

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 8 décembre 2010

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Denys et Krieger  
Greffière : Mme Cardinaux

\*\*\*\*\*

**Art. 2 al. 2 CC; 67, 142, 269d, 270 CO; 13 LTB; 452, 456a, 465 al. 1, 471 al. 3 CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, défendeur, à Crissier, contre le jugement rendu le 13 juillet 2009 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **L.**\_\_\_\_\_, à Pully, et **P.**\_\_\_\_\_, demandeurs, à Pully,

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 13 juillet 2009, dont les considérants ont été notifiés le 15 septembre 2010, le Tribunal des baux a prononcé que les loyers mensuels nets dus par les demandeurs L.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ au défendeur M.\_\_\_\_\_ pour l'appartement de six pièces et demie au rez supérieur de l'immeuble sis à l'[...], à Pully, ainsi que pour le garage situé dans le même immeuble sont fixés respectivement à 1'710 fr. et 115 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2004 (I), que le défendeur doit payer aux demandeurs la somme de 23'750 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 17 décembre 2008 à titre de parts de loyers de l'appartement ainsi que du garage perçues en trop pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 31 juillet 2009 (II), réduit le montant de la garantie locative à 5'130 fr. (III), statué sans frais ni dépens (IV), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort en résumé ce qui suit :

Par contrat de bail conclu le 16 janvier 2004, la société propriétaire G.\_\_\_\_\_ a remis à bail aux demandeurs L.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ un appartement de six pièces et demie situé au rez supérieur de l'immeuble sis à l'[...], à Pully. Ce contrat prévoyait un loyer mensuel net de 2'600 fr., plus un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 200 francs. Le bail commençait le 1<sup>er</sup> mars 2004 pour se terminer le 1<sup>er</sup> mars 2006 et se renouvelait aux mêmes conditions pour une année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Les demandeurs louaient également le côté gauche d'un garage pour deux voitures pour un loyer mensuel de 175 francs.

Par lettre du 18 mai 2007, la G.\_\_\_\_\_ a invité les demandeurs à lui remettre une copie de la garantie bancaire.

Par courrier du 15 juin 2007, les demandeurs ont remis à la bailleuse la copie et ont sollicité la remise de la "feuille verte", soit la formule officielle, qui ne leur avait pas été adressée lors de la conclusion du bail.

Le défendeur M.\_\_\_\_\_ est devenu propriétaire de l'immeuble en cause le 1<sup>er</sup> juillet 2007. Le 10 octobre 2008, le défendeur a adressé à chaque locataire une notification de hausse de loyer de l'appartement sis à l'[...], à Pully, portant le loyer mensuel net de 2'600 fr. à 2'772 fr. avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2009. Cette hausse était motivée par une augmentation du taux hypothécaire et de l'IPC (Indice des prix à la consommation), ainsi que par une hausse forfaitaire des charges et des travaux à plus-value.

Par requête du 15 novembre 2008, les demandeurs ont contesté cette hausse de loyer devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron et conclu à la nullité de la fixation initiale de leur loyer ainsi qu'à la restitution de l'indu.

Par décision du 16 décembre 2008, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation concernant la contestation de la hausse de loyer (1) précisé que la hausse de loyer notifiée au locataire requérant, le 10 octobre 2008, est réputée inadmissible (2) et constaté l'échec de la conciliation concernant les autres conclusions (3).

Par demande du 16 janvier 2009, L.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ont ouvert action devant le Tribunal des baux en prenant, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre M.\_\_\_\_\_ :

- I. Le loyer initial est nul.
- II. Le loyer initial est abusif.
- III. Le loyer initial doit être fixé à dire de justice.

- IV. Les loyers versés en trop par les locataires depuis le début du bail leur sont remboursés dans les 30 jours dès jugement définitif et exécutoire avec intérêt à 5% dès le 16 décembre 2008.
- V. La garantie de loyer est réduite à trois mois du nouveau loyer net."

Le défendeur a déposé des déterminations du 6 mai 2009 .

A l'audience de jugement du 13 juillet 2009, les demandeurs ont précisé la conclusion III de leur demande en ce sens que le loyer initial de l'appartement litigieux est fixé à 1'710 fr. et celui du garage à 115 francs.

En droit, les premiers juges ont considéré que l'appartement loué par les demandeurs composé de quatre pièces, qui ne présentait ni un confort ni un raffinement extraordinaire et dont l'équipement était ancien et de qualité très ordinaire, n'était pas un logement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO et ne pouvait échapper de ce fait aux dispositions des art. 269 ss CO sur la protection des loyers abusifs, comme le prétendait le bailleur. Ils ont retenu que le contrat de bail conclu le 16 janvier 2004 était partiellement nul s'agissant du montant du loyer net de l'appartement et du garage dès lors qu'aucune formule officielle n'avait été notifiée aux demandeurs au début de leur bail. En se fondant sur le loyer mensuel net payé par la précédente locataire, ils ont fixé le loyer initial net dû par les demandeurs pour l'appartement et le garage litigieux à 1'825 fr., dès le 1<sup>er</sup> mars 2004 (soit 1'710 fr. pour l'appartement et 115 fr. pour le garage), conformément aux conclusions des demandeurs (art. 3 CPC-VD). Ils ont ainsi estimé que les demandeurs avaient droit à la somme de 23'750 fr. à titre de parts de loyers de l'appartement ainsi que du garage versées en trop pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 31 juillet 2009 et que la garantie du loyer constituée par ces derniers devait être réduite à 5'130 fr. (3 x 1'710 fr.), soit à l'équivalent de trois mois du nouveau loyer initial net de l'appartement.

