mensuel net à 2'595 fr. à partir du 1^{er} mars 1992. Considérant qu'il y avait par conséquent là une contradiction et que celle-ci devait profiter au défendeur, ils ont retenu comme loyer de référence le loyer de 2'070 fr. indiqué sur la formule de notification et comme indice de référence correspondant à ce loyer, l'indice du mois de décembre 1996. Ainsi, tenant compte d'un IPC de décembre 1996 en base décembre 1982 de 143,4 points et de l'IPC du mois d'avril 2008 en base décembre 1982 de 160.2 points, ils ont calculé que la hausse de loyer devait être de 11,71 % et que le loyer devait être fixé à $(2'070 + [2'070 \times 11,71 \%]) = 2'312$ francs.

B. Par acte du 22 mars 2010, N._____ a recouru contre ce jugement et conclu, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la hausse de loyer notifiée le 20 mai 2008 pour le 1^{er} juillet 2008 est annulée, nulle ou de nul effet. Subsidiairement, il a conclu à la réforme en ce sens que le loyer mensuel net est fixé à 2'166 fr. 80 dès le 1^{er} avril 2013. Plus subsidiairement encore, il a pris des conclusions en nullité.

Dans son mémoire, il a développé ses moyens, réduit ses conclusions en réforme et retiré ses conclusions en nullité. Il conclut désormais, avec dépens, à la réforme du jugement en ce sens, principalement, que la hausse de loyer notifiée le 20 mai 2008 est partiellement annulée, nulle et de nul effet, en ce qu'elle n'est valable qu'à concurrence de 15 fr. 60, le loyer mensuel net étant ainsi fixé à 2'085 francs 60 dès le 1^{er} juillet 2008. Subsidiairement, il conclut à la réforme en ce sens que le loyer mensuel net est fixé à 2'166 fr. 80 dès le 1^{er} avril 2013.

Les intimés ont conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Conformément à l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), les jugements du Tribunal des baux peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal aux mêmes conditions et avec les mêmes effets que les jugements rendus en procédure accélérée ou sommaire par un tribunal d'arrondissement.

Le recours en réforme étant ouvert contre les jugements principaux rendus par un tribunal d'arrondissement (art. 451 ch. 2 CPC), le présent recours, interjeté dans les formes et le délai prescrits aux art. 458 ss CPC, est recevable.

2. a) Saisie d'un recours en réforme interjeté 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 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'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC, par renvoi de l'art. 13 LTB). La Chambre des recours développe ainsi 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 c. 3a pp. 5 ss).

b) En l'espèce, le recourant demande que l'état de fait soit corrigé. Il allègue que, contrairement à ce que retient le jugement (4ème attendu, p. 5), il n'avait pas compris que les intimés entendaient augmenter le loyer en application de la clause d'indexation contenue dans

le contrat de bail du 15 janvier 1988, c'est-à-dire qu'ils se fondaient sur l'art. 269b CO, plutôt que sur l'art. 269a let. e CO mentionné sur la formule officielle.

Il est vrai que, sur ce dernier document (cf. pièce 8), la régie mandatée par les intimés a indiqué le motif de la hausse de la manière suivante: "Article 269 a lit e CO Augmentation de l'IPC de 129.60 à 160.20 soit + 23.61 % soit Fr. + 488 .-- (sic)". Toutefois, le contrat de bail en possession du recourant contenait une clause d'indexation. En outre, l'art. 269a let. e CO est mis en oeuvre par l'art. 16 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11), qui prévoit que l'augmentation du loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques ne peut dépasser 40 % de la hausse de l'IPC. Partant, il a difficilement pu échapper au recourant, ou à tout le moins à ses conseils (le recourant ayant été assisté au plus tard dès l'audience de conciliation; cf. pièce 10, p. 2 in fine), que les intimés, qui reportaient 100 % de la hausse de l'IPC sur le loyer, entendaient appliquer la clause d'indexation, et non l'art. 269a let. e CO, indiqué par erreur.

Il n'y a dès lors pas lieu de corriger les constatations de fait du jugement, qui sont conformes aux pièces du dossier. Elles ont été complétées, autant que de besoin, sur la base de celles-ci.

3. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer (art. 253 ss CO) pour locaux commerciaux, soumis aux dispositions légales contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO). En deuxième instance, le recourant ne conteste plus qu'il s'agit toujours du contrat de bail du 15 janvier 1988, qui n'a pas été résilié en 1997. Dans ces conditions, comme le recourant ou ses mandataires ont compris que la hausse litigieuse était fondée sur la clause d'indexation que contient ce contrat, le sort du recours dépend exclusivement du point de savoir si les intimés pouvaient effectivement, sur la base de cette clause, notifier au recourant une hausse du loyer mensuel net à 2'312 fr. dès le 1er juillet 2008.

