Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.283/2002 /ech

Arrêt du 6 janvier 2003
Ire Cour civile

Les juges fédéraux Corboz, président,
Walter, Favre,
greffière Michellod.

Y._____,
demanderesse et recourante, représentée par Me Thierry Thonney, avocat, case postale 3309, 1002 Lausanne,

contre

Etat de Vaud, 1014 Lausanne, représenté par Me Denis Sulliger, avocat, rue du Simplon 13, case postale 1085, 1800 Vevey 1.

contrat de bail; hausse de loyer,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 24 avril 2002.

Faits:
A.
Par contrat de travail du 22 janvier 1993, la paroisse X._____ a engagé la demanderesse Y._____ en qualité d'intendante de la cure de X._____, à quart-temps, pour un salaire mensuel brut de 900 fr. Après le temps d'essai, ce contrat pouvait être résilié dans un délai de trois mois pour la fin d'un mois, par lettre recommandée. L'activité d'intendante consistait dans l'accueil des groupes, l'aménagement des extérieurs et l'achat des objets nécessaires au fonctionnement de la cure.

Par contrat de bail à loyer du 3 mars 1993, l'Etat de Vaud, défendeur, a remis en location à la demanderesse, dès le 1er février 1993 et pour une durée indéterminée, un appartement de trois pièces sis au premier étage de l'annexe de la cure. Le loyer était fixé à 820 fr. par mois, plus 75 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Pour ce qui est de sa résiliation et de sa reconduction, l'article 5.1 des dispositions complémentaires prévoyait ce qui suit:
"La durée de la mise à disposition du logement est liée à la fonction d'intendante de la Cure catholique de X._____ remplie par la locataire pour le compte de la paroisse X._____. La résiliation du contrat de travail signifiée par l'une ou l'autre des parties entraînera également la dénonciation du présent bail pour la même échéance".
Par lettre du 7 octobre 1998, la demanderesse a demandé au Président de la Commission de la cure de X._____ de la libérer de ses fonctions d'intendante pour le 1er janvier 1999. Ce congé était motivé par le fait qu'elle avait perdu son emploi à X._____ et que son engagement à la poste de Z._____ ne lui permettait plus d'accueillir les groupes à la cure. La demanderesse a en outre fait part au président de son souhait de pouvoir garder l'appartement en cause aux conditions en vigueur.

Le 15 décembre 1998, la paroisse X._____ lui a répondu qu'elle avait pris note de la cessation de ses fonctions avec effet au 31 décembre 1998 et lui a confirmé que l'appartement litigieux continuerait à être mis à sa disposition, sous réserve de l'accord de l'Etat de Vaud et du droit de récupérer les locaux s'il s'avérait nécessaire d'y loger la nouvelle intendante.

Le 14 janvier 1999, l'Etat de Vaud a écrit à la demanderesse ce qui suit:
" (...) En notre qualité de bailleur, nous sommes ouverts à reconduire cette location. Cependant, selon les clauses de l'art. 5.1 de votre contrat de bail, signé le 3 mars 1993, la résiliation de votre contrat de travail entraîne automatiquement la dénonciation du contrat de bail pour la même échéance. Ainsi, nous vous confirmons, pour la forme, l'application de cette clause et, partant, la résiliation de votre bail avec effet au 31 décembre 1998.
La destination première de cet appartement, à savoir le logement de l'intendant(e) de la cure, demeure. Aussi nous vous proposons la signature d'un nouveau bail aux conditions suivantes: entrée en vigueur: 1er janvier 1999, échéance: 1er juillet 1999, reconduction: tacite de trois mois en trois mois, délai de résiliation: trois mois.

De plus, le loyer pratiqué jusqu'au 31 décembre 1998 inclut la notion de logement de fonction. La cessation de votre activité modifie ce statut. Néanmoins, considérant le maintien de la surveillance de la propriété découlant de votre présence sur le site, nous limitons l'incidence de cette modification au niveau du prix du loyer.

Nous portons ce dernier à 890 fr. par mois, auxquels s'ajoute l'acompte de 75 fr. aux frais de chauffage, ce qui représente un total mensuel de 965 fr. Dès lors, pour nous permettre l'établissement d'un nouveau contrat de bail, nous vous saurions gré de nous retourner la copie de la présente jointe à notre envoi, munie de votre signature. (...) "
La demanderesse a retourné au défendeur le document précité, pourvu de sa signature "pour accord" et de la date du 22 janvier 1999.
B.
Le 30 janvier 1999, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de bail à loyer du district de M._____ d'une requête en contestation de hausse de loyer, subsidiairement, de loyer initial. Elle expliquait avoir contresigné la lettre du 14 janvier 1999 "par sécurité".

Par lettre du 8 février 1999, le défendeur a informé la demanderesse qu'en raison de la procédure susmentionnée, il différait l'établissement du nouveau contrat de bail et considérait que l'occupation de l'appartement en cause intervenait sous la forme d'un prêt à usage de mois en mois, avec préavis de libération d'un mois, moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation de 965 fr. par mois, charges comprises.

Après échec de la tentative de conciliation, la demanderesse a ouvert action le 8 avril 1999 devant le Tribunal des baux du canton de Vaud et a conclu à ce que le loyer de l'appartement litigieux soit fixé à 820 fr. dès le 1er janvier 1999, la hausse de loyer signifiée le 14 janvier 1999 étant nulle et de nul effet, et subsidiairement, que le loyer fixé par la lettre du 14 janvier 1999 soit considéré comme abusif.

Par jugement du 6 juillet 2000, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions de la demanderesse et constaté que les parties étaient liées par le contrat de bail conclu le 3 mars 1993, tel que modifié par accord du 22 janvier 1999.
Par arrêt du 24 avril 2002, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours de la demanderesse et confirmé le jugement attaqué, sous réserve du chiffre II de son dispositif, supprimé d'office.
C.
Y._____ a déposé un recours en réforme contre l'arrêt cantonal. Invoquant la violation des art. 266, 266a s., 269 s., 269d et 274d CO, elle conclut à sa réforme en ce sens qu'il est constaté que la hausse de loyer signifiée le 14 janvier 1999 est nulle et de nul effet, et que le loyer mensuel net de l'appartement est fixé à 820 fr. dès le 1er janvier 1999. Subsidiairement, la demanderesse conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision.
Invité à déposer une réponse, le défendeur conclut au rejet du recours dans la mesure où il est recevable.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Sauf exceptions qui n'entrent pas en considération en l'espèce, la recevabilité du recours en réforme suppose une valeur litigieuse de 8'000 fr. au moins; sont déterminantes à cet égard les conclusions encore contestées

devant la dernière instance cantonale (art. 46 OJ).

Aux termes de l'art. 36 al. 4 et 5 OJ, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent; si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt. Il ne suffit toutefois pas que la durée ne puisse être fixée avec précision pour la qualifier d'indéterminée au sens de l'art. 36 al. 5 OJ; si la prestation ou le revenu est dû pour une durée vraisemblablement inférieure à vingt ans, il conviendra alors de se fonder sur la valeur capitalisée pour la durée limitée probable (Poudret, COJ I, n. 8.2. ad art. 36 OJ).

S'agissant d'un bail reconductible tacitement, autrement dit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), il y a lieu de tenir compte, pour le calcul de la valeur litigieuse, de l'augmentation du loyer annuel contestée devant la dernière instance cantonale, puis de multiplier le montant obtenu par vingt (art. 36 al. 5 OJ; ATF 121 III 397 consid. 1; 118 II 422 consid. 1). En l'espèce, l'augmentation en cause était de 840 fr. par année [70 fr. x 12]. Multiplié par vingt, ce montant donne un total de 16'800 fr. La valeur litigieuse à laquelle l'art. 46 OJ subordonne la recevabilité du recours en réforme est par conséquent atteinte.
1.2 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile, le recours en réforme est en principe recevable; en outre, il a été formé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
1.3 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). En revanche, il ne permet pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1, 2e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c).
Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ).

Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte. Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est donc pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent.
1.4 Dans son examen du recours, le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b OJ); en revanche, il n'est lié ni par les motifs que les parties invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique de la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ). Il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par la partie recourante et peut également rejeter un recours en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 127 III 248 consid. 2c et les références citées).
2.
Les premiers juges ont considéré que l'art. 5.1 des dispositions complémentaires du bail était nul, car il privait la locataire des droits que lui conféraient les art. 271 s. CO, relatifs à la protection contre les congés. La résiliation du contrat de travail n'avait par conséquent pas entraîné celle du contrat de bail, qui avait perduré au-delà du 31 décembre 1998. Quant à la validité de l'accord des 14 et 22 janvier 1999 prévoyant une hausse du loyer, les premiers juges ont estimé que prise dans son ensemble, la nouvelle économie du contrat paraissait favorable à la locataire, de sorte que l'on pouvait dans ce cas renoncer à la formule officielle prévue par l'art. 269d al. 2 let. a CO.

Les juges cantonaux ont considéré que l'art. 5.1 des dispositions complémentaires du bail couplait ce dernier au contrat de travail de manière licite (art. 254 CO, transactions couplées) et qu'il constituait une condition résolutoire du contrat de bail. Ce contrat devait dès lors être qualifié de contrat de durée déterminée, prenant fin lorsque se réalisait la condition résolutoire sans qu'il soit nécessaire de signifier un congé. Les dispositions de protection contre les congés (art. 271 s. CO) ne trouvaient donc pas application et l'art. 5.1 était licite.

La condition résolutoire s'étant réalisée, les juges cantonaux ont considéré que le contrat de bail avait pris fin le 31 décembre 1998 et que les parties avaient conclu un nouveau bail par accord des 14 et 22 janvier 1999; ils n'ont toutefois pas examiné si le loyer initial était abusif, faute de conclusions en ce sens de la demanderesse.

La demanderesse estime que le raisonnement cantonal fait obstacle aux dispositions impératives sur la résiliation du bail (art. 266a s. CO), la hausse de loyer ou les nouvelles prétentions du bailleur (art. 269 s. CO). Elle soutient que les parties ont tacitement prorogé le bail du 3 mars 1993 au-delà du 31 décembre 1998 et que ce n'est que dans le but de lui imposer une hausse de loyer que le bailleur a prétendu conclure un nouveau bail. Elle estime que, dans ces conditions, il n'est pas possible de déroger à l'art. 269d CO, qui prévoit notamment l'usage d'une formule officielle pour les majorations de loyer.
3.
D'après les conclusions en réforme de la demanderesse, le litige porte sur le montant du loyer en vigueur dès le 1er janvier 1999. Il est néanmoins nécessaire, pour trancher cette question, de déterminer si le contrat de bail conclu le 3 mars 1993 s'est prolongé au-delà du 31 décembre 1998, date de la fin des rapports de travail entre la demanderesse et la paroisse X._____. En effet, si tel est le cas, l'accord intervenu entre les parties par courriers des 14 et 22 janvier 1999 doit être examiné à la lumière des règles régissant la hausse de loyer. Dans le cas contraire, cet accord s'analysera sous l'angle de la conclusion d'un nouveau contrat et de la fixation du loyer initial.

Tant le juge de première instance que la cour cantonale ont considéré qu'en vertu de l'art. 5.1 des dispositions complémentaires du bail, la résiliation du contrat de travail liant la demanderesse à la paroisse X._____ entraînait automatiquement l'extinction du contrat de bail pour la même échéance, sans qu'il soit nécessaire de le dénoncer. Les premiers juges en ont déduit que cette clause impliquait un renoncement aux droits découlant du chapitre sur la protection contre les congés (art. 271 s. CO) et était de ce fait nulle (art. 273c CO). La Chambre des recours en revanche a estimé que cette clause constituait une condition résolutoire du contrat de bail, que ce dernier était donc de durée déterminée et qu'il prenait fin sans qu'il soit nécessaire de le dénoncer. Le chapitre sur la protection contre les congés ne s'appliquait donc pas.

La demanderesse soutient que la clause 5.1 ne constituait pas une condition résolutoire qui aurait mis automatiquement fin au contrat de bail, mais qu'elle supposait au contraire une déclaration de volonté de l'un des cocontractants.
4.
4.1 En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). S'il y parvient, il s'agit d'une constatation de fait qui ne peut être remise en cause dans un recours en réforme (ATF 126 III 25 consid. 3c, 375 consid. 2e/aa; 125 III 305 consid. 2b, 435 consid. 2a/aa).

Si la volonté réelle des parties ne peut être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations faites selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (cf. ATF 126 III 59 consid. 5b, 375 consid. 2e/aa p. 380). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 127 III 279 consid. 2c/ee p. 287 et les références doctrinales).

L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement (ATF 127 III 248 consid. 3a; 126 III 25 consid. 3c, 59 consid. 5a, 375 consid. 2e/aa p. 379; 125 III 305 consid. 2b, 435 consid. 2a/aa). Pour trancher cette question de droit, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (ATF 126 III 375 consid. 2e/aa).
4.2 En l'espèce, la cour cantonale n'a pas déterminé quelle était la volonté réelle des parties s'agissant des effets que devait déployer la clause 5.1 des dispositions complémentaires du bail. L'interprétation qu'elle en a faite est donc une question de droit que le Tribunal fédéral peut revoir librement. Il y a lieu en l'espèce de

rechercher si la clause litigieuse pouvait et devait être objectivement comprise par la locataire, en fonction de toutes les circonstances et de la logique du contrat, comme une condition résolutoire, au sens de l'art. 154 al. 1 CO. Selon cette disposition, le contrat dont la résolution est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain cesse de produire ses effets dès le moment où la condition s'accomplit.

La demanderesse a été liée du 22 janvier 1993 au 31 décembre 1998 à la paroisse X._____ par un contrat de travail qui portait sur la fonction d'intendante de la cure de X._____. Elle a logé depuis le 1er février 1993 dans un appartement situé au-dessus de la salle de paroisse, au bénéfice d'un bail passé le 3 mars 1993 avec l'Etat de Vaud. La mise à disposition de l'appartement par ce dernier découle d'un engagement lié à un devoir de contribution de l'Etat, selon l'art. 12 de la loi du 16 février 1970 sur l'exercice de la religion catholique dans le canton de Vaud. Contrairement à la situation habituelle d'un concierge, la demanderesse avait donc conclu deux contrats distincts avec deux partenaires contractuels différents. Les contrats étaient toutefois liés l'un à l'autre par la clause 5.1 des dispositions complémentaires du bail, dont le contenu a été rappelé ci-dessus (cf. consid. A). La demanderesse travaillait à quart-temps pour la paroisse, pour un salaire de 900 fr. par mois, et versait un loyer mensuel de 820 fr., charges non comprises, à l'Etat de Vaud.
Courant 1998, la demanderesse a pris un congé non payé jusqu'à la fin de l'année; durant cette période, elle a été remplacée dans son activité d'intendante par une personne qui n'habitait pas sur place. Lorsque la demanderesse a résilié son contrat de travail le 7 octobre 1998, elle a indiqué à la paroisse que la personne qui lui succédait comme intendante ne souhaitait pas reprendre son appartement. Alors même qu'elle n'était pas partie au contrat de bail, la paroisse X._____ a répondu à la demanderesse, le 15 décembre 1998, qu'elle pourrait rester dans son appartement aux conditions en vigueur, sous réserve de l'accord de l'Etat de Vaud. Ce n'est que le 14 janvier 1999 que ce dernier s'est manifesté, informant la demanderesse du fait que le bail avait pris fin le 31 décembre 1998 en application de l'art. 5.1 des dispositions complémentaires du contrat.

L'Etat de Vaud soutient que la locataire savait parfaitement que son bail prendrait fin avec la résiliation du contrat de travail, puisqu'elle avait demandé à son employeur de pouvoir continuer à occuper l'appartement lorsqu'elle ne serait plus intendante.

Il est sans doute exact que la demanderesse connaissait le lien entre les deux contrats. Cela ne signifie pas encore qu'elle comprenait la clause 5.1 comme une condition résolutoire, dispensant l'Etat de Vaud de lui signifier une résiliation du contrat de bail. En effet, le texte de la clause en question indique que la résiliation du contrat de travail "entraînera également la dénonciation du contrat de bail pour la même échéance". L'utilisation du terme "dénonciation" et non "extinction" laisse entendre qu'une déclaration de volonté de l'une des parties est nécessaire pour que le contrat de bail prenne fin. Les circonstances ayant entouré la résiliation du contrat de travail étaient en outre de nature à conforter la demanderesse dans cette interprétation. Elle avait pu constater, durant une année, que sa remplaçante ne souhaitait pas habiter au-dessus de la salle de paroisse sans que la paroisse X._____ n'y voie d'inconvénient. Cette personne désirait en outre lui succéder sans reprendre son appartement. Aucune circonstance objective ne nécessitait donc que l'appartement de fonction soit libéré dès que la demanderesse cesserait son travail d'intendante. Cette dernière pouvait par conséquent comprendre de bonne foi que l'art.
5.1 du bail rappelait le lien existant entre ce contrat et sa fonction d'intendante, mais ne dispensait pas le bailleur de lui notifier une résiliation formelle pour mettre fin au bail, pour le cas où elle dénoncerait son contrat de travail avec la paroisse X._____.

