

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 16 novembre 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Bendani et Kühnlein  
Greffier : Mme Robyr

\*\*\*\*\*

**Art. 266a al. 1, 266c, 270a al. 1 CO**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à Cottens, défendeur, contre le jugement rendu le 16 novembre 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **B.J.**\_\_\_\_\_, et **A.J.**\_\_\_\_\_, à Apples, demandeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 16 novembre 2010, dont le dispositif a été envoyé pour notification aux parties le 30 novembre 2010 et la motivation le 5 juillet 2011, le Tribunal des baux a dit que le loyer mensuel net de la villa sise [...], à Apples, que les demandeurs B.J.\_\_\_\_\_ et A.J.\_\_\_\_\_ louent au défendeur D.\_\_\_\_\_, est fixé à 2'997 fr. dès le 1<sup>er</sup> mai 2010 (I), que les demandeurs, solidairement entre eux, doivent payer au défendeur un montant de 182 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 11 janvier 2010 (II), que les oppositions formées aux commandements de payer notifiés le 3 mars 2010 dans le cadre des poursuites nos 5319245 et 5319248 de l'Office des poursuites du district de Morges à respectivement A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ sont définitivement levées (III), que le jugement est rendu sans frais ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

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

Le 8 novembre 2005, D.\_\_\_\_\_, bailleur, et A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur une maison mitoyenne sise [...], à Apples, pour un loyer mensuel de 2'950 fr., charges non comprises. Le bail commençait le 1<sup>er</sup> décembre 2005 et se terminait le 1<sup>er</sup> juillet 2007; il se renouvelait ensuite d'année en 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.

Le 1<sup>er</sup> février 2008, D.\_\_\_\_\_ a adressé aux locataires une notification de hausse de loyer fixant le nouveau loyer dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008 à 3'150 fr. par mois, sur la base d'un taux hypothécaire de référence de 3,5 % et d'un indice suisse des prix à la consommation de 108 points. Une réserve de hausse future de 14 fr. était en outre prévue.

Le 18 janvier 2010, lors d'une audience d'instruction et de jugement devant le Tribunal des baux, les parties ont passé une transaction valant jugement partiel prévoyant, à son chiffre Ibis, qu'A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ étaient autorisés à quitter l'appartement qu'ils occupaient à la [...], à Apples, en tout temps, moyennant un préavis de deux mois pour la fin d'un mois.

Par courrier recommandé du 11 février 2010, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont requis de leur bailleur une baisse de leur loyer dès le 1<sup>er</sup> mai 2010 compte tenu de l'évolution du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation.

Le 17 février 2010, D.\_\_\_\_\_ s'est déclaré d'accord de baisser le loyer à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010.

Après avoir saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, les locataires ont adressé le 19 mai 2010 une demande au Tribunal des baux. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que leur loyer mensuel net soit ramené à 2'996 fr. dès le 1<sup>er</sup> mai 2010 (I), à ce qu'D.\_\_\_\_\_ soit tenu de leur restituer les fractions de loyer payées en trop à compter de cette date (II), à ce qu'il soit prononcé qu'ils ne sont pas débiteurs de la somme de 182 fr. requise par D.\_\_\_\_\_ au titre de facture d'eau froide pour l'année 2009 (III), à ce que leurs oppositions formées aux commandements de payer nos 5319245 et 5319248 de l'Office des poursuites du district de Morges soient définitivement maintenues (IV) et à ce qu'D.\_\_\_\_\_ soit reconnu leur débiteur de la somme de 255 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007 (V).

Le 20 mai 2010, D.\_\_\_\_\_ a requis le tribunal des baux de prononcer, avec suite de frais et dépens, qu'A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ soient reconnus ses débiteurs solidaires d'un montant de 182 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2010 à titre de frais de consommation d'eau froide pour l'année 2009, à ce que les oppositions formées par les locataires aux commandements de payer nos 5319245 et 5319248 soient

définitivement levées et à ce qu'il soit prononcé que le loyer actuel est réputé admissible.

En droit, les premiers juges ont fixé le nouveau loyer en prenant en compte la variation du taux hypothécaire, l'indice suisse des prix à la consommation et la réserve de hausse de 14 fr. mentionnée dans la notification de hausse de loyer du 1<sup>er</sup> février 2008. Ils ont considéré que, pour déterminer la date d'entrée en vigueur d'une baisse de loyer, était relevante la première échéance pour laquelle les demandeurs pouvaient résilier leur bail en respectant le préavis de résiliation. Au vu de la transaction signée par les parties le 18 janvier 2010, ils ont estimé que les demandeurs pouvaient, le 11 février 2010, résilier le bail pour le 30 avril suivant, de sorte que la baisse de loyer devait prendre effet au 1<sup>er</sup> mai 2010.

**B.** Par acte du 14 juillet 2011, D.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer mensuel net de la villa sise [...], à Apples, que les demandeurs A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ louent au défendeur D.\_\_\_\_\_, soit fixé à 2'997 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 et à ce que des dépens de première instance lui soient alloués. Subsidiairement, le recourant a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouveau jugement dans le sens des considérants. Le 15 septembre 2011, il a déposé un mémoire dans lequel il a développé ses moyens.

Par mémoire du 10 octobre 2011, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet du recours et, subsidiairement, à la réforme du chiffre I du dispositif du jugement attaqué en ce sens que le loyer mensuel net de la villa qu'ils louent au défendeur D.\_\_\_\_\_ est fixé à 2'997 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2010.

**En droit :**

**1.**

**1.1** Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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). En l'occurrence, le dispositif du jugement entrepris a été envoyé aux parties pour notification le 30 novembre 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la aLTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981) et dans le CPC-VD.

**1.2** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 aLTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Le recours, interjeté en temps utile par D.\_\_\_\_\_, est formellement recevable. Il tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité du jugement entrepris.

**2.** En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC-VD). Elle n'examine toutefois que les moyens dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

En l'espèce, le recourant n'articule aucun moyen de nullité, de sorte que son recours en nullité est irrecevable.

**3.** Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 aLTB). 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-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Elle développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et 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, conforme aux pièces du dossier, a été complété sur la base de celles-ci dans le cadre du pouvoir d'examen de la cour de céans.

**4.** Le recourant conteste uniquement la date à laquelle la baisse de loyer revendiquée par les locataires doit entrer en vigueur. Il soutient qu'en retenant le délai de résiliation tel qu'il ressort du chiffre Ibis de la convention du 18 janvier 2010, les premiers juges ont méconnu la véritable intention des parties. Il fait valoir que cette clause avait pour unique objectif de faciliter le départ des locataires dans un contexte de relations difficiles et non pas de permettre à une seule des parties du contrat de bénéficier d'une possibilité de revoir les conditions du contrat de bail tous les deux mois. Il estime que la position des intimés visant à utiliser cette clause à leur profit pour obtenir rapidement des baisses de loyer alors même que le bailleur reste soumis au délai ordinaire du contrat de bail constitue un abus de droit et viole le principe de la bonne foi. Le recourant considère également que la clause Ibis de la convention du 18 janvier 2010 doit être invalidée, dès lors qu'elle déroge aux art. 266a ss CO qui sont de droit impératif (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

#### **4.1**

**4.1.1** Aux termes de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause

d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

Selon le texte clair de la loi, la baisse de loyer doit être demandée pour le prochain terme de résiliation, c'est-à-dire pour la plus prochaine date pour laquelle le locataire peut résilier le bail. En règle générale, cette date coïncide avec celle pour laquelle le loyer peut être majoré. Cependant, divers contrats accordent au seul locataire la possibilité de résilier le bail à certaines dates. Ces échéances valent également pour les baisses de loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 414 n° 4.2.6 et les références citées).

**4.1.2** Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO).

L'art. 266c CO prévoit un délai de résiliation de trois mois pour les habitations. Ce délai est relativement impératif pour les deux parties, ce qui signifie qu'il peut être prolongé par convention conformément à l'art. 266a al. 1 CO, même au profit d'une seule partie au contrat, mais qu'il ne peut pas être réduit à une durée inférieure (TF 4A\_364/2010 du 30 septembre 2010 c. 5.2 et les références citées). Si le bail d'un logement prévoit un préavis d'un mois, on appliquera le préavis légal de trois mois (Lachat, *op. cit.*, p. 653).

Les parties peuvent valablement convenir de délais de résiliations différents pour le bailleur et pour le locataire, pour autant qu'ils respectent les minima fixés par les art. 266b à 266e CO. Peu importe à quelle partie au contrat s'applique le délai le plus court (ATF 114 II 339; Lachat, *op. cit.*, p. 653 et les références citées).

Ces règles relatives au délai de notification du congé valent également pour les modifications du loyer et les autres modifications unilatérales du bail (Lachat, *ibidem*).

**4.2** En l'espèce, le contrat de bail liant les parties prévoit une échéance annuelle au 1<sup>er</sup> juillet avec un délai de résiliation de quatre mois. Lors de l'audience du 18 janvier 2010 du Tribunal des baux, les parties ont toutefois convenu, sous chiffre Ibis, que les locataires sont autorisés à quitter l'appartement qu'ils occupent en tout temps, moyennant un préavis de deux mois pour la fin d'un mois.

L'autorité de première instance a admis que les parties, en signant cette convention, avaient effectivement pour intention de faciliter le départ des locataires et non pas de leur permettre d'obtenir une baisse de loyer en tout temps. Elle a toutefois considéré que, lorsque des parties signent un contrat de bail prévoyant des échéances de résiliation, elles n'ont pas non plus en tête de fixer les dates pour lesquelles les parties pourront requérir des modifications du loyer, mais bien de fixer celles auxquelles le bail pourra prendre fin, ce qui n'empêche pas que ces échéances contractuelles soient déterminantes lorsque les parties entendent procéder à des modifications de loyer.

**4.2.1** Dans la première partie de son argumentation, le recourant soutient qu'en retenant un délai de résiliation de deux mois tel qu'il ressort de la convention du 18 janvier 2010, les premiers juges ont méconnu la véritable intention des parties. Il estime en outre que les intimés commettent un abus de droit en se prévalant de cette clause pour obtenir une baisse de loyer.

Ces griefs doivent être rejetés. En effet, la loi prévoit elle-même que la baisse de loyer doit être demandée pour le prochain terme de résiliation, c'est-à-dire pour la plus prochaine date pour laquelle le locataire peut résilier le bail. L'intention des parties à ce sujet importe peu. Par ailleurs, comme indiqué ci-dessus, les parties peuvent valablement convenir de délais différents pour le bailleur et pour le locataire. Le raisonnement des premiers juges est ainsi convaincant.

On ne saurait par ailleurs reprocher un abus de droit de la part des locataires, ceux-ci étant précisément autorisés de par la loi à requérir des diminutions de loyer pour le prochain terme de résiliation.

**4.2.2** Dans un second grief, le recourant soutient que la clause Ibis de la convention du 18 janvier 2010 viole les art. 266a ss CO.

Les parties ont expressément prévu, dans leur transaction, que les locataires pouvaient quitter l'appartement qu'ils occupent moyennant un préavis de deux mois. Or, selon la loi, le délai de résiliation pour un bail d'habitation est de trois mois (art. 266c CO). Ce délai est relativement impératif pour les deux parties et ne peut être valablement abrégé (art. 266a al. 1 CO).

Par conséquent, on doit admettre que le Tribunal des baux ne pouvait retenir que les locataires étaient fondés, le 11 février 2010, à résilier le bail pour le 30 avril suivant, ce délai violant l'art. 266c CO. Le délai de congé doit ainsi être ramené aux trois mois prévus par la loi et la baisse de loyer ne peut prendre effet qu'au 1<sup>er</sup> juin 2010.

**5.** En définitive, le recours doit être partiellement admis et le jugement attaqué réformé au chiffre I de son dispositif en ce sens que le loyer mensuel net de la villa que les intimés louent au recourant est fixé à 2'997 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2010.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (art. 4 al. 1, 230 al. 1 et 232 al. 2 aTFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]).

Les dépens de seconde instance doivent être compensés (art. 92 al. 2 CPC-VD).

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 partiellement admis.
  
- II.** Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif comme il suit :
  - I. Le loyer mensuel net de la villa sise route de [...], que les demandeurs B.J.\_\_\_\_\_ et A.J.\_\_\_\_\_ louent au défendeur D.\_\_\_\_\_, est fixé à 2'997 fr. (deux mille neuf cent nonante-sept francs) dès le 1<sup>er</sup> juin 2010.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III.** Les frais de deuxième instance du recourant D.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs).
  
- IV.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
  
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 16 novembre 2011**

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 Roberto Izzo (pour D. \_\_\_\_\_),
- Mme Joël Crettaz (pour B.J. \_\_\_\_\_ et A.J. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 306 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 :