a) Les intimés ont laissé le bail, conclu pour une durée initiale de dix ans, se renouveler tacitement pour cinq ans le 31 mars 1998, le 31 mars 2003 et le 31 mars 2008, sans notifier de hausses pour ces échéances. Se fondant sur l'ATF 123 III 76 c. 4c p. 83, le recourant soutient que l'on peut inférer de cette inaction des intimés que ceux-ci avaient estimé suffisant le loyer à chacune des échéances et qu'ils ne pouvaient dès lors pas, dans leur avis de hausse du 20 mai 2008, se prévaloir de l'augmentation de l'IPC antérieure à la plus récente, soit au 31 mars 2008. Seule l'augmentation de l'IPC en avril 2008, de 0,755 %, pouvait justifier une augmentation du loyer mensuel net avec effet au 1er juillet 2008, par 15 fr.60 (= 2'070 x 0,755 %). Il conviendrait dès lors, selon le recourant, de constater que le loyer est fixé à 2'085 fr.60 (= 2'070 fr. + 15 fr.60) dès le 1er juillet 2008.

b) En vertu de l'art. 269b CO, si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans, le loyer peut être adapté en fonction des variations de l'IPC.

En pareille hypothèse et sauf prestation supplémentaire du bailleur, l'indexation devient le mode exclusif de fixation du loyer pour la durée du contrat (ATF 123 III 76 c. 4c, p. 82; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, chap. 20, n. 2.1.2 et 2.2.6 pp. 507 et 510 et la jurisprudence cantonale citée). Ce n'est que pour l'échéance du contrat, au cas où celui-ci est renouvelé, que le bailleur pourra, selon l'art. 269d CO, majorer le loyer pour la suite des rapports contractuels, en se fondant, à son choix, sur la méthode absolue ou sur la méthode relative (Lachat, *op. cit.*, chap. 20, n. 2.2.12 p. 513).

Lorsqu'un bail indexé se renouvelle pour une durée inférieure à cinq ans, la clause d'indexation cesse d'être applicable, puisque l'une des conditions auxquelles l'art. 269b CO soumet la validité de telles clauses n'est ainsi plus remplie. Le bailleur peut alors, au cours du nouveau bail, notifier un avis d'augmentation pour d'autres motifs qu'une hausse de l'IPC. Conformément à la jurisprudence invoquée par le

recourant, il ne pourra toutefois pas, dans le cadre de la méthode relative, se prévaloir de variations antérieures à l'échéance du bail initial, ou à la dernière échéance si le bail a déjà été renouvelé (cf. ATF 123 III 76 c. 4c p. 83; Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 33 ad art. 269b CO).

En revanche, lorsqu'un bail indexé se renouvelle pour une durée de cinq ans au moins, la clause d'indexation continue de s'appliquer après le renouvellement (ATF 109 II 55 c. 2c p. 58; Lachat, op. cit., chap. 20, n. 2.2.1 p. 507 et les références; Bohnet/Dietschy, loc. cit.). Or, dans le cadre d'un bail indexé, une majoration de loyer rétroactive est certes exclue, mais rien n'empêche le bailleur qui s'est abstenu de notifier une hausse de loyer au moment où l'indice est monté de se prévaloir ultérieurement de cette augmentation, pour l'avenir (Lachat, op. cit., chap. 20, n. 2.2.9 p. 512). Dès lors, dans un bail indexé renouvelé pour une durée minimale de cinq ans, le bailleur peut notifier une hausse de loyer fondée sur celle de l'IPC depuis la dernière fixation du loyer, même si celle-ci est antérieure au dernier renouvellement. En l'espèce, le bail s'est renouvelé le 31 mars 2008 pour une durée minimale de cinq ans. Les intimés pouvaient en mai 2008 notifier au recourant, pour le 1er juillet 2008, une hausse de loyer fondée sur l'augmentation de l'IPC depuis la dernière fixation du loyer le 1er janvier 1997; l'IPC étant monté, sur une base de 100 en décembre 1982, de 143.4 pts en décembre 1996 à 160.2 pts en avril 2008, le nouveau loyer admissible était de 2'312 fr. (= 2'070 x 160.2/143.4) net par mois. Partant, c'est à bon droit que le jugement entrepris constate que le loyer est fixé à ce dernier montant dès le 1er juillet 2008.

Le recours se révèle par conséquent mal fondé.

4. Il doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant doivent être arrêtés à 880 francs (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, les intimés ont droit, solidairement entre eux, à de pleins dépens d'un montant de 1'000 fr. (art. 92 al. 1 CPC; 2 ch. 33 TAv [tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986; RSV 177.11.3]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
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 sont arrêtés à 880 fr. (huit cent huitante francs).
- IV.** Le recourant N._____ doit verser aux intimés A.Z._____, B.Z._____ et C.Z._____, solidairement entre eux, la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 septembre 2010

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 Jérôme Bénédic (pour N. _____),
- Me Jean-Daniel Théraulaz (pour A.Z. _____, B.Z. _____ et C.Z. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :