«AZA 0»
4C.245/1999

Ie C O U R C I V I L E
****

3 janvier 2000

Composition de la Cour: M. Walter, président, M. Leu,
M. Corboz, Mme Klett et M. Nyffeler, juges. Greffière: Mme Godat Zimmermann.

_____

Dans la cause civile pendante
entre

SI X._____ S.A., demanderesse et recourante, représentée par Me Philippe Reymond, avocat à Lausanne,

et
1. dame A._____,
2. dame B._____,
3. les époux C._____,
4. dame D._____,
5. les époux E._____,
6. dame F._____,
7. les époux G._____,
8. les époux H._____,
tous à Pully, défendeurs et intimés, représentés par
Me Philippe Nordmann, avocat à Lausanne;

(hausse de loyer; motivation)

Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les f a i t s suivants:

A.- La SI X._____ S.A. est propriétaire d'un immeuble situé à Pully. Dame A._____, dame B._____, les époux C._____, dame D._____, les époux E._____, F._____, les époux G._____, ainsi que les époux H._____ sont locataires d'appartements sis dans cet immeuble. Le 27 novembre 1997, la bailleresse, par l'intermédiaire de la gérance Y._____ S.A., a notifié aux locataires une augmentation de loyer en utilisant la formule officielle. Sous la rubrique «Motifs de la hausse», la gérance fournissait l'explication suivante:
«SELON ARTICLES 269 C.O., 269A LETTRE A, C.O. ET 11 OBLF,
LOYERS USUELS DANS LE QUARTIER

RESERVE DE HAUSSE DE 14 %»

La formule officielle était accompagnée d'une lettre dont le contenu se présente ainsi:
«Madame, Monsieur,

Au vu de l'évolution des conditions du marché, les paramètres de fixation des loyers ayant changé, la société propriétaire de l'immeuble cité en marge se trouve contrainte de procéder à une adaptation de votre prix de location.

Nous vous rappelons que vous bénéficiez depuis de nombreuses années d'une situation privilégiée, que l'on peut qualifier de rente de situation, en payant des loyers en inadéquation avec le marché, eu égard à la qualité de l'objet loué et à sa situation. Ces circonstances sont devenues insupportables pour la société propriétaire et vont jusqu'à mettre son équilibre financier en péril.

Au vu de ce qui précède, conformément à votre contrat de bail, nous joignons à la présente une notification de hausse

de loyer sur formule officielle. Celle-ci s'articule autour des articles 269 CO, 269a lettre a CO et 11 OBLF: loyers usuels dans le quartier.

A l'examen de la formule officielle, vous constaterez que, la société propriétaire ayant décidé de ne pas répercuter la totalité de la hausse possible, il en résulte une réserve de hausse de 14 % qu'elle pourrait faire valoir ultérieurement, vos droits demeurant également réservés.

(...)»

B.- Les locataires ont contesté les hausses de loyer et saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.
A la suite de l'échec de la conciliation, la bailleresse a déposé devant le Tribunal des baux du canton de Vaud une requête tendant à ce que les hausses de loyer notifiées le 27 novembre 1997 soient déclarées admissibles et à ce que chaque locataire soit condamné à lui verser le nouveau loyer mensuel aux dates d'entrée en vigueur respectives telles qu'indiquées sur les formules officielles, avec un intérêt de 5%.
Avec l'accord des parties, les juges de première instance ont disjoint la question de la validité formelle des notifications des hausses de loyer litigieuses. Par jugement préjudiciel du 19 août 1998, le Tribunal des baux a constaté la nullité des hausses de loyer notifiées le 27 novembre 1997. Statuant le 3 février 1999, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté le recours formé par la demanderesse et confirmé le jugement de première instance. Les considérants de l'arrêt ont été notifiés aux parties le 12 mai 1999.

C.- La SI X._____ S.A. interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que le jugement de première instance est modifié, que les hausses de loyer litigieuses ne sont ni nulles ni annulées et que la cause est reprise.
Les locataires proposent le rejet du recours dans la mesure où il est recevable.

C o n s i d é r a n t e n d r o i t :

1.- Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 124 I 11 consid. 1 p. 13, 159 consid. 1 p. 161; 124 III 134 consid. 2 p. 136, 382 consid. 2a p. 385; 123 I 112 consid. 1 p. 115).

a) Conformément à l'art. 54 al. 1 OJ, l'acte de recours en réforme doit être adressé à l'autorité qui a statué, dans les trente jours dès la réception de la communication écrite de la décision. L'art. 32 al. 3 OJ précise que le mémoire doit être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit à l'autorité compétente pour le recevoir, soit, à son adresse, à un bureau de poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse. Une boîte postale est assimilée à un bureau de poste. Ainsi, le délai sera observé par le dépôt du recours sous pli ordinaire dans une boîte postale le dernier jour utile avant minuit, même après la dernière levée (ATF 82 III 101; 98 Ia

247 consid. 1; 109 Ia 183; Poudret, COJ I, n. 4.3.2 ad art. 32). Encore faudra-t-il que l'expéditeur prouve que le délai a été observé (ATF 92 I 253 consid. 3 p. 257; 92 II 215; 97 III 12; 99 Ib 356 consid. 2; 106 III 49). Si le sceau postal fait foi de la date de

l'expédition, il s'agit d'une présomption réfragable par tous moyens, en particulier par témoins (ATF 82 III 101; 98 Ia 247 consid. 2; Poudret, op. cit., n. 4.6 ad art. 32).
L'arrêt attaqué a été notifié à la demanderesse le 14 mai 1999. Le délai de recours venait à échéance le 14 juin 1999, la veille étant un dimanche. Le sceau postal apposé sur l'enveloppe contenant l'acte de recours porte la date du 15 juin 1999. Le recours serait donc tardif. Le mandataire de la demanderesse produit toutefois deux témoignages écrits, attestant du dépôt du recours dans la boîte postale de la route de la Riaz, à Echandens, le 14 juin 1999 avant minuit. Sur la foi de ces déclarations, la cour de céans retient que le mémoire de la demanderesse a bel et bien été remis à la poste le dernier jour du délai. Le recours a été formé en temps utile.
b) Invoquant l'art. 50 OJ, les défendeurs semblent mettre en doute la recevabilité du recours en réforme contre l'arrêt attaqué, qualifié de préjudiciel.
Selon l'art. 48 OJ, le recours en réforme n'est recevable, sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce, que s'il est dirigé contre une décision finale prise par les tribunaux ou autorités suprêmes des cantons. Par décision finale, on entend une décision dans laquelle la juridiction cantonale statue sur une prétention matérielle ou refuse d'en connaître pour un motif interdisant définitivement que la même prétention soit une nouvelle fois émise entre les mêmes parties (ATF 122 III 92 consid. 2a; 120 II 93 consid. 1c p. 95, 352 consid. 1b p. 353; 118 II 447 consid. 1b p. 450; 116 II 21 consid. 1c p. 25). La notion de décision finale, qui relève du droit fédéral, est indépendante de la qualification donnée par les autorités cantonales; ce n'est pas la forme de la décision qui est déterminante, mais bien sa nature et sa

portée juridiques (ATF 92 II 192 consid. 1; Poudret, COJ II, n. 1.1.2 ad art. 48; Wurzburger, Les conditions objectives du recours en réforme au Tribunal fédéral, thèse Lausanne 1964, p. 179). Le Tribunal des baux a restreint la procédure à la question de la validité formelle des hausses de loyer litigieuses et qualifié son jugement de préjudiciel. L'arrêt cantonal rendu sur recours contre cette décision n'en est pas moins final au sens de l'art. 48 OJ. En effet, en confirmant le jugement de première instance qui constatait la nullité des augmentations de loyer, la Chambre des recours a mis un terme définitif à l'action de la demanderesse tendant à majorer les loyers des défendeurs à partir du 1er avril, du 1er juillet ou du 1er octobre 1998. Ce n'est que si la cour cantonale avait admis la validité formelle des hausses de loyer que la qualification de décision préjudicielle au sens de l'art. 50 al. 1 OJ aurait pu entrer en ligne de compte. c) S'agissant de baux reconductibles tacitement, c'est-à-dire de baux de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), il y a lieu, pour le calcul de la valeur litigieuse, de prendre en compte l'augmentation de loyer annuel contestée, puis de multiplier ce montant par vingt (art. 36 al. 5 OJ;
ATF 121 III 397 consid. 1; 118 II 422 consid. 1). Par ailleurs, les divers chefs de conclusions formés dans une contestation pécuniaire par des consorts au sens de l'art. 24 al. 2 PCF sont additionnés, même lorsqu'ils portent sur des objets distincts, pourvu qu'ils ne s'excluent pas (art. 47 al. 1 OJ; ATF 103 II 41 consid. 1c).
En l'espèce, l'augmentation de loyer la moins élevée en valeur absolue est de 4224 fr. par an (défenderesse A._____). Rapportée sur vingt ans, l'augmentation signifiée à une seule locataire dépasse déjà largement la

valeur litigieuse de 8000 fr. exigée par l'art. 46 OJ. Le recours est par conséquent recevable ratione valoris.
2.- a) A l'instar des premiers juges, la Chambre des recours a constaté la nullité des hausses de loyer signifiées aux défendeurs. Elle a estimé tout d'abord que les explications fournies dans la lettre d'accompagnement de la bailleresse ne pouvaient être prises en compte, faute d'un renvoi exprès audit courrier sur la formule officielle. Puis, interprétant les motifs indiqués sur la formule selon le principe de la confiance, les juges précédents sont parvenus à la conclusion qu'ils manquaient de clarté. En effet, la bailleresse s'est référée simultanément aux art. 269 et 269a let. a CO, soit à deux motifs de hausse incompatibles. Selon la cour cantonale, ce défaut de clarté est encore aggravé par le fait que l'art. 269 CO est mentionné sans autre explication, ce qui est déjà insuffisant, alors que, en regard de l'art. 269a let. a CO, la défenderesse cite expressément les loyers usuels du quartier. b) La demanderesse reproche à la Chambre des recours d'avoir violé les art. 269 et 269a let. a CO. A son avis, le seul motif de hausse invoqué en l'espèce est celui des loyers usuels du quartier. L'indication de l'art. 269 CO, à côté du critère des loyers comparatifs de l'art. 269a let. a CO, ne serait ni contradictoire, ni source de diffi-

cultés de compréhension ou d'interprétation pour les locataires, car l'art. 269 CO consacre la règle générale, prohibant un rendement excessif de la chose louée, et l'art. 269a CO énumère les exceptions, subsidiaires. Citant à ce propos l'ATF 124 III 310, la demanderesse relève que lorsque le loyer se tient dans les limites des loyers usuels dans le quartier, il convient encore d'examiner si la majoration contestée procure au bailleur un rendement excessif. Au demeurant, la demanderesse nie qu'une motivation fondée sur les critères du marché entre en

contradiction avec l'indication d'autres critères découlant des coûts. 3.- a) Une augmentation de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle (art. 269d al. 2 CO). Il en va de même lorsque le contenu de l'avis de majoration n'est pas suffisamment précis (nullité quant au contenu) (ATF 121 III 6 consid. 3b p. 8, 460 consid. 4a/cc p. 466; cf. également art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). La motivation indiquée sur la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur. Les principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté sont applicables pour déterminer le sens et la portée de la motivation invoquée, en particulier pour juger si celle-ci répond à l'exigence de clarté. Si, comme en l'espèce, les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner aux motifs figurant dans l'avis formel de majoration, il y a lieu d'interpréter ceux-ci selon le principe de la confiance. On examinera, d'après les facultés de compréhension du locataire et sur le vu de toutes les circonstances du cas particulier, si les motifs donnés sont suffisamment clairs et précis pour permettre au destinataire de décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux
nouvelles clauses contractuelles (ATF 121 III 6 consid. 3c p. 10, 460 consid. 4a/cc p. 466; sous l'ancien droit: ATF 106 II 166 consid. 4a, 356 consid. 3c; 117 II 460 consid. 2a; 118 II 130 consid. 2b). En principe, les motifs de l'augmentation de loyer sont inscrits sur la formule officielle (cf. art. 269d al. 1 CO). L'art. 19 al. 1bis OBLF, en vigueur depuis le 1er août 1996, précise toutefois que si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle. Un tel mode de procéder était prohibé par la jurisprudence rendue avant

l'entrée en vigueur de l'art. 19 al. 1bis OBLF (ATF 120 II 206 consid. 3b; arrêt non publié du 31 août 1993 dans la cause 4C.56/1993, consid. 2). Cette disposition a ainsi assoupli les exigences de forme prévalant en matière de notification d'une hausse de loyer; sa conformité à la loi n'a pas à être examinée en l'espèce. En effet, contrairement à l'avis de la Chambre des recours et des défendeurs, l'art. 19 al. 1bis OBLF ne peut, en tout état de cause, trouver application dans le cas particulier. Interprété littéralement, il concerne l'hypothèse où le bailleur a mentionné les motifs de l'augmentation de loyer exclusivement dans la lettre d'accompagnement, et non sur la formule officielle. Lorsque, comme en l'espèce, l'avis de majoration contient des motifs de hausse, il convient de s'en tenir à la jurisprudence selon laquelle une lettre d'accompagnement peut, le cas échéant, permettre d'interpréter la formule officielle dans la mesure où celle-là se réfère aux motifs indiqués dans celle-ci et tend uniquement à les expliciter; il n'est alors pas nécessaire que la formule officielle renvoie expressément à la lettre d'accompagnement (ATF 118 II 130 consid. 2c p. 133; 120 II 206 consid. 3a; 121 III 6 consid. 3a).
b) En lisant rapidement la motivation invoquée sur la formule officielle, le locataire peut effectivement comprendre que la bailleresse entend seulement adapter le loyer aux loyers usuels pratiqués dans le quartier, car il s'agit du critère mentionné en toutes lettres. Mais sans doute un locataire avisé aura-t-il la curiosité de consulter la loi; il constatera alors que l'art. 269 CO cité sur la formule fait référence à d'autres critères, en particulier au rendement de la chose louée. Que devra-t-il en conclure? Aucune réponse évidente ne se dégage, même si l'on interprète la formule officielle à la lumière des explications fournies dans la lettre d'accom-

pagnement. En tout cas, l'interprétation préconisée par la demanderesse ne s'impose pas. Certes, selon leurs notes marginales, l'art. 269 CO représente la «Règle» et l'art. 269a CO, les «Exceptions» de sorte que le critère du rendement net de la chose louée est prépondérant par rapport à celui des loyers usuels dans le quartier (Lachat, Le bail à loyer, p. 357); ainsi, le locataire qui conteste le loyer initial, présumé se situer dans les limites de loyers usuels du quartier, peut prouver que ledit loyer procure un rendement excessif au bailleur (cf. ATF 124 III 310 consid. 2b p. 312 et les arrêts cités). Il n'en demeure pas moins qu'en l'occurrence, la bailleresse a cité l'art. 269 CO sous la rubrique «Motifs de la hausse»; le preneur pouvait ainsi difficilement imaginer que, par cette mention, la bailleresse cherchait en réalité à réserver d'emblée le droit du locataire à opposer le critère du rendement abusif de la chose louée à celui des loyers usuels du quartier. Les explications avancées dans la

