

VD_FINDINFO AP / 2009 / 230 vom 19. November 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___230

FR: VD_FINDINFO AP / 2009 / 230 du 19 novembre 2007

IT: VD_FINDINFO AP / 2009 / 230 del 19 novembre 2007

Regeste

BAIL À LOYER, LOYER, AUGMENTATION{EN GÉNÉRAL}, ECCLÉSIASTIQUE, ORGANISATION DE DROIT PUBLIC DES ÉGLISES, DROIT PRIVÉ, CURE{CONSTRUCTION} | 63 al. 1 CO, 67 al. 1 CO, 444 al. 1 ch. 3 CPC, 451 ch. 2 CPC, 451b CPC, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 466 CPC, 471 al. 3 CPC, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par 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. Déposé en temps utile (art. 458 CPC, applicable par renvoi de l'art. 15 LTB), le présent recours, qui tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement, est recevable.

E. 2

En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC) expressément invoqués (Poudret/Haldy/ Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). Conformément à l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB, le recours en nullité formé pour violation de règles essentielles de la procédure n'est recevable que lorsque l'informalité résultant de la violation prétendue ne peut pas être corrigée dans le cadre d'un recours en réforme. Or, le Tribunal cantonal statuant en instance de réforme peut, en vertu de l'art. 452 al. 1ter et 2 CPC, corriger ou compléter l'état de fait sur la base du dossier. En l'occurrence, le recourant ne soulève aucun moyen de nullité à l'appui de ses conclusions subsidiaires, de sorte que son recours s'avère irrecevable dans cette mesure.

E. 3

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). Les parties ne peuvent toutefois pas 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 (art. 452 al. 1ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc 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).

E. 4

Dans un chapitre intitulé "L'évolution législative", qui constitue l'argumentation principale du recours, le recourant s'emploie à démontrer que les conditions posées pour exclure le droit privé fédéral du bail étaient réunies déjà sous l'empire de la loi ecclésiastique de 1965, que le droit fédéral du bail n'est en outre pas de nature à régler de façon satisfaisante la relation Etat/pasteurs/cures et qu'il n'est pas applicable à cette relation, laquelle relève entièrement du droit public cantonal. Il en déduit que les hausses de loyer querellées n'avaient pas à être notifiées sur formule officielle et qu'en conséquence il n'est pas tenu de restituer aux intimés la contre-valeur des adaptations de loyer qu'il a demandées pour cette seule informalité, ceux-ci n'établissant par ailleurs pas que le loyer réclamé procurerait un rendement abusif à l'Etat. Il convient en premier lieu d'examiner si le recourant, qui après avoir manifesté sa volonté de recourir à l'encontre du jugement préjudiciel rendu par le Tribunal des baux le 24 février 2005 avait finalement renoncé à le faire, est habilité à remettre en cause, dans le présent recours, des points de droit certes repris dans le jugement attaqué, mais tranchés préalablement dans le jugement préjudiciel. Rendu suite à l'audience préliminaire du 23 novembre 2001, au cours de laquelle le Tribunal des baux a décidé, d'entente avec les parties, qu'il rendrait un jugement disjoint sur la question du droit applicable, le jugement sur la question préalable précitée n'a pas mis fin au procès. Il s'agit bien d'une décision préjudicielle (cf. ATF 118 II 447 c. 1), portant sur des questions de droit matériel (cf. Hohl, Procédure civile, vol. I, Berne 2001, n. 1249 ss., p. 237; Habscheid, Droit judiciaire privé suisse, 2^{ème} éd., pp. 292-293; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3^{ème} éd., par. 28, pp. 242-243). L'autorité de chose jugée est donnée, dans un tel cas, lorsqu'un recours ordinaire est ouvert contre le jugement préjudiciel sans qu'il soit nécessaire d'attendre la décision finale et que ce recours a été retiré (cf. Guldener, op. cit., par. 43, pp. 391-392). L'art. 451b CPC ouvre bien un recours en réforme contre un jugement sur une question préalable tel que celui rendu par le Tribunal des baux. Le défendeur Etat de Vaud l'a tout d'abord exercé avant de le retirer. Les questions de droit matériel tranchées par le Tribunal des baux dans le jugement préjudiciel ne pouvaient dès lors plus être tranchées différemment dans le jugement au fond (ATF 115 Ia 123; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 451b CPC, p. 687, et n. 2 ad art. 287 CPC, p. 442). A cet égard, le jugement attaqué (pp. 31 à 35) se réfère expressément au jugement préjudiciel en précisant : "Il s'ensuit que le présent jugement (...) ne remettra pas en cause le droit applicable déterminé par le jugement disjoint, mais se bornera à examiner ci-après l'argument du défendeur qui distingue entre règles matérielles et règles formelles du droit privé fédéral". Il s'ensuit que le recourant ne peut plus remettre en cause, dans le présent recours, l'application du droit privé fédéral aux hausses et fixations de loyer communiquées au cours des deux premières périodes prises en considération par le Tribunal des baux, à savoir avant le 31 décembre 1999 et entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2000 - à titre de droit cantonal supplétif pour cette dernière période - (cf. ch. I et II du dispositif du jugement préjudiciel). Le recours doit dès lors être rejeté sans plus ample examen sur ce point et sans qu'il y ait lieu à complètement de l'état de fait, les points soulevés par le recourant au ch. 2 de son mémoire étant tous, peu ou prou, en rapport avec la problématique du droit applicable.

E. 5

a) A titre subsidiaire, le recourant soutient, comme il l'avait déjà fait en première instance, que si l'on devait retenir que le droit privé fédéral est applicable pour les deux périodes

considérées, seules les dispositions de droit matériel entreraient en ligne de compte à l'exclusion des dispositions de droit formel. Se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral (arrêt 2P.48/1995 du 3 novembre 1995 reproduit in ZBI 1997 p. 71 et traduit in RDAF 1998 I 695), qui retient que l'application des règles matérielles à l'encontre des loyers abusifs pourrait être envisagée dans la mesure où l'Etat ne doit pas recevoir de ses fonctionnaires des loyers qu'un bailleur privé ne pourrait exiger, il fait valoir qu'il était loisible aux intimés, cas échéant, de saisir la commission de conciliation puis le Tribunal des baux pour faire constater le caractère abusif des loyers qui leur était réclamé et demander la restitution des montants versés en trop, ce qu'ils n'ont pas fait. En revanche, estime-t-il, comme l'a également précisé le Tribunal fédéral dans la jurisprudence précitée (et confirmée par l'arrêt 2P.206/1998 du 1^{er} mars 1999 reproduit in mietrechtspraxis 2/00 p. 65), les dispositions de procédure du droit privé du bail ne peuvent trouver application étant donné la nature de droit public des rapports en cause, en tout cas en tant qu'elles ne contiennent pas des principes juridiques généraux, dont la non-observation devrait être considérée comme une violation des préceptes de justice fondamentaux. En l'espèce, contrairement à ce qui était le cas dans les deux affaires ayant fait l'objet des arrêts du Tribunal fédéral précités, le canton de Vaud n'avait, pour les deux périodes considérées, édicté aucune réglementation, respectivement aucune réglementation d'une densité normative suffisante, de droit public au sujet de la fixation du loyer pour les ministres du culte occupant les cures mises à leur disposition. Comme en a jugé le Tribunal des baux, il s'ensuit que pour la première période (1991-1999), le droit privé fédéral reste pleinement applicable aux fixations et hausses de loyer intervenues (cf. jugement préjudiciel, p. 27), tandis que pour la seconde (2000), il y avait lacune proprement dite qu'il y avait lieu de combler par application analogique des dispositions du droit privé fédéral à titre de droit public cantonal supplétif (cf. jugement préjudiciel, pp. 29 à 32; jugement attaqué, pp. 36 à 40). En outre, dans les deux cas jugés par le Tribunal fédéral, la hausse de loyer querellée avait fait l'objet d'une procédure, où les intéressés avaient pu exercer leur droit d'être entendus, procédure qui avait abouti à une décision, elle-même sujette à recours. Dans les deux cas, le Tribunal fédéral avait statué dans le cadre d'un recours de droit public. Ainsi, durant la première période, l'Etat de Vaud était un bailleur comme les autres, qui devait faire usage de la formule officielle et auquel la nullité de ses hausses peut être opposée. Pour cette première période, comme les premiers juges l'ont retenu en p. 36 du jugement, la distinction entre règles de droit matériel et règles à caractère formel ne joue pas de rôle. Durant la deuxième période, l'Etat de Vaud n'était pas un bailleur mais exerçait ses prérogatives en rendant des décisions dans une matière réglée par le droit public, celui-ci empruntant une partie de son contenu au droit privé. Comme le Tribunal fédéral l'a exposé dans son arrêt 2P.48/1995 précité, les dispositions de procédure du droit privé n'étaient alors pas applicables, au vu de la nature de droit public des relations entre l'Etat et chacun des pasteurs locataires. Le Tribunal fédéral a alors certes réservé celles de ces dispositions qui contenaient des principes juridiques généraux, dont la non-observation devrait être tenue pour une violation de règles de justice fondamentales ("allgemeine Rechtsgrundsätze enthalten, deren Nichtbeachtung als Verstoß gegen grundlegende Gerechtigkeitsüberlegungen betrachtet werden müsste"). Mais on ne voit pas que la règle prescrivant l'usage d'une formule officielle pour notifier une hausse de loyer soit davantage l'expression d'un principe général du droit que celle qui prescrit en droit public de respecter le droit d'être entendu. Comme l'a exprimé le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité, l'exigence du consentement du locataire au montant du loyer est remplacée dans les rapports soumis au

droit public par le droit d'être entendu. Dans un arrêt ultérieur, le Tribunal fédéral a confirmé son point de vue et constaté qu'en présence de rapports de droit public, une hausse de loyer était signifiée par décision, que l'intéressé avait la faculté de contester devant une autorité de recours; il disposait ainsi d'une procédure qui lui garantissait le respect des principes de justice sous-tendant le droit privé du bail (arrêt 2P.206/1998 du 1^{er} mars 1999 précité). Cela étant, il n'y avait pas de place durant la période considérée pour l'application de la règle prescrivant l'usage d'une formule officielle. Contrairement à ce qu'ont considéré les premiers juges, ce régime valait indépendamment du respect ou du non respect du droit d'être entendu. Recevant en 2000 une décision de hausse, les intimés pouvaient la contester devant l'autorité de recours administrative et invoquer une éventuelle violation de leur droit d'être entendu. En s'en abstenant, ils ont laissé entrer en force ladite décision et ne pouvaient dès lors pas la remettre en cause par le biais d'une action en répétition. Les considérations qui précèdent n'ont cependant aucune portée en l'espèce, puisqu'aucune hausse notifiée en 2000 n'a été prise en considération pour calculer ce qui doit être restitué aux intimés. b) Contestant des hausses de loyer, les intimés auraient pu s'abstenir de les payer (art. 270e CO; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, chap. 17, n. 3.3.3, p. 408). Ils s'en sont cependant acquittés, de sorte que, dans le cadre de la répétition de l'indu, on doit examiner s'ils ont alors payé par erreur comme l'exige l'art. 63 al. 1 CO et s'ils ont agi en répétition dans le délai de prescription d'une année qui court selon l'art. 67 al. 1 CO dès la connaissance du droit de répétition. S'agissant du premier point, on peut admettre en l'espèce que les intimés, vu leur contestation immédiate des hausses devant l'autorité de conciliation, n'ont pas à prouver qu'ils étaient dans l'erreur au sens de l'art. 63 al. 1 CO au sujet du paiement de celles-ci, vu la réserve implicite ainsi effectuée (Gauch/Schluép, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, vol. I,

E. 9

ème éd., n. 1535, p. 346). Quant au second point, l'Etat de Vaud a invoqué la prescription (jugement, p. 46). Les premiers juges ont considéré que le délai de prescription d'une année de l'art. 67 al. 1 CO avait commencé à courir lorsque les intimés ont eu connaissance en février 2001 d'un passé-expédient de l'Etat de Vaud sur la conclusion du pasteur C._____ tendant au constat de la nullité d'une hausse notifiée en 1998 sans formule officielle (jugement, p. 52). Un tel point de départ de la prescription à compter d'un jugement ou à compter d'une transaction est pris en considération en cas de demande de baisse de loyer (Lachat, *op. cit.*, chap. 17, n. 4.3.14, p. 419) : ce n'est qu'alors que le locataire dispose des éléments qui lui permettent d'agir en paiement. Il exerce alors une action contractuelle, puisque ce qu'il réclame a été payé en exécution du contrat. Il en va de même lorsque le locataire agit en paiement d'une réduction de loyer pour défauts (ATF 130 III 504 c. 6.3). Lorsqu'en revanche, le locataire réclame la restitution du loyer payé en trop en invoquant la nullité de l'avis de majoration et, par voie de conséquence, de la hausse de loyer, son action n'est pas de nature contractuelle, mais repose sur l'enrichissement illégitime (ATF 113 II 187 c. 1a). Elle se prescrit par un an en vertu de l'art. 67 CO (ATF 130 III 504 précité c. 6.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 c. 4b; cf. Pichonnaz, *Commentaire romand, Code des obligations I*, Bâle 2003, n. 7 ad art. 128 CO, p. 749; en ce sens également ATF 126 III 119 c. 3e p. 123). Le point de départ est la connaissance du droit de répétition, ce qui peut impliquer d'attendre la décision d'une autorité (ATF 129 III 503 c. 3). En l'espèce, on peut admettre que ce n'est que lorsqu'un passé-expédient a consacré l'illicéité d'une hausse sans notification d'une formule officielle que les intimés ont été en mesure d'agir en répétition (Gauch/Schluép, *op. cit.*, n. 1559, p.

351). Ils ont ainsi fait valoir leurs prétentions dans le respect du délai d'un an de l'art. 67 CO. c) Il s'ensuit que le recours doit également être rejeté pour les raisons qui précèdent. 6. Pour le surplus, le recourant ne remet pas en cause les calculs auxquels se sont livrés les premiers juges concernant la part de son enrichissement qu'il est tenu de restituer aux demandeurs. Il n'existe aucun motif de s'écarter de ces calculs, qu'il convient de confirmer par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC). 7. Dans leur mémoire (cf. pp. 14 à 16), les intimés H. _____ et L. _____ s'en prennent à la réglementation cantonale de droit public régissant, depuis le 1^{er} janvier 2001, la relation entre l'Etat et les pasteurs résidant en cure. Ils s'insurgent contre les hausses de loyer intervenues depuis lors, qu'ils estiment injustifiées voire abusives. Ils soutiennent apparemment que la nouvelle législation cantonale serait "contraire à la législation impérative du droit fédéral". Toutefois, faute de conclusions par le biais d'un recours joint (cf. art. 466 CPC applicable par renvoi de l'art 13 LTB), la cour de céans ne saurait entrer en matière sur ce grief. 8. En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 2'623 francs (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 92 CPC, p. 173). Il convient dès lors d'allouer à ce titre la somme de 2'500 fr. aux intimés C. _____, O. _____, W. _____, A. _____, A.K. _____, D. _____, M. _____, F. _____ et P. _____, solidairement entre eux (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TA v [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]), ainsi que la somme de 2'500 fr. aux intimés H. _____ et L. _____, solidairement entre eux (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TA v). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 2'623 francs (deux mille six cent vingt-trois francs). IV. Le recourant Etat de Vaud versera aux intimés C. _____, O. _____, W. _____, A. _____, A.K. _____, D. _____, M. _____, F. _____ et P. _____, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) ainsi qu'aux intimés H. _____ et L. _____, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs), à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 7 octobre 2009 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 Denis Sulliger (pour l'Etat de Vaud), ■ Me Nicole Wiebach (pour H. _____ et L. _____), - Me Pierre-Louis Imsand (pour C. _____, O. _____, W. _____, A. _____, A.K. _____, D. _____, M. _____, F. _____ et P. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 232'384 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. Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.