**B.** Par acte du 23 septembre 2010, M. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les loyers nets qui lui sont dus par L. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ sont fixés à 2'772 fr. par mois plus 200 fr. d'acompte de chauffage pour l'appartement, et à 175 fr. par mois pour le garage, qu'il n'est pas leur débiteur de 23'750 fr. et que la garantie de loyer est maintenue à 7'800 fr. ; subsidiairement, il a conclu à l'annulation.

Dans son mémoire déposé le 9 novembre 2010, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions en réforme mais n'a pas repris sa conclusion en annulation.

### **En droit :**

**1.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966; RSV 270.11) , applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. En l'espèce, le recours ne tend plus qu'à la réforme du jugement attaqué.

**2.** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, 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).

**3.** Invoquant l'abus de droit, le recourant considère que l'absence de formule officielle doit rester sans incidence.

**a)** 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 (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté. La loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 (LFOCL; RSV 221.315) prévoit à l'art. 4 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. L'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire (ALFOCL; RSV 221.315.1), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2001, a constaté qu'il y avait pénurie de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2001 et a 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; ATF 124 III 62).

**b)** La G. \_\_\_\_\_ et les intimés ont passé un contrat de bail le 16 janvier 2004 débutant le 1<sup>er</sup> mars suivant et portant sur un appartement ainsi que sur une place de parc. Par courrier du 18 mai 2007, la G. \_\_\_\_\_ a invité les intimés à lui remettre une copie de la garantie bancaire. Par courrier du 15 juin 2007, les intimés ont remis la copie requise et ont sollicité de leur côté la remise de la "feuille verte", soit la formule officielle, qui ne leur avait pas été adressée à la conclusion du bail. Le recourant est devenu propriétaire de l'immeuble concerné le 1<sup>er</sup> juillet 2007. Il ressort de l'instruction qu'aucune formule officielle n'a été notifiée aux intimés à la conclusion du bail. Le recourant se prévaut d'abus de droit de la part des intimés dès lors que ceux-ci savaient depuis leur courrier du 15 juin 2007 qu'aucune formule officielle n'avait été utilisée et n'ont invoqué cette

absence qu'à la fin 2008 dans le cadre de leur contestation de la hausse de loyer qui leur avait été notifiée.

**c)** La nullité partielle du contrat peut être invoquée en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (cf. Dietschy, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., n. 81 ad art. 270 CO, p. 968).

Selon l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), 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).

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 c. 4 in Droit du bail (DB) 2002 n° 2). 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. Selon le Tribunal fédéral toutefois, 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 c. 3.2 in DB 2006 n° 19). 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 et 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 III 187 c. 1a).

**d)** En l'espèce, les intimés ont souhaité obtenir une copie de la formule officielle selon leur courrier du 15 juin 2007. Aucun élément au dossier ne permet de retenir qu'ils auraient alors connu les droits découlant de l'absence d'une telle formule ni qu'ils se seraient intentionnellement abstenus de les faire valoir dans le but d'en tirer avantage ultérieurement. Au vu des éléments au dossier, on ne saurait opposer aux intimés un abus de droit manifeste. Le grief du recourant est infondé.

**4.** Le recourant ne critique pas la détermination du loyer initial par le Tribunal des baux. Les développements du jugement attaqué sont convaincants et peuvent être confirmés (art. 471 al. 3 CPC-VD).

**5.** Le recourant soutient que le droit à répétition de l'indu des intimés serait "périmé".

L'action du locataire qui réclame la restitution du loyer versé en trop en raison de la nullité d'une hausse de loyer repose sur l'enrichissement illégitime (ATF 130 III 504 c. 6.2). Il en va de même des prétentions découlant du loyer versé en trop en raison de la nullité

partielle du contrat pour absence de formule officielle. La répétition du loyer payé en trop est régie par les dispositions sur l'enrichissement illégitime. En particulier, selon l'art. 67 al. 1 CO, l'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie a eu connaissance de son droit de répétition. Il s'agit d'un délai de prescription et non de péremption comme l'indique le recourant. Le juge ne peut pas relever d'office la prescription (art. 142 CO). Il incombe donc au débiteur de soulever l'exception de prescription en temps utile. En l'espèce, indépendamment de la connaissance par les intimés de leur droit de répétition, le recourant n'a de toute façon pas soulevé l'exception de prescription devant le Tribunal des baux. Il est forclos à le faire dans son recours (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 4 ad art. 452 CPC-VD, p. 689). Son grief est ainsi 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 3'000 francs (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984, RSV 270.11.5], alors en vigueur).

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 M. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 3'000 fr. (trois mille francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 décembre 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 :

- M. Philippe Chiocchetti, agent d'affaires breveté (pour M. \_\_\_\_\_),
- Me Nicole Wiebach (pour L. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 269'280 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 du canton de Vaud.

La greffière :