

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 26 novembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Krieger
Greffier : M. d'Eggis

* * * * *

Art. 19 al. 2 CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.L.**_____, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 30 octobre 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **P.**_____ **SA**, à Genève, demanderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 30 octobre 2009, le Tribunal des baux a rejeté la requête incidente en déclinatoire déposée le 29 octobre 2009 par la défenderesse (I), fixé à 2'022 fr. 85 dès le 1er janvier 2004 le loyer mensuel initial net de l'appartement loué par la défenderesse A.L. _____ à la demanderesse P. _____ SA, situé à l'ouest et dans l'attique de la PPE Résidence [...], sis [...], à 1095 Lutry (II), rendu le jugement sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

Ce jugement expose en bref les faits suivants :

La demanderesse P. _____ SA, dont le siège est à Genève, a pour but social des opérations immobilières, financières, de crédit, de change, de bourse ou de commission, de gestion de fortune, de placement et d'émission de titres, d'arbitrage, de gestion, d'administration. Elle a pour directeurs notamment [...] et [...], avec signature collective à deux.

Par contrat de bail à loyer du 5 janvier 2004, la demanderesse, en qualité de propriétaire, a loué à A.L. _____ un appartement d'habitation et une place de parc sis dans la PPE Résidence [...], [...], à Lutry, dès le 1er janvier 2004 pour une durée de cinq ans et pour un loyer mensuel de 3'600 francs. Avant la signature de ce bail, la défenderesse occupait déjà les lieux depuis de plusieurs années.

Selon acte notarié Ryvier Charmey du 6 janvier 2004, l'appartement litigieux a été vendu par B.L. _____, mari de la défenderesse, à la demanderesse.

La défenderesse a allégué que l'appartement litigieux appartenait à son époux avant la vente forcée par la banque créancière hypothécaire. Cette banque ayant refusé une vente de gré à gré à la défenderesse, celle-ci et son mari avaient convenu de vendre cet objet immobilier à la banque, afin de permettre à terme un rachat par la

défenderesse. Cette dernière soutient avoir versé 150'000 fr. en vue de cette opération, après que son mari se fut engagé à lui verser un montant de 3'600 francs par mois afin de permettre la prise en charge des intérêts hypothécaires de la demanderesse et de rémunérer celle-ci pour le service rendu. La volonté réelle des parties n'aurait en aucun cas été de conclure un contrat de bail, mais uniquement d'éviter la vente aux enchères de l'appartement et de permettre à la défenderesse de le racheter à terme en tenant compte des fonds propres de 150'000 fr. déjà investis.

Les directeurs [...] et [...], employés chez la demanderesse, ont admis avoir acquis l'appartement litigieux à la demande de l'époux de la défenderesse et avoir reçu en mains propres un montant de 20'000 fr. en espèces. Les premiers juges ont retenu qu'il n'était toutefois pas établi à quel titre ce montant avait été versé. Ils ont aussi relevé que l'attestation bancaire du 31 décembre 2003 du virement de 130'000 fr. par une banque zurichoise à [...] n'indiquait pas le nom du donneur d'ordre et ne permettait pas d'établir par qui et à quel titre ledit montant avait été payé.

La défenderesse s'est acquitté du loyer jusqu'en juin 2005 y compris, puis a cessé tout versement.

Par requête adressée le 27 novembre 2006 au Juge de paix des districts de Vevey, Lavaux et Oron, la demanderesse a requis l'expulsion de la défenderesse, après avoir résilié le bail. Cette requête a été rejetée pour le motif que la demanderesse n'avait pas fait usage de la formule officielle obligatoire (art. 269d CO), de sorte que le loyer fixé dans le contrat de bail était nul.

Par requête du 20 décembre 2008, P._____ SA a ouvert action contre A.L._____ en concluant, avec dépens, principalement à ce qu'il soit constaté que le loyer de 3'538 fr. 10 (subsidièrement de 3'005 fr. 55) pour l'appartement à l'ouest et dans l'attique de la PPE [...], [...], à Lutry, charges en sus, est admissible, plus subsidièrement à ce qu'elle soit "acheminée" à prouver les faits allégués dans cette écriture et que la défenderesse soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

Par courrier du 6 juillet 2009, la défenderesse a conclu au rejet des conclusions de cette requête. Par procédé du 28 octobre 2009, la défenderesse a conclu, avec dépens, à ce que le déclinatoire soit prononcé et la demanderesse éconduite d'instance.

A l'audience de jugement tenue le 30 octobre 2009, le Tribunal des baux a entendu deux témoins et décidé de statuer sur la requête de déclinatoire dans le jugement au fond.