lettre d'accompagnement ne sont pas de nature à lever l'ambiguïté. Si elle insiste sur l'inadéquation des loyers des défendeurs à l'état du marché, la demanderesse y invoque également la notion peu précise de changement des
«paramètres de fixation des loyers» ainsi que la mise en péril de son équilibre financier, ce qui sous-entend qu'elle n'obtient pas un rendement suffisant des fonds propres investis au sens de l'art. 269 CO. Plus loin, la bailleresse n'opte toutefois pas clairement pour un critère plutôt que pour l'autre en indiquant, par une formule floue, que l'augmentation de loyer «s'articule autour» des art. 269 CO, 269a let. a CO et 11 OBLF.
Selon les règles de la bonne foi, les locataires pouvaient déduire de l'énumération des dispositions légales, figurant tant dans la formule officielle que dans la lettre d'accompagnement, que la bailleresse entendait faire valoir à la fois l'adaptation aux loyers usuels du quartier et le rendement insuffisant. Certes, consciente des difficultés de

preuve liées à l'application du critère des loyers usuels, de surcroît en rapport avec huit appartements (cf. ATF 123 III 317), la demanderesse aurait pu envisager de réclamer, à titre subsidiaire, un calcul de rendement (Higi, Zürcher Kommentar, n. 93 ad art. 269d CO). Interprétée selon le principe de la confiance, la déclaration de volonté de la bailleresse ne laisse toutefois apparaître aucun indice d'un rapport de subsidiarité entre le critère des loyers usuels et celui du rendement insuffisant des fonds propres.
Les deux critères de calcul mentionnés par la bailleresse ne procèdent pas de la même logique. La référence aux loyers usuels du quartier se rapproche de la notion de loyer du marché alors que le rendement au sens de l'art. 269 CO fait appel à la notion de loyer fondé sur les coûts (cf. ATF 120 II 240 consid. 2 p. 242). A part quelques exceptions qu'il n'y a pas lieu d'examiner dans le cas présent, les loyers fondés sur les coûts (Kostenmiete) et les loyers du marché (Marktmiete) sont incompatibles (ATF 121 III 6 consid. 3c p. 10/11; Lachat, op. cit., p. 349). Ainsi, le bailleur qui veut augmenter le loyer doit choisir le tableau sur lequel il entend jouer; s'il invoque des facteurs antinomiques, il s'expose au reproche d'avoir motivé la hausse de loyer de manière insuffisamment claire (ATF 121 III 6 consid. 3c p. 11; Lachat/Stoll, Das Mietrecht für die Praxis, 4e éd., p. 264; Higi, op. cit., n. 92 ad art. 269d CO). En l'espèce, même si la demanderesse s'est référée en toutes lettres au critère des loyers usuels, la mention en parallèle de l'art. 269 CO introduit un élément d'incertitude; selon les règles de la bonne foi, les locataires ne pouvaient déterminer avec précision le facteur de hausse que la bailleresse entendait finalement invoquer et, partant, juger en toute connaissance de cause de l'opportunité de contester l'augmentation de loyer.

Comme la motivation des hausses de loyer signifiées le 27 novembre 1997 ne répond pas à l'exigence de clarté, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en constatant la nullité des notifications litigieuses. Le recours ne peut être que rejeté.

4.- Vu l'issue de la procédure, la demanderesse prendra à sa charge les frais judiciaires et versera aux défendeurs une indemnité à titre de dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs,

l e T r i b u n a l f é d é r a l :

1. Rejette le recours et confirme l'arrêt attaqué;
2. Met un émolument judiciaire de 7000 fr. à la charge de la demanderesse;
3. Dit que la demanderesse versera aux défendeurs une indemnité de 8000 fr. à titre de dépens;

4. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

_____

Lausanne, le 3 janvier 2000
ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

La Greffière,