

## **VD\_GERICHTE HB09.000653 vom 19. November 2007**

VD Tribunal cantonal, 2007-11-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_HB09.000653](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HB09.000653)

FR: VD\_GERICHTE HB09.000653 du 19 novembre 2007

IT: VD\_GERICHTE HB09.000653 del 19 novembre 2007

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 25 mai 1965 sur l'Eglise évangélique réformée du canton de Vaud, dite loi ecclésiastique, le loyer des cures a été régulièrement adapté par décision du Conseil d'Etat. Lors de sa séance du 14 novembre 1980, celui-ci a décidé d'adapter le loyer des cures en prévoyant des hausses de loyer de 25% dès le 1er janvier 1981 et de 17% dès le 1er janvier 1983. Suite aux nombreuses réactions du Conseil synodal de l'Eglise évangélique réformée du canton de Vaud (ci-après Conseil synodal) et des pasteurs, le Conseil d'Etat a consenti à supprimer la seconde hausse afin de procéder préalablement à une classification objective de toutes les cures du canton. Une commission, dénommée Commission cantonale de classification des cures, a été instituée à cet effet. Dite commission a par la suite proposé au Conseil d'Etat un projet visant à indexer le loyer des cures tous les deux ans sur la base des 4/5èmes de l'évolution des traitements du personnel de l'Etat. Lors de sa séance du 17 septembre 1982, le Conseil d'Etat a approuvé ce projet et la première adaptation des loyers a été prévue pour le 1er janvier 1983. Par courrier du 28 septembre 1982, l'Office des gérances de l'Etat de Vaud - chargé de l'application de ces mesures - a informé les pasteurs résidant en cures que les conséquences de cette décision se traduiraient, dès le 1er janvier 1983, par une hausse de leurs loyers de 15%. Ensuite, par lettres circulaires des 19 septembre 1984, 10 septembre 1986 et 25 août 1988, l'Office des gérances a signifié à tous les occupants des cures des hausses de loyer de 6,95% dès le 1er janvier 1985, de 3,65% dès le 1er janvier 1987 et de 2,48% dès le 1er janvier 1989, toutes ces hausses étant basées sur l'évolution, à hauteur de 4/5èmes, du traitement du personnel de l'Etat. L'Office des gérances a par ailleurs édicté le 15 juillet 1986 des "Instructions pour l'utilisation des cures", approuvées par le Conseil

- 4 - synodal et l'Association des pasteurs. Ces instructions précisaient que le loyer des cures était fixé par le Conseil d'Etat et, conformément à sa décision du 17 septembre 1982, qu'il serait adapté tous les deux ans (années impaires) sur la base des 4/5èmes de l'évolution du traitement du personnel de l'Etat. Elles précisaient également que le loyer net était payable par mois d'avance (article 3); les cures étaient par ailleurs qualifiées de logement de fonction (article 2). Enfin, les dispositions relatives au bail à loyer (articles 253-274 CO) étaient réputées s'appliquer par analogie aux rapports entre l'Etat et les pasteurs. Par sa signature au bas desdites instructions, le pasteur s'engageait à les respecter. Par lettre circulaire du 31 août 1990, le Service des gérances (remplaçant l'Office des gérances) de l'Etat de Vaud a signifié aux occupants des cures une hausse de loyer de 5,8%, toujours basée sur les 4/5èmes de l'évolution des traitements du personnel de l'Etat, destinée à entrer en vigueur dès le 1er janvier 1991.

#### **E. 3**

Le 20 septembre 1991, les difficultés budgétaires du canton ont conduit le Conseil d'Etat à décider d'une hausse supplémentaire des loyers de 12% dès le 1er janvier 1992 ainsi qu'à revoir l'indexation bisannuelle des loyers pour la fixer désormais au 100% de l'évolution du traitement du personnel de l'Etat, la prochaine adaptation devant intervenir le 1er janvier 1993. Chargé de l'application de ces mesures, le Service des gérances a procédé par lettres circulaires des 24 septembre 1991, respectivement 15 septembre 1992, à des augmentations de loyer de 12% dès le 1er janvier 1992, respectivement de 8,07% dès le 1er janvier 1993.

#### **E. 4**

Par courrier du 28 octobre 1993, le Service des gérances de l'Etat de Vaud a informé tous les pasteurs habitant une cure qu'une participation forfaitaire aux taxes d'égouts serait mise à leur charge dès le 1er janvier 1994, d'un montant de 50 fr. par mois, en raison de l'accroissement des réseaux d'épuration et du coût de leur financement.

#### **E. 5**

Lors de sa séance du 28 septembre 1994, Le Conseil d'Etat a décidé d'indexer désormais le loyer des cures sur la base des 4/5èmes de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Les indices de référence pris en compte étaient ceux de septembre 1992 (134.3) et de septembre 1993 (139.8), soit une évolution de + 4,1%, dont, les 4/5èmes permettaient d'adapter les loyers des cures à la hausse de 3,3%. Le Service des gérances de l'Etat de Vaud a à nouveau été chargé de mettre en oeuvre cette décision. Ainsi, par lettres circulaires des 10 novembre 1994 et 27 septembre 1996, le Service des gérances de l'Etat de Vaud a donc signifié aux pasteurs, dont les demandeurs, des hausses de loyer de 3,3% dès le 1er janvier 1995 et de 2% dès le 1er janvier 1997.

#### **E. 6**

Le Service des gérances a édicté le 15 décembre 1997 de nouvelles "Instructions pour l'utilisation des cures". Celles-ci s'écartent de celles de 1986 sur quelques points. Principalement, elles énoncent

- 5 - clairement l'obligation du pasteur d'occuper la cure, sous réserve d'une dispense accordée par le Conseil synodal (article 1) et elles stipulent que le statut juridique du logement de fonction s'applique (article 2). Par ailleurs, elles confirment que le loyer est payable mensuellement d'avance et qu'il est calculé en fonction du système d'indexation bisannuel décidé par le Conseil d'Etat le 28 septembre 1994 (article 5). Enfin, ces nouvelles instructions prévoient, comme précédemment, un renvoi aux "dispositions du droit du bail (art. 253 ss CO)" et aux "dispositions complémentaires et aux règles et usages locatifs du canton de Vaud", réputées faire partie intégrante des dites instructions.

#### **E. 7**

Par courrier du 1er septembre 1998, le Service des gérances a communiqué aux pasteurs et diacres logeant dans les cures une augmentation supplémentaire de 30% pour le 1er janvier 1999. Il invoquait à l'appui de cette décision un objectif fixé par le Conseil d'Etat, tendant à réaliser des revenus supplémentaires des cures de l'ordre d'un million de francs, dont 600'000 fr. étaient portés au budget pour l'année 1999 et 400'000 fr. pour l'année 2000. Toujours selon ce courrier, seule une augmentation des loyers de 30% était propre à permettre d'atteindre cet objectif. Une seconde hausse de 20% était déjà annoncée pour le 1er janvier 2000, fonction de l'objectif budgétaire en deux temps décrit ci- avant.

#### **E. 8**

Plusieurs pasteurs ont alors contesté cette hausse: le 24 septembre 1998, la Commission de conciliation du district d'Aigle a été saisie de requêtes émanant de plusieurs ministres titulaires savoir [...], [...], [...], [...], [...], [...], F. \_\_\_\_\_, [...] ainsi que H. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_. Ces derniers y contestaient la hausse de 30% qu'ils s'étaient vu notifier par l'Etat de Vaud pour le 1er janvier 1999. L'audience en commission de conciliation s'est tenue le 17 décembre 1998. La conciliation n'ayant pas abouti, la commission a dressé le 22 décembre 1998 un procès-verbal de non-conciliation.