En droit, après avoir admis leur compétence compte tenu de l'existence d'un contrat de bail à loyer, les premiers juges ont considéré en bref que la défenderesse n'avait pas rendu vraisemblable l'existence d'un acte simulé, en particulier parce que la défenderesse n'avait pas prouvé avoir versé à la demanderesse un montant de 150'000 fr. à titre de fonds propres pour une acquisition ultérieure de l'appartement et qu'elle n'avait pas établi que les montants reçus par la demanderesse (130'000 + 20'000) auraient été investis dans l'achat de l'appartement litigieux. En outre, la défenderesse n'avait pas expliqué envers quel tiers les parties au procès auraient voulu créer une fausse apparence en feignant la conclusion d'un contrat de bail. Selon les premiers juges, on ne voyait pas non plus quel éventuel acte dissimulé se cacherait derrière le contrat de bail. De plus, même si la défenderesse avait réussi à rendre vraisemblable que le but des parties avait été d'éviter la vente aux enchères de l'appartement pour lui permettre de le racheter plus tard, cela n'aurait pas suffi à établir que le contrat de bail était un acte simulé, puisque l'intention des parties était de financer le paiement des intérêts hypothécaires en attendant le rachat.

B. Par acte du 30 août 2010, A.L._____ a recouru contre ce jugement en concluant implicitement à la réforme en ce sens que les conclusions prises par l'intimée dans sa demande sont rejetées, subsidiairement à l'annulation du jugement, plus subsidiairement implicitement à la réforme du jugement en ce sens que le loyer mensuel

initial de l'appartement occupé par la recourante est fixé à 1'000 fr. dès le 1er janvier 2004. Par mémoire du 3 novembre 2010, elle a exposé ses moyens.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par le 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 principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité. Interjeté en temps utile, par une personne qui y a intérêt, il est ainsi recevable.

En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC). Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens expressément soulevés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). La recourante n'en invoque aucun, de sorte que son recours en nullité est irrecevable.

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

2. a) Les conclusions en réforme ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles de la première instance; elles sont donc recevables (art. 452 al. 1 CPC).

b) Lorsqu'elle est 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 le 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). Ainsi, la Chambre des recours développe 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 et 16).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il permet à la cour de céans de statuer à nouveau sur le fond.

3. La recourante fait valoir l'incompétence ratione valoris du Tribunal des baux.

Le litige portant sur l'existence ou la validité d'un contrat de bail immobilier relève de la compétence du Tribunal des baux (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 12 ad art. 1 LTB; Higi, Zürcher Kommentar, n. 44 ad art. 274 CO; CREC I 13 janvier 2010/17).

Lorsque l'examen de la compétence du tribunal se recoupe avec celui du bien-fondé de la demande, les faits justifiant à la fois la compétence et les prétentions au fond, s'ils sont contestés, seront présumés réalisés pour l'examen de la compétence et ils ne devront être prouvés qu'au moment où le juge statuera sur le fond (théorie de la double pertinence; ATF 134 III 27 c. 6.2.1; ATF 133 III 295 c. 6.2, JT 2008 I 160; ATF 131 III 153 c. 5.1). En d'autres termes, il suffit, pour admettre la compétence du tribunal, que les faits qui constituent à la fois la condition de cette compétence et le fondement nécessaire de la prétention soumise

à l'examen du tribunal soient allégués avec une certaine vraisemblance ("substanziert behauptet"; ATF 131 III 153 précité; ATF 128 III 50 c. 2b/bb; Blätter für Zürcherische Rechtsprechung [ZR] 2003, n° 42, pp. 207 ss, spéc. p. 215). Pour se prononcer sur le mérite du déclinatoire, le juge doit se fonder sur les éléments du dossier en l'état du procès, sans procéder à une instruction d'office (JT 1995 III 34 c. 2a). La compétence du Tribunal des baux doit ainsi être admise aussitôt que l'existence d'un bail est invoquée et rendue vraisemblable par l'une des parties (CREC I 28 novembre 2007/589 c. 5 et 6).

En l'espèce, le contrat de bail signé le 5 janvier 2004 par les parties, ainsi que le fait que les loyers convenus auraient été versés jusqu'en juin 2005, rendent l'existence d'un contrat de bail à loyer suffisamment vraisemblable, ce qui suffit pour fonder la compétence des premiers juges. A ce stade, il ne suffisait pas pour la recourante d'invoquer la simulation; elle devait l'établir avec un degré de vraisemblance tel que le résultat de la contre-preuve ne permette plus d'admettre, même au stade de la vraisemblance, l'existence d'un contrat de bail à loyer.