#### **E. 9**

Parallèlement, le 28 septembre 1998, le demandeur C. \_\_\_\_\_ a lui aussi adressé une requête à la Commission de conciliation du district de Rolle. L'audience en commission de conciliation s'est tenue le 9 décembre 1998. La conciliation n'ayant pas abouti, la commission a délivré le même jour un acte de non-conciliation.

#### **E. 10**

Par requête du 8 janvier 1999 (à laquelle il a été attribué la référence [...]), C. \_\_\_\_\_ a porté le litige devant le Tribunal des baux en concluant, avec dépens, principalement que la hausse de loyer qui lui avait été notifiée le 1er septembre 1998 par l'Etat de Vaud, représenté par le Service des gérances, est absolument nulle, subsidiairement que ladite hausse est abusive selon ce que justice dira. Par courrier du 19 janvier 1999, l'Etat de Vaud a déclaré contester la compétence du Tribunal des baux. Après interpellation des parties et d'entente avec elles, le tribunal a décidé d'examiner la question

- 6 - de sa compétence sans tenir audience, après dépôt par les parties de mémoires de droit relatifs au déclinatoire, et de rendre un jugement disjoint à ce sujet.

#### **E. 11**

Par requêtes déposées entre les 14 et 18 janvier 1999 (dates d'envoi), les pasteurs H. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, [...], [...], [...], [...], [...], [...], F. \_\_\_\_\_ et [...] ont porté le litige devant le Tribunal des baux, en concluant principalement à la nullité de la hausse qui leur avait été signifiée le 1er septembre 1998, subsidiairement à ce qu'il soit constaté que cette hausse est abusive, dans la mesure que justice dira. Ces requêtes ont été jointes sous la référence [...], puis la cause a été suspendue jusqu'à droit connu dans la procédure [...] opposant C. \_\_\_\_\_ à l'Etat de Vaud.

#### **E. 12**

Suite aux interventions du Conseil synodal et de l'Association des pasteurs et diacres, l'Etat de Vaud a accepté d'engager des pourparlers afin de trouver une solution négociée au différend qui les opposait et tenter de mettre ainsi fin aux litiges pendants devant le Tribunal des baux. Il ressort d'un courrier de l'association du 26 décembre 1999 que celle-ci avait requis de ses membres un mandat de négocier avec le Conseil d'Etat une hausse de loyer plafonnée à 20%, répartie entre 1999 et 2000, et demandé à chacun d'eux de faire connaître leur accord, cas échéant désaccord, d'ici au 13 janvier suivant. L'instruction n'a pas permis d'établir que les demandeurs avaient, pour leur part, consenti à ce mandat. Ces négociations ont abouti à la signature, le 8 février 1999, d'une convention entre l'Association des pasteurs et diacres, représentée en l'occurrence par son président et un membre de son comité, ainsi que le Conseil d'Etat, dont le contenu est partiellement reproduit ci-après :  
“(...) Article premier Pour les années 1999 et 2000, les parties décident d'une hausse globale des loyers des cures de fr. 600'000.--. Cette hausse sera répercutée de la manière

suivante : a) En 1999, 10% d'augmentation par rapport au loyer 1998, soit fr. 200'000.--; b) En 2000, 20 % d'augmentation totale par rapport au loyer 1998, soit fr. 400'000.--. Article 2 Dès signature de la présente convention, tous les résidants de cures seront informés par courrier du Service des gérances de l'accord intervenu; le décompte exact, qui tiendra compte du nouveau loyer valable dès le 1er janvier 1999, leur sera communiqué. Il leur incombera de régulariser leur situation comptable au cours du premier trimestre 1999.

- 7 - Le montant du loyer à partir du 1er janvier 2000 sera communiqué par le Service des gérances avec la remise des bulletins de versement. Article 3 Les instructions sur l'utilisation des cures seront adaptées après consultation de la commission des cures; elles restent en vigueur jusqu'au 31 décembre 2000. Article 4 Dès la signature de la présente, les parties s'engagent à retirer, ou à faire tout leur possible pour que les procédures judiciaires en cours soient retirées. Article 5 Le conseil d'Etat a d'ores et déjà décidé la mise en oeuvre d'un processus de réévaluation du loyer des cures. A cet effet, la Commission des cures présentera au Conseil d'Etat, au plus tard au 1er avril 2000, un nouveau mode de calcul du loyer des cures basé sur le loyer du marché, assorti d'un abattement spécifique aux conditions d'occupation d'une cure. Article 6 Le Conseil synodal contresigne la présente convention et s'engage, dans la mesure de ses moyens, à la faire respecter par les Ministres de l'Eglise au bénéfice d'un logement en cure. L'APD, partie à la présente, agit au nom de tous ses membres, Elle s'engage à obtenir, dans la mesure du possible, leur adhésion expresse à la présente. Article 7 La présente convention entre en vigueur au 1er janvier 1999. Article 8 Tout litige relatif à l'interprétation et l'exécution de la présente sera soumis à un arbitre unique désigné d'un commun accord entre les parties. Le concordat intercantonal sur l'arbitrage s'applique. (...)“ Par lettre du 11 février 1999, l'Association des pasteurs et diacres a informé ses membres de l'accord conclu avec l'Etat de Vaud et demandé à ceux qui avaient entamé des démarches judiciaires de les retirer. Par courrier du 15 février 1999, le Service des gérances a pour sa part informé les occupants des cures que leur loyer serait échelonné en 1999 et 2000 conformément aux termes dudit accord, puis, par courrier du 19 novembre 1999, il a confirmé aux intéressés que leur loyer serait augmenté de 20 % dès le 1er janvier 2000.

- 8 -

### **E. 13**

L'accord intervenu entre l'Etat de Vaud, le Conseil synodal et l'Association des pasteurs et diacres n'a toutefois pas mis fin aux litiges. Si huit demandeurs, à savoir [...], [...], [...], [...], [...], [...], F. \_\_\_\_\_ et [...] ont retiré les requêtes qu'ils avaient déposées devant le Tribunal des baux, les demandeurs C. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ ont en revanche maintenu les leurs. S'agissant en particulier du demandeur F. \_\_\_\_\_, il a été pris acte de son désistement d'instance par décision du président du Tribunal des baux du 22 février 1999. Par courriers des 16 mars et 26 avril 1999, les demandeurs H. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_ ont prévenu le Service des gérances de l'Etat de Vaud de ce qu'à partir du 1er janvier 1999, ils continueraient de s'acquitter de leurs loyers sur la base des montants de 1998 en tenant compte d'une majoration de 0,5% au lieu des 30%, soit respectivement 990 fr. pour M. H. \_\_\_\_\_ et 806 fr. plus 50 fr. pour M. L. \_\_\_\_\_.

### **E. 14**

Par requête du 17 décembre 1999, A.K. \_\_\_\_\_, pasteure à [...], ainsi que son époux B.K. \_\_\_\_\_, ont contesté par devant la Commission de conciliation du district de

Cossonay la hausse du 19 novembre 1999 majorant leur loyer, initialement fixé à 1'184 fr., de 20% dès le 1er janvier 2000. Lors de l'audience de conciliation du 14 mars 2000, les parties ont convenu de suspendre la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure [...] (C. \_\_\_\_\_ c. Etat de Vaud).

### **E. 15**

Dans le contexte d'un vaste processus de réforme baptisé "Eglise A Venir", le droit applicable à l'Eglise évangélique réformée du canton de Vaud a fait l'objet d'une refonte totale. Une nouvelle loi sur l'Église évangélique réformée du canton de Vaud (dite loi ecclésiastique ou "Leccl"; RSV 180.11), adoptée par le Grand Conseil le 2 novembre 1999, est ainsi entrée en vigueur le 1er janvier 2000, suivie, le 1er janvier 2001, de son règlement d'exécution intitulé "Règlement sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat" (dit règlement ecclésiastique ou "RCLC"; RSV 180.11.3); ce dernier texte a été formellement adopté par le Conseil d'Etat le 27 novembre 2000. Un arrêté sur les mesures transitoires relatives à la loi du 2 novembre 1999 sur l'Église évangélique réformée du canton de Vaud (dit "Amt-Leccl"; RSV 180.11.1) a par ailleurs été adopté par le Conseil d'Etat le 22 décembre 1999 en vue d'assurer la transition entre la loi ecclésiastique de 1965 et celle de 1999; il est entré en vigueur le 1er janvier 2000. Les loyers des cures ont à cette occasion fait l'objet d'une réévaluation, motif pris de les aligner sur ceux en vigueur sur le marché. Par lettre recommandée du 29 novembre 2000, le Service des gérances de l'Etat de Vaud a informé les pasteurs, suffragants et diacres résidant en cure de la nouvelle fixation de leur loyer (désormais formellement dénommé "indemnité d'occupation"), en les termes suivants :

- 9 - "Les indemnités d'occupation des cures pour les années 1999 et 2000 ont été définies par la convention signée entre parties le 8 février 1999. L'article 24, alinéa 3, de la loi ecclésiastique du 2 novembre 1999 stipule que les conditions de logement dans les cures dont l'Etat est propriétaire sont fixées par le Conseil d'Etat, qui édicte les dispositions réglementaires. L'élaboration du nouveau règlement a fait l'objet d'une large consultation du Conseil synodal et, par son intermédiaire, de l'Association des pasteurs et des diacres. Le règlement, adopté par le Conseil d'Etat dans sa séance du 27 novembre 2000, précise à l'article 8 qu'il appartient au Services des gérances et des achats de fixer le montant de l'indemnité d'occupation. Un exemplaire de ce règlement vous sera remis dès qu'il aura été imprimé. Prévue initialement au 1er janvier 2001, l'entrée en vigueur de la nouvelle indemnité d'occupation est reportée au 1er mars 2001 (...). (...) dans le cadre des négociations conduites avec le Conseil synodal, nous avons admis de limiter, pour 2001, à Fr. 300.- par mois l'écart intervenant en regard des conditions actuelles. (...) La présente décision est susceptible de recours au Département des finances dans un délai de 20 jours à dater de la réception de la communication. (...)" Dans le même courrier, le Service des gérances laissait entrevoir de nouvelles hausses pour l'année 2002. Par courrier du 20 décembre suivant, le Service des gérances a fait parvenir aux pasteurs, suffragants et diacres un exemplaire du règlement adopté le 27 novembre 2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat, qui venait de sortir d'impression.

### **E. 16**

Le règlement du 27 novembre 2000 et l'annonce de ces nouvelles augmentations ont été vivement critiqués notamment au sein de l'Association des pasteurs et des diacres. Il était en particulier fait grief à l'administration cantonale de ne pas avoir communiqué les bases

de calcul ayant servi à la fixation de la nouvelle “indemnité d’occupation”, ce qui a ouvert la voie à de nouvelles contestations des hausses de loyer.

#### **E. 17**

Ainsi, par requête du 22 décembre 2000, les époux K. \_\_\_\_\_, occupant la cure de [...], ont saisi la Commission de conciliation du district de Cossonay d’une contestation de la hausse qui leur avait été signifiée pour le 31 mars 2001. Suite aux déterminations de l’Etat de Vaud du 10 janvier 2001 sur cette requête comme sur la précédente requête des époux K. \_\_\_\_\_ du 17 décembre 1999 (cf. ch. 14 ci-dessus), la commission de conciliation s’est, d’une part, par décision du 16 janvier 2001, déclarée incompétente pour connaître de la requête du 22 décembre 2000 et, d’autre part, a dressé le 23 février 2001 un procès-verbal de non-conciliation en relation avec la requête du 17 décembre 1999. Par requêtes (I et II) du 21 février 2001 (auxquelles il a été attribué la référence unique [...]), A.K. \_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux des deux litiges en concluant principalement à ce que les hausses des 19 novembre 1999, respectivement 29 novembre 2000, sont nulles et

- 10 - subsidiairement à ce que les mêmes hausses sont abusives et annulées, plus subsidiairement à ce qu’elles sont ramenées à une quotité devant être précisée en cours d’instance.

#### **E. 18**

Dans le cadre de la restructuration de l’Eglise vaudoise, le demandeur L. \_\_\_\_\_ a quitté le 1er août 2000 la cure d’ [...] pour celle de [...]. Par lettre du 23 mai 2000, le Service des gérances l’a informé de ce que le loyer mensuel de son nouveau logement, fixé initialement à 1’312 fr., plus une participation forfaitaire de 50 fr. à titre de taxe d’épuration, serait porté à 1’728 francs dès le 1er janvier 2001. Par lettre du 29 novembre 2000 faisant suite à l’adoption du règlement sur les conditions de logement dans les cures propriété de l’Etat, le même service a ramené cette hausse à 300 fr., portant le loyer net à 1’612 fr., et a reporté ses effets au 1er mars 2001. Par requêtes des 20 juin et 19 décembre 2000, l’intéressé a contesté le montant de son loyer devant la Commission de conciliation du district d’Yverdon-les-Bains. L’audience devant la Commission de conciliation s’est tenue le 8 février 2001. La conciliation n’ayant pas abouti, la commission a rendu un acte de non-conciliation. Par requête du 12 mars 2001 (à laquelle il a été attribué la référence [...] et qui a été jointe d’office à la présente procédure), L. \_\_\_\_\_ a porté le litige devant le Tribunal des baux, concluant en substance à ce qu’il soit constaté que l’autorité de conciliation puis le Tribunal des baux sont compétents pour connaître du litige (I et II), à ce qu’il soit constaté que le règlement du 27 novembre 2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l’Etat est contraire au droit constitutionnel et au droit fédéral (III) et enfin à ce que le loyer de la cure de [...] soit déclaré abusif et fixé à dire de justice (IV).

#### **E. 19**

Auparavant, le 22 avril 1999, le Tribunal des baux a rendu un jugement disjoint dans la cause [...], admettant sa compétence pour connaître du litige divisant C. \_\_\_\_\_ avec l’Etat de Vaud au sujet du loyer de la cure de [...]. Saisie d’un recours contre ce jugement, la Chambre des recours du Tribunal cantonal l’a confirmé par arrêt du 12 avril 2000.

#### **E. 20**

Le 19 février 2001, l'Etat de Vaud a déclaré passer expédient sur la conclusion principale de C. \_\_\_\_\_ ainsi libellée "La hausse de loyer notifiée à C. \_\_\_\_\_ le 1er septembre 1998 par l'Etat de Vaud, représenté le Service des gérances et des achats, Département des finances, est absolument nulle", ce dont le président du Tribunal des baux a pris acte par prononcé du 8 juin 2001 et rayé la cause [...] du rôle, sans avoir eu à se prononcer sur le fond du litige.

#### **E. 21**

Suspendue jusqu'à droit connu dans la procédure [...], l'instruction de la cause [...] a entretemps été reprise. Interrogé par courrier du 28 février 2001 sur la suite que son client souhaitait donner à la procédure, l'Etat de Vaud a fait savoir, par

- 11 - courrier du 1er mai 2001 de son mandataire, qu'il entendait soutenir que le Tribunal des baux n'avait plus aucune compétence en matière d'indemnité d'occupation des cures, à tout le moins depuis l'entrée en vigueur du règlement sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat de Vaud publié dans la Feuille des avis officiels du 15 décembre 2000; s'agissant des indemnités d'occupation dues avant le 1er janvier 2001, il déclarait se soumettre à l'arrêt de la Chambre des recours admettant la compétence du Tribunal des baux, tout en faisant valoir que le droit public était seul applicable à de tels litiges. Le 23 novembre 2001, le Tribunal des baux a tenu une audience préliminaire en présence des demandeurs H. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, d'un représentant de l'Etat de Vaud et de leurs conseils respectifs, essentiellement dans le but d'organiser la suite de la procédure. Lors de cette audience, l'Etat de Vaud a conclu avant toute défense au fond à l'incompétence du tribunal "ratione materiae", subsidiairement au rejet de toutes les conclusions prises par les demandeurs. Les parties ont toutefois admis que la conciliation avait été valablement tentée par la Commission de conciliation du district d'Yverdon concernant la requête que lui avait adressée L. \_\_\_\_\_ le 19 décembre 2000. Il a été décidé d'entente avec les parties que le Tribunal des baux rendrait un jugement disjoint sur la question du droit applicable, sans nouvelle audience sur cette question et après qu'un délai identique non prolongeable eût été fixé aux parties pour déposer un mémoire de droit.

#### **E. 22**

Motivés par le passé-expédient de l'Etat de Vaud dans la cause [...], les demandeurs C. \_\_\_\_\_ ( [...]), O. \_\_\_\_\_ ( [...]), W. \_\_\_\_\_ ( [...]), A. \_\_\_\_\_ ( [...]), A.K. \_\_\_\_\_ ( [...]), D. \_\_\_\_\_ ( [...]) et M. \_\_\_\_\_ ( [...]) ont saisi, par requête commune du 20 septembre 2001, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Rolle d'une action en répétition de l'indu fondée sur la nullité formelle des hausses successives de loyer, respectivement de l'introduction d'une taxe d'épuration, ainsi que, pour la plupart d'entre eux à l'exception de C. \_\_\_\_\_ et de F. \_\_\_\_\_ qui n'occupaient plus de cure, en fixation du montant de leur loyer dès le 1er octobre 2001. Par requête du 16 octobre 2001, les demandeurs F. \_\_\_\_\_ ( [...]), P. \_\_\_\_\_ ( [...]) et [...] ont à leur tour saisi cette autorité d'une requête commune portant sur des prétentions similaires. Ces deux requêtes ont été jointes devant la commission de conciliation, qui a tenu audience le 12 décembre 2001 et rendu un procès- verbal de non-conciliation. Le 11 janvier 2002, le Tribunal des baux a été saisi d'une requête correspondante, enregistrée sous référence [...], émanant des pasteurs C. \_\_\_\_\_ ( [...]), O. \_\_\_\_\_ ( [...]), W. \_\_\_\_\_ ( [...]), A. \_\_\_\_\_ ( [...]), A.K. \_\_\_\_\_ ( [...]), D. \_\_\_\_\_ ( [...]), M. \_\_\_\_\_ ( [...]), F. \_\_\_\_\_ ( [...]) et P. \_\_\_\_\_ ( [...]).

### **E. 23**

Le 15 février 2002, H.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ ont saisi le Tribunal des baux de deux nouvelles requêtes. Tirant également parti du passé-

- 12 - expédient intervenu dans la cause [...], les intéressés demandaient répétition des montants versés à tort sur la base des hausses de loyer qui leur avaient été signifiées depuis le 1er janvier 1991 de même que de l'introduction de la taxe d'épuration, qu'ils tenaient pour nulles faute d'avoir été notifiées sur formule officielle; en outre, H.\_\_\_\_\_ requérait la fixation, à partir du 1er novembre 2001, du montant du loyer de la cure qu'il occupait à [...].

### **E. 24**

Les causes [...], [...], [...] et les requêtes du 18 février 2002 précitées ont été successivement jointes à la présente cause [...] en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

### **E. 25**

Par jugement préjudiciel du 25 février 2005 (recte : 24 février 2005), dont la motivation a été notifiée aux parties le 14 juin 2006, le Tribunal des baux a statué sur le droit applicable; il a distingué pour l'essentiel trois périodes en fonction du droit applicable à chacune d'elles : 1° la période antérieure au 1er janvier 2000, régie par l'ancienne loi sur l'Eglise Evangélique Réformée du Canton de Vaud du 25 mai 1965 et son règlement d'exécution; 2° la période transitoire du 1er janvier 2000 au 31 décembre 2000, régie par la loi du 2 novembre 1999 sur l'Eglise évangélique réformée du Canton de Vaud ("loi ecclésiastique" ou "Leclcl": RSV 180.11) et l'arrêté du 22 décembre 1999 sur les mesures transitoires y relatives ("Amt-Leclcl": RSV 180.11.1); 3° et enfin la période postérieure au 31 décembre 2000, correspondant à l'entrée en vigueur du règlement du 27 novembre 2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat (dit "règlement ecclésiastique" ou "RCLC": RSV 180.11.3). Ainsi, le Tribunal des baux a considéré que le droit applicable aux hausses et fixations de loyer intervenues pendant les deux premières périodes - soit jusqu'au 31 décembre 2000 - est le droit privé fédéral et que celui applicable aux hausses et fixations de la troisième période - soit dès le 1er janvier 2001 - est le droit public.

### **E. 26**

Le 26 juin 2006, l'Etat de Vaud a d'abord recouru contre ce jugement auprès de la Chambre des recours du Tribunal Cantonal, avant de retirer son recours par lettre du 17 août 2006, ce dont le président de la Chambre des recours a pris acte par arrêt du 18 août 2006.

### **E. 27**

L'instruction de la cause au fond a été reprise par le tribunal de céans. A la requête du mandataire des demandeurs H.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ la production a été ordonnée de diverses pièces qui se sont révélées en définitive peu pertinentes pour la solution du litige. Par contre, en relation avec la contestation du loyer de la cure de [...], le mandataire des mêmes demandeurs n'a requis aucune mesure d'instruction particulière, se contentant d'invoquer en procédure son caractère abusif.

- 13 - Le 19 mars 2007, une nouvelle audience d'instruction a été tenue, lors de laquelle le défendeur a été requis de produire les décisions prises le 29 novembre 2000 sur la base de la nouvelle loi ecclésiastique et du règlement sur les conditions de logement dans les cures en sa propriété. Interpellés à ce sujet, les demandeurs ont tous déclaré qu'ils n'avaient pas recouru par la voie administrative contre la décision qui leur avait été notifiée. Enfin,

interrogés sur la question de savoir s'ils estimaient avoir l'obligation de résider en cure, les demandeurs ont en substance tous admis cette obligation, à l'exception de M. P. \_\_\_\_\_, qui l'a admis pour [...] mais l'a contestée pour [...] et de M. A. \_\_\_\_\_, qui a déclaré n'être pas en mesure de répondre à cette question. Le 28 juin 2007, les parties ont été convoquées à l'audience de reprise de cause fixée au 10 septembre suivant et un délai leur a été imparti, en application de l'article 9 LTB, pour requérir cas échéant de nouvelles mesures d'instruction. Par courrier de la présidente du 23 juillet 2007, les demandeurs ont été invités à actualiser leurs conclusions chiffrées. Le 16 août 2007, H. \_\_\_\_\_ a actualisé ses conclusions comme suit, pour le 1er septembre 2007: "I. L'Etat de Vaud est le débiteur de H. \_\_\_\_\_ de la somme de fr. 60'537.80 (soixante mille cinq cent trente-sept francs et huitante centimes), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1er novembre 2001 et lui en doit immédiat paiement. I. bis L'Etat de Vaud est le débiteur de H. \_\_\_\_\_ de la somme de fr. 55'576.- (cinquante-cinq mille cinq cent septante-six francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1er novembre 2001 et lui en doit immédiat paiement. II. Le loyer mensuel net dû par H. \_\_\_\_\_ à l'Etat de Vaud pour la cure qu'il occupe à [...] est de fr. 300.- (trois cents francs) à partir du 1er novembre 2001. III. Compte tenu du loyer fixé sous chiffre II ci-dessus, l'Etat de Vaud doit remboursement immédiat à H. \_\_\_\_\_ de l'excédent de loyer versé dès cette date." A la même date, L. \_\_\_\_\_ a également actualisé ses conclusions, pour le 1 septembre 2007: "I. L'Etat de Vaud est le débiteur de L. \_\_\_\_\_ de la somme de fr. 22'467.- (vingt-deux mille quatre cent soixante-sept francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1er novembre 2001 et lui en doit immédiat paiement. II. La fixation du loyer initial de la cure de [...] est nulle. III. Le loyer initial net est fixé à dire de justice à un montant inférieur à fr. 1'093.- net. IV. Par conséquent, l'Etat de Vaud est débiteur de L. \_\_\_\_\_ de la somme de au moins fr. 16'425.- (seize mille quatre cent vingt-cinq francs), plus intérêt à 5 % l'an dès le 1er août 2000. V. L'Etat de Vaud doit remboursement immédiat à L. \_\_\_\_\_ des loyers versés en sus de ceux fixés par le Tribunal des baux pour la cure de [...] dès le 1er août 2000". Par courrier du 17 août 2007, C. \_\_\_\_\_ et consorts ont pris les conclusions réactualisées suivantes, pour le 1er octobre 2007:

- 14 - "I. L'Etat de Vaud est le débiteur de C. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 28'344.50 (vingt-huit mille trois cent quarante-quatre francs et cinquante centimes) plus intérêt à 5 % l'an dès le 20 septembre 2001 et lui doit immédiat paiement. II. L'Etat de Vaud est le débiteur de O. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 66'141.- (soixante-six mille cent quarante et un francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 20 septembre 2001 sur la somme de Fr. 17'460.- (dix sept mille quatre cent soixante francs) et dès le 1er octobre 2004 sur la somme de Fr. 48'681.- (quarante-huit mille six cent huitante et un francs) et lui doit immédiat paiement. III. Le loyer mensuel net dû par O. \_\_\_\_\_ à l'Etat de Vaud pour la Cure qu'il occupe à [...] est fixé à Fr. 1'100.- (mille cent francs) à partir du 1er octobre 2001. IV. Compte tenu du loyer fixé selon chiffre III ci-dessus, l'Etat de Vaud doit remboursement immédiat à O. \_\_\_\_\_ de l'excédant des loyers versés dès cette date. V. L'Etat de Vaud est le débiteur de W. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 39'954.- (trente-neuf mille neuf cent cinquante-quatre francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 20 septembre 2001 sur la somme de Fr. 28'154.- (vingt-huit mille cent cinquante-quatre francs) et dès le 1er octobre 2004 sur la somme de Fr. 11'800.- (onze mille huit cent francs) et lui en doit immédiat paiement. VIII. L'Etat de Vaud est le débiteur d'A. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 46'084.- (quarante-six mille huitante-quatre francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 20 septembre 2001 sur la somme de Fr. 28'154.- (vingt-huit mille cent cinquante- quatre francs) et dès le 1er octobre 2004 sur la somme de Fr. 39'523.- (trente- neuf mille cinq cent vingt-trois francs) et lui en doit

immédiat paiement. IX. Le loyer mensuel net dû par A. \_\_\_\_\_ à l'Etat de Vaud pour la Cure qu'il occupe à [...] est fixé à Fr. 824.- (huit cent vingt-quatre francs) à partir du 1er octobre 2001. X. Compte tenu du loyer fixé selon chiffre IX ci-dessus, l'Etat de Vaud doit remboursement immédiat à A. \_\_\_\_\_ de l'excédant des loyers versés dès cette date. XI. L'Etat de Vaud est le débiteur de A.K. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 10'918.- (dix mille neuf cent dix-huit francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 20 septembre 2001 sur la somme de Fr. 5'734.- (cinq mille sept cent trente-quatre francs) et dès le 1er octobre 2004 sur la somme de Fr. 5'184.- (cinq mille cent huitante- quatre francs) et lui en doit immédiat paiement. XII. Le loyer mensuel net dû par A.K. \_\_\_\_\_ à l'Etat de Vaud pour la Cure qu'elle occupe à [...] est fixé à Fr. 1'054.- (mille cinquante-quatre francs) à partir du 1er octobre 2007. XIII. Compte tenu du loyer fixé selon chiffre XII ci-dessus, l'Etat de Vaud doit remboursement immédiat à A.K. \_\_\_\_\_ de l'excédant des loyers versés dès cette date. XIV. L'Etat de Vaud est le débiteur de D. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 96'547.- (nonante-six mille cinq cent quarante-sept francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 20 septembre 2001 sur la somme de Fr. 23'479.- (vingt-trois mille quatre cent septante-neuf francs) et dès le 1er octobre 2004 sur la somme de Fr. 73'068.- (septante-trois mille soixante-huit francs) et lui en doit immédiat paiement. XV. Le loyer mensuel net dû par D. \_\_\_\_\_ à l'Etat de Vaud pour la Cure qu'elle occupe à [...] est de Fr. 895.- (huit cent nonante-cinq francs) à partir du 1er octobre 2007. XVI. Compte tenu du loyer fixé selon chiffre XV ci-dessus, l'Etat de Vaud doit remboursement immédiat à D. \_\_\_\_\_ de l'excédant des loyers versés dès cette date. XVII. L'Etat de Vaud est le débiteur de M. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 86'559.- (huitante-six mille cinq cent cinquante-neuf francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 20 septembre 2001 sur la somme de Fr. 25'656.- (vingt-cinq mille six cent cinquante-six francs) et dès le 1er octobre 2004 sur la somme de Fr. 60'903.- (soixante mille neuf cent trois francs) et lui en doit immédiat paiement.

- 15 - XVIII. Le loyer mensuel net dû par M. \_\_\_\_\_ à l'Etat de Vaud pour la Cure qu'il occupe à [...] est de Fr. 1'020.- (mille vingt francs) à partir du 1er octobre 2007. XIX. Compte tenu du loyer fixé selon chiffre XVIII ci-dessus, l'Etat de Vaud doit remboursement immédiat à M. \_\_\_\_\_ de l'excédant des loyers versés dès cette date. XX. L'Etat de Vaud est le débiteur de F. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 22'792.- (vingt- deux mille sept cent nonante-deux francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 16 octobre 2001 et lui en doit immédiat paiement. XXI. L'Etat de Vaud est le débiteur de P. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 30'574.- (trente mille cinq cent septante-quatre francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 16 octobre 2001 sur la somme de Fr. 17'590.- (dix-sept mille cinq cent nonante francs) et dès le 1er septembre 2002 sur la somme de Fr. 12'984.- (douze mille neuf cent huitante-quatre francs) et lui en doit immédiat paiement. Les conclusions VI, VII, XXII et XXIII de la requête du 11 janvier 2002 sont devenues sans objet suite au départ de MM. W. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ d'une cure gérée par l'Etat de Vaud". 34. L'évolution dans le temps du loyer mensuel net payé par chacun des demandeurs suite aux nombreuses adaptations de loyer des cures est traduite ci-après sous forme de tableaux. Aucune des adaptations du montant du loyer des cures n'a été communiquée au moyen d'une formule officielle agréée par le canton de Vaud, mais uniquement au moyen de lettres circulaires adressées par le Service des gérances à l'ensemble des pasteurs et diacres concernés, ou par courrier nominatif dans certains cas. En conformité avec les instructions pour l'utilisation de cures édictées par le Service des gérances, à l'article 3 dans leur version du 15 juillet 1986 et à l'article 5 dans leur version du 15 décembre 1997, le loyer était payé par mois d'avance. 34.1 C. \_\_\_\_\_ a occupé la cure de [...] du 1er juillet 1990 au 15 juillet 2000; le

loyer en avait été initialement fixé à 770 fr. net par courrier du 29 mai 1990. Ledit courrier ne mentionnait aucune taxe d'épuration à la charge de pasteur. Celle-ci a été mise forfaitairement à la charge de M. C. \_\_\_\_\_ dès le 1er janvier 1994. M. C. \_\_\_\_\_ a payé toutes les hausses, à l'exception de celles entrées en vigueur postérieurement au 1er janvier 1997, auxquelles l'Etat de Vaud a renoncé en passant expédient dans la procédure [...].

Date	Entrée en Loyer initial	Nouveau loyer	courrier	vigueur	hausse
25.08.1990					
01.01.1991	770 fr.	815 fr.			
24.09.1991					
01.01.1992	770 fr.	913 fr.			
15.09.1992					
01.01.1993	770 fr.	986 fr.			

- 16 -

Date	Entrée en Loyer initial	Nouveau loyer	courrier	vigueur	hausse
28.10.1993					
01.01.1994	770 fr.	986 fr.			+ 50 fr.
10.11.1994					
01.01.1995	770 fr.	1'018 fr.			+ 50 fr.
27.09.1996					
01.01.1997	770 fr.	1'039 fr.			+ 50 fr.

34.2 H. \_\_\_\_\_, pasteur de la paroisse de [...], habite depuis 1977 la cure de [...]. Son loyer mensuel net a été initialement fixé oralement à 300 francs. Depuis le 1er janvier 1994, H. \_\_\_\_\_ paie en outre 50 fr. à titre de taxe forfaitaire d'épuration. M. H. \_\_\_\_\_ a payé toutes les hausses à l'exception de celles entrées en vigueur postérieurement au 1er janvier 1997. Cependant, depuis le 1er janvier 1998, il a payé encore 4 fr. 70 supplémentaires, correspondant à une augmentation du précédent loyer net de 0,5 %, qu'il croyait devoir à titre d'indexation, ce dont le Service des gérances a pris acte par courrier du 6 avril 1999. Date du Entrée en Loyer initial

Date	Entrée en Loyer initial	Nouveau loyer	courrier	vigueur	hausse
28.09.1982					
01.01.1983	300 fr.	581 fr.			
30.05.1983					
01.06.1983	300 fr.	588 fr.			
19.09.1984					
01.01.1985	300 fr.	629 fr.			
10.09.1986					
01.01.1987	300 fr.	652 fr.			
25.08.1988					
01.01.1989	300 fr.	669 fr.			
31.08.1990					
01.01.1991	300 fr.	700 fr.			
24.09.1991					
01.01.1992	300 fr.	784 fr.			
15.09.1992					
01.01.1993	300 fr.	847 fr.			
17.02.1993					
01.04.1993	300 fr.	892 fr.			
10.11.1994					
01.01.1995	300 fr.	921 fr.			
27.09.1996					
01.01.1997	300 fr.	990 fr.			
01.02.1998					
300 fr.	994 fr.				

70 34.3 L. \_\_\_\_\_ a d'abord résidé dans la cure de [...] du 5 août 1986 au 31 juillet 2000 en qualité de pasteur titulaire de la paroisse. Le loyer

- 17 - initial de cette cure a été fixé par courrier du 22 juillet 1986 à 641 francs, payable chaque mois d'avance. Une participation à la taxe d'épuration a été mise forfaitairement à la charge de M. L. \_\_\_\_\_ dès le 1er janvier 1994. M. L. \_\_\_\_\_ a payé toutes les hausses en relation avec la cure de [...] à l'exception de celles entrées en vigueur postérieurement au 1er janvier 1997. Cependant, dès le 1er janvier 1999, M. L. \_\_\_\_\_ a encore payé 4 francs supplémentaires, correspondant à une hausse de 0,5 % qu'il croyait devoir à titre d'indexation, ce dont le Service des gérances a pris acte par courrier du 22 mars 1999. Dès le 1er août 2000 et jusqu'au 31 octobre 2006, M. L. \_\_\_\_\_ a occupé la cure de [...]. Selon un courrier du 23 mai 2000 du Service des gérances, le loyer de cette cure a été initialement fixé à 1'312 fr. net, plus une participation forfaitaire de 50 fr. à titre de taxe d'épuration. Par courrier du 29 novembre 2000, le Service des gérances a fixé le loyer mensuel net de cette cure à 1'612 fr. dès le 1er mars 2001 en se fondant sur le règlement du 27 novembre 2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat. Date du Entrée en Loyer initial

Date	Entrée en Loyer initial	Nouveau loyer	courrier	vigueur	hausse
août 1986					
31.08.1990	641 fr.	722 fr.			
24.09.1991					
01.01.1992	641 fr.	809 fr.			
15.09.1992					
01.01.1993	641 fr.	874 fr.			
28.10.1993					
01.01.1994	641 fr.	874 fr.			+ 50 fr.
10.11.1994					
01.01.1995	641 fr.	790 fr.			+ 50 fr.
27.09.1996					
01.01.1997	641 fr.	806 fr.			+ 50 fr.
01.10.1998					
01.01.1999	641 fr.	810 fr.			+ 50 fr.
[...]	01.08.2000	1'312 fr.			+ 50 fr.
29.11.2000					
01.03.2001	1'312 fr.				+ 50 fr.
1'612 fr.					+ 50 fr.

34.4 O. \_\_\_\_\_ occupe depuis le 1er août 1992 la cure de [...] en qualité de ministre titulaire de la paroisse. Le loyer initial net a été fixé, par courrier du 27 juillet 1992, à 1'100 fr. par mois, payable d'avance.

- 18 - Par courrier du 29 juillet 1993, le Service des gérances de l'Etat de Vaud a informé M. O. \_\_\_\_\_ que suite à des travaux de rénovation entrepris à la cure de [...], la valeur locative de cette cure avait été réévaluée à la baisse, de sorte que son loyer mensuel serait, dès le 1er octobre suivant, légèrement réduit par rapport à celui fixé initialement. Une participation forfaitaire à la taxe d'épuration a été mise dès le 1er janvier 1994 à la charge de M. O. \_\_\_\_\_. Dès le 29 novembre 2000, le loyer a été fixé sur la base du règlement du 27 novembre 2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat. M. O. \_\_\_\_\_ a payé toutes les hausses mentionnées ci-après. Date du Entrée en Loyer initial Nouveau loyer courrier vigueur hausse 15.09.1992 01.01.1993 1'100 fr. 1'188 fr. 29.07.1993 01.10.1993 1'100 fr. 1'112 fr. 28.10.1993 01.01.1994 1'100 fr. 1'112 fr. + 50 fr. 10.11.1994 01.01.1995 1'100 fr. 1'148 fr. + 50 fr. 27.09.1996 01.01.1997 1'100 fr. 1'171 fr. + 50 fr. 15.02.1999 01.01.1999 1'100 fr. 1'289 fr. + 50 fr. 19.11.1999 01.01.2000 1'100 fr. 1'406 fr. + 50 fr. 29.11.2000 01.03.2001 1'100 fr. 1'706 fr. + 50 fr. ? 01.01.2002 1'100 fr. 1'727 fr. + 50 fr. 34.5 W. \_\_\_\_\_ a habité la cure de [...] du 1er juin 1989 au 30 juin 2000 en qualité de ministre titulaire de la paroisse. Le loyer de cette cure a été fixé initialement à 754 fr. net par courrier du 24 mai 1989. Une participation forfaitaire à titre de taxe d'épuration a été mise en sus à sa charge dès le 1er janvier 1994. Dès le 1er juillet 2000, M. W. \_\_\_\_\_ a déménagé dans la cure de [...], où son loyer mensuel initial a été fixé à 1'173 francs, la taxe mensuelle forfaitaire d'épuration des eaux de 50 fr. venant s'ajouter à ce montant. Dès le 29 novembre 2000, le loyer a été fixé sur la base du règlement du 27 novembre 2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat.

- 19 - M. W. \_\_\_\_\_ a quitté la cure de [...] le 30 avril 2003 pour prendre un logement privé. Il a payé toutes les hausses mentionnées ci-après. Date du Entrée en Loyer initial Nouveau loyer courrier vigueur hausse [...] 754 fr. 31.08.1990 01.01.1991 754 fr. 798 fr. 24.09.1991 01.01.1992 754 fr. 894 fr. 15.09.1992 01.01.1993 754 fr. 966 fr. 28.10.1993 01.01.1994 754 fr. 966 fr.+ 50 fr. 10.11.1994 01.01.1995 754 fr. 997 fr.+ 50 fr. 27.09.1996 01.01.1997 754 fr. 1'017 fr. + 50 fr 15.02.1999 01.01.1999 754 fr. 1'119 fr. + 50 fr. 19.11.1999 01.01.2000 754fr. 1'221 fr.+ 50 fr. [...] (01.07.2000) 1'173 fr. + 50 fr. 29.11.2000 01.03.2001 1'173 fr. + 50 fr. 1'473 fr. + 50 fr. 34.6 A. \_\_\_\_\_ occupe la cure de [...] depuis le 1er mai 1997 en qualité de ministre titulaire de la paroisse. Le loyer mensuel a été initialement fixé par courrier du 27 mars 1997 à 824 fr., une taxe mensuelle d'épuration des eaux de 50 fr. venant s'ajouter à ce montant. Dès le 29 novembre 2000, le loyer a été fixé sur la base du règlement du 27 novembre 2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat. M. A. \_\_\_\_\_ a payé toutes les hausses mentionnées ci- dessous. Date courrier Entrée en Loyer initial Nouveau loyer vigueur hausse 15.02.1999 01.01.1999 824 fr. + 50 fr. 907 fr. + 50 fr. 19.11.1999 01.01.2000 824 fr. + 50 fr. 989 fr. + 50 fr.

- 20 - 29.11.2000 01.03.2001 824 fr. + 50 fr. 1'289 fr. + 50 fr. 34.7 A.K. \_\_\_\_\_ a occupé la cure de [...] dès le 1er octobre 1993 en qualité de ministre titulaire de la paroisse. Le loyer mensuel a été initialement fixé à 725 fr. net par courrier du Services des gérances du 11 octobre 1993. Une participation forfaitaire à la taxe d'épuration n'a été mise forfaitairement à sa charge que dès le 1er janvier 1994, selon courrier du 6 octobre 1993 du Service des gérances à Mme A.K. \_\_\_\_\_, à [...]. Mme A.K. \_\_\_\_\_ a quitté la cure de [...] pour s'installer dans la cure de [...] le 1er février 1996, qu'elle a quittée le 31 août 2003. Le loyer mensuel de celle cure a été initialement fixé, par courrier du Service des gérances du 10 juillet 1995 à [...], responsable des Ministères, avec copie à l'intéressée, à 1'021 francs. En

procédure, Mme A.K.\_\_\_\_\_ a admis que la participation forfaitaire à la taxe d'épuration, systématiquement introduite le 1er janvier 1994 par l'Etat de Vaud, venait en sus. A.K.\_\_\_\_\_ a payé toutes les hausses, à l'exception de celles notifiées à partir du 1er janvier 1999; elle a ainsi continué de payer un loyer de 1'076 fr., plus 50 francs de taxe d'épuration, jusqu'à son départ. Date courrier Entrée en Loyer initial Nouveau loyer vigueur hausse [...] 725 fr. 28.10.1993 01.01.1994 725 fr. 725 fr. + 50 fr. 10.11.1994 01.01.1995 725 fr. 748 fr.+ 50 fr. [...] 1'021 fr. + 50 fr. 05.06.1996 01.07.1996 1021 fr. + 50 fr. 1'054 fr. + 50 fr. 01.09.1998 01.01.1997 1'021 fr. + 50 fr. 1'076 fr. + 50 fr. 34.8 D.\_\_\_\_\_ occupe la cure de [...] depuis le 1er juin 1996 en qualité de ministre titulaire de la paroisse. Le loyer mensuel a été fixé initialement à 895 fr., la taxe mensuelle forfaitaire d'épuration des eaux, par 50 fr., venant s'ajouter à ce montant.

- 21 - Dès le 29 novembre 2000, le loyer a été fixé sur la base du règlement du 27 novembre 2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat. Mme D.\_\_\_\_\_ a payé toutes les hausses mentionnées ci- dessous. Date courrier Entrée en Loyer initial Nouveau loyer vigueur hausse 27.09.1996 01.01.1997 895 fr. + 50 fr. 913 fr. + 50 fr. 28.05.1997 01.07.1997 895 fr. + 50 fr. 1'007 fr. + 50 fr. ? 01.02.1998 895 fr. + 50 fr. 1'162 fr. + 50 fr. 15.02.1999 01.01.1999 895 fr. + 50 fr. 1'279 fr. + 50 fr. 15.02.1999 01.01.2000 895 fr. + 50 fr. 1'395 fr. + 50 fr. 29.11.2000 01.03.2001 945 fr. 1'695 fr. + 50 fr. ? 01.01.2002 945 fr. 1'867 fr. + 50 fr. 34.9 M.\_\_\_\_\_ occupe la cure de [...] depuis le 1er avril 1995 en qualité de pasteur titulaire de la paroisse. Le loyer mensuel net initial a été fixé par courrier du 13 février 1995 à 1'020 fr., la taxe forfaitaire d'épuration des eaux par 50 fr. venant s'ajouter à ce montant. Dès le 29 novembre 2000, le loyer a été fixé sur la base du règlement du 27 novembre 2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat. Monsieur M.\_\_\_\_\_ a payé toutes les hausses mentionnées ci- dessous. Date courrier Entrée en Loyer initial Nouveau loyer vigueur hausse 12.05.1995 01.07.1995 1'020 fr. + 50 fr. 1'179 fr. + 50 fr. 27.09.1996 01.01.1997 1'020 fr. + 50 fr. 1'203 fr. + 50 fr. 15.02.1999 01.01.1999 1'020 fr. + 50 fr. 1'324 fr. + 50 fr. 19.11.1999 01.01.2000 1'050 fr. + 50 fr. 1'444 fr. + 50 fr. 29.11.2000 01.03.2001 1'020 fr. + 50 fr. 1'744 fr. + 50 fr. ? 01.01.2002 1'020 fr. + 50 fr. 1'819 fr. + 50 fr.

- 22 - 34.10 F.\_\_\_\_\_ a habité la cure de [...] du 11 décembre 1980 au

### **E. 31**

juillet 2000. Le loyer mensuel initial de cette cure est inconnu; par contre le dernier loyer non contesté était fixé à 681 fr. dès le 1er octobre 1991; le tableau ci-dessous résume donc les différentes hausses subséquentes du loyer de M. F.\_\_\_\_\_, que celui-ci a intégralement payées. La participation forfaitaire à l'épuration des eaux, à hauteur de 50 fr. par mois, n'a été mise à sa charge en sus que dès le 1er janvier 1994. Date courrier Entrée en Loyer initial Nouveau loyer vigueur hausse 24.09.1991 01.01.1992 681 fr. 763 fr. 15.09.1992 01.01.1993 681 fr. 824 fr. 28.10.1993 01.01.1994 681 fr. 824 fr. + 50 fr. 10.11.1994 01.01.1995 681 fr. 851 fr.+ 50 fr. 27.09.1996 01.01.1997 681 fr. 869 fr. + 50 fr. 15.02.1999 01.01.1999 681 fr. 956 fr. + 50 fr. 15.02.1999 01.01.2000 681 fr. 1'043 fr. + 50 fr. 34.11 P.\_\_\_\_\_ a emménagé dans la cure de [...] le 31 juillet 1992 en qualité de pasteur titulaire d'un ministère régional (non rattaché à une paroisse) auquel la cure était affectée. Le loyer mensuel initial, après moult discussion, avait été fixé par courrier du 20 novembre 1992 à 796 francs, puis passait à 860 fr. dès le 1er janvier 1993. La participation mensuelle forfaitaire à l'épuration des eaux, par 50 fr., n'a été mise à sa charge que dès le 1er janvier 1994. M. P.\_\_\_\_\_ a quitté la cure de [...] pour s'installer dès le 1er août 2000

à la cure de [...], en qualité de responsable de la formation d'adultes, sans être rattaché à une paroisse, et ce jusqu'au 30 juin 2003. Son loyer mensuel a été initialement fixé par courrier du Service des gérances du 5 juin 2000 à 1'151 fr., plus 50 fr. de participation à la taxe d'épuration. Dès le 29 novembre 2000, le loyer a été fixé sur la base du règlement du 27 novembre 2000 sur les conditions de logement dans les cures propriété de l'Etat. Monsieur P.\_\_\_\_\_ a payé toutes les hausses mentionnées ci- dessous.

- 23 - Date courrier Entrée en Loyer initial Nouveau loyer vigueur hausse [...] 01.07.1992 796 fr. 01.01.1993 puis 860 fr. 20.11.1992 01.01.1993 796 fr. 860 fr. 28.10.1993 01.01.1994 796 fr. 860 fr. + 50 fr. 10.11.1994 01.01.1995 796 fr. 888 fr. + 50 fr. 27.09.1996 01.01.1997 796 fr. 906 fr. + 50 fr. 15.02.1999 01.01.1999 796 fr. 997 fr. + 50 fr. 19.11.1999 01.01.2000 796 fr. 1'088 fr. + 50 fr. [...] 01.08.2000 1'151 fr. + 50 fr. 29.11.2000 01.03.2001 1'151 fr. + 50 fr. 1'451 fr. + 50 fr. ? 01.01.2002 1'151 fr. + 50 fr. 1'751 fr. + 50 fr. ? 01.04.2003 1'151 fr. + 50 fr. 1'764 fr. + 50 fr.

### **E. 35**

Lors de l'audience du 10 septembre 2007, en l'absence de toute nouvelle réquisition, l'instruction de la cause a été clôturée sous réserve de la production subséquente par le conseil des demandeurs C.\_\_\_\_\_ et consorts de notes de plaidoiries détaillant le calcul des montants objet des conclusions réactualisées; puis les plaidoiries ont été entendues. Le Tribunal de céans (réd. : le Tribunal des baux) a délibéré les 12 et 19 novembre 2007. Le dispositif du jugement a été adressé aux parties le 21 décembre suivant." En droit, les premiers juges ont considéré en substance, en se référant au précédent jugement préjudiciel du 24 février 2005, que le droit privé fédéral était applicable aux hausses et fixations de loyer communiquées par le défendeur aux demandeurs avant le 31 décembre 1999, le droit privé fédéral à titre de droit public cantonal supplétif à celles communiquées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2000, et le droit public cantonal à celles communiquées à partir du 1er janvier 2001.

- 24 - Partant, ils ont retenu que l'utilisation de la formule officielle s'imposait pour toutes les hausses de loyer - de même que, s'agissant de certains demandeurs, pour la participation à la taxe d'épuration - signifiées durant la première et la deuxième des périodes précitées et que son absence entraînait leur nullité absolue, en vertu de l'art. 269d al. 2 let. a CO. Ils ont dès lors calculé, pour chaque demandeur, son droit à la restitution du loyer payé en trop sur la base des dispositions régissant l'enrichissement illégitime. B. Par acte du 5 janvier 2009, l'Etat de Vaud a recouru contre ce jugement, concluant, avec suite de dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions des demandeurs sont rejetées, subsidiairement à son annulation. Le recourant a développé ses moyens dans son mémoire ampliatif du 31 mars 2009. Les demandeurs, à l'exception de C.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, ont également recouru contre ce jugement. Ils ont toutefois retiré leurs recours respectifs. Par mémoire du 12 août 2009, les intimés C.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, A.\_\_\_\_\_, A.K.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours formé par l'Etat de Vaud. Par mémoire du 14 août 2009, les intimés H.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours formé par l'Etat de Vaud. En d roit :

- 25 -

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