Tel n'est pas le cas pour les motifs indiqués dans le jugement et dans les considérants exposés ci-dessous. De plus, rien n'indique que le paiement convenu de 3'600 fr. par mois "avait pour objet la couverture des intérêts et de l'amortissement de l'emprunt de 495'000 fr. contracté par l'intimée pour l'achat de l'appartement", comme le soutient la recourante. Celle-ci soutient que le jugement attaqué aurait méconnu la pièce 5, soit la décision du Juge de paix du 26 janvier 2007, qui relate le témoignage du mari de la recourante indiquant que le transfert de 130'000 fr. et le versement en espèces de 20'000 fr. ont été effectués pour le compte de l'intimée. Cependant, cette décision du Juge de paix ne fait que relater le témoignage sans le retenir. De toute manière, émanant de l'époux de la recourante qui a un intérêt propre à l'affaire, ce témoignage n'est pas probant. Enfin, la recourante ne peut pas fonder sa thèse sur ce témoignage, qui indique qu'il y avait une option d'achat futur en sa faveur et qu'elle devait racheter l'appartement une fois le couple divorcé. On en déduit au mieux pour la recourante que les parties se

seraient servies du contrat de bail comme d'un moyen intermédiaire voulu et en aucun cas simulé.

4. La recourante soutient qu'elle a simulé un contrat de bail afin de tromper la banque [...], qui n'aurait pas souhaité qu'elle acquière l'appartement en cause. Avec les premiers juges, il faut constater que rien ne permet de retenir une simulation. Que le mari de la recourante ait le cas échéant entendu ne vendre l'appartement précité à l'intimée que dans la perspective d'une revente à la recourante n'excluait pas qu'entre-temps un contrat de bail soit conclu pour couvrir les charges de l'immeuble. La recourante, qui supportait le fardeau de la preuve d'une simulation, n'a apporté aucun élément rendant seulement vraisemblable que le contrat de bail conclu entre les parties était de nature à induire en erreur la banque [...]. On ne voit ainsi pas pourquoi celle-ci, alors qu'elle aurait demandé la vente forcée de l'immeuble (allégué 23 du procédé écrit de la recourante au Tribunal des baux), se serait opposé à une vente à la recourante alors qu'elle aurait ensuite consenti à une vente à l'intimée. Ce moyen doit dès lors être rejeté.

5. La recourante conteste également le montant du loyer initial.

a) Les premiers juges ont rappelé que, pour la fixation de ce loyer initial, il faut donner la préférence au critère absolu de fixation du loyer de la chose louée en analysant le rendement net obtenu, soit le rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (TF 4C.287/2005 du 18 janvier 2006 c. 2.4). Est déterminant le jour de fixation du loyer initial dans le calcul du rendement des fonds propres. Lorsque l'immeuble a changé récemment de mains, on peut déterminer le montant des fonds propres en déduisant les fonds empruntés du prix de revient, puis déterminer le taux de rendement admissible. Est admissible un rendement n'excédant pas de

1/2 % le taux de l'intérêt hypothécaire de 1er rang pratiqué par la banque cantonale du lieu pour les anciennes hypothèques (ATF 122 III 257; ATF 120 II 100).

Les premiers juges ont constaté que le prix d'achat de l'immeuble s'élevait à 645'000 fr., plus un montant forfaitaire de 32'250 fr. (soit 5 % du prix d'achat) pour les frais de notaire, d'inscription au registre foncier et les droits de mutation selon l'acte de vente notarié, soit une somme de 677'250 fr., dont à déduire 528'125 fr. d'emprunts hypothécaires, si bien que le solde de 149'125 fr. représentait les fonds propres investis par la bailleuse. A l'époque de la conclusion du contrat, le taux hypothécaire de référence était de 3,25 %, si bien que le rendement admissible était de 5'592 fr. 19 (149'125 fr. x [3,25 % + 0,5 %]), auquel il faut ajouter les intérêts hypothécaires par 18'220 fr. 30, l'impôt immobilier par 361 fr. 20 et 5 % du loyer net à titre d'honoraires de gérance par 100 fr. 72; les charges d'exploitation s'élevaient donc à 24'274 fr. 41 par an (2'022 fr. 85 par mois).

La recourante n'expose aucune argumentation à l'appui de ses conclusions relatives à la fixation du loyer initial. Les motifs exposés par les premiers juges pour justifier le montant à 2'022 fr. 85 par mois sont convaincants et peuvent être confirmés par adoption (art. 471 al. 3 CPC).

6. En définitive, le recours est rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 5'162 fr. (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5])

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 de la recourante A.L. _____
sont arrêtés à 5'162 fr. (cinq mille cent soixante-deux francs).
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 26 novembre 2010

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 :

- Me Alain Dubuis (pour A.L. _____),
- Me Alexandre De Gorski (pour P. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 485'280 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.

Le greffier :