En considérant, au contraire, que la résiliation du contrat de travail mettait automatiquement fin au contrat de bail pour la même échéance, la cour cantonale a appliqué le principe de la confiance de manière erronée. Son interprétation de la clause 5.1 ne correspond en effet pas au sens que la locataire pouvait et devait lui donner selon les règles de la bonne foi.

Il en résulte que le contrat de bail conclu le 3 mars 1993 n'a pas pris fin le 31 décembre 1998, faute de résiliation par l'une ou l'autre des parties. Il reste par conséquent à examiner si le courrier du 14 janvier 1999, ratifié par la demanderesse le 22 janvier, l'a valablement modifié.
5.

Dans un arrêt du 28 mars 1995 (publié in mp 1995 p. 145), le Tribunal fédéral a décidé qu'à côté de la modification unilatérale du loyer par le bailleur, expressément réglée par la loi, les parties avaient la possibilité, d'un commun accord, de modifier leur contrat de manière bilatérale; tant que le but protecteur de la loi n'était pas éludé, il a estimé qu'il n'était pas nécessaire que les exigences de forme valables pour les modifications unilatérales s'appliquent aux modifications conventionnelles.

Dans un arrêt ultérieur, le Tribunal fédéral a précisé qu'en ayant renoncé à un contrôle officiel des loyers, on avait laissé au locataire la faculté de contester ou non le caractère éventuellement abusif de la contrepartie mise à sa charge pour l'utilisation de la chose. La renonciation à user de son droit de contester le loyer pouvait donc conduire un locataire à payer, consciemment et de son plein gré, un montant objectivement trop élevé pour l'objet du bail. Dans cette mesure, la liberté contractuelle n'était pas restreinte par les dispositions sur les loyers abusifs. Il fallait cependant que le locataire soit informé de ses droits à cet égard et ne subisse aucune pression (ATF 123 III 70 consid. 3a p.73).

L'utilisation d'une formule officielle permet de rendre le locataire attentif à la possibilité qui lui est offerte de contester le loyer. Sa notification fait partir le délai de trente jours durant lequel il peut intenter une procédure tendant à contrôler que le prix qu'il paie pour l'usage de la chose est convenable.
Une modification consensuelle du contrat de bail, pour qu'elle ne fasse pas échec au but de protection de la formule, implique que l'information du locataire, s'agissant de la possibilité de contester le loyer, soit garantie d'une autre manière et que tout moyen de pression, notamment sous forme d'une menace de résiliation, puisse être exclu. Une modification consensuelle du contrat ne permet de renoncer aux exigences de forme que s'il est établi que le locataire a été informé de la possibilité de contester la modification du loyer, qu'en renonçant à la formule officielle, il a également renoncé par avance en toute connaissance de cause à cette possibilité et, surtout, que si l'on peut exclure qu'il a agi sous la pression (ATF 123 III 70 consid. 3b p. 74).

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a considéré qu'en présence d'une hausse de loyer consensuelle dont le locataire contestait la validité formelle, il fallait d'abord se demander si l'on se trouvait dans un cas d'application de l'art. 269d CO, c'est-à-dire d'une hausse de loyer devant entrer en vigueur pour la prochaine échéance du bail. Si tel n'était pas le cas, la question de la validité formelle de la hausse ne se posait pas. Ainsi, dans l'hypothèse d'une hausse de loyer consensuelle devant entrer immédiatement en vigueur, le locataire ne pouvait invoquer l'absence de la formule officielle prévue par l'art. 269d CO (ATF 128 III 419). En vertu du principe de la fidélité contractuelle, les parties sont liées par leur accord jusqu'à son échéance, de sorte que le bailleur ne peut modifier unilatéralement le loyer avant le prochain terme de résiliation (sous réserve d'une clause d'indexation ou d'échelonnement). Par conséquent, il suffit au locataire de refuser de signer un avenant pour que toute modification du bail soit exclue avant l'échéance. Dans le cas que le Tribunal fédéral avait à trancher, on pouvait présumer que le locataire, commerçant de son état, ne pouvait ignorer qu'il avait conclu un contrat devant durer
encore quatre ans et qui ne pouvait être modifié unilatéralement avant l'échéance. Rien ne donnait à penser, dans ce cas, que son approbation de la hausse de loyer ne résultait pas d'une volonté libre et éclairée.

Il en va différemment dans le cas d'espèce. La demanderesse s'est vu annoncer par le défendeur, le 14 janvier 1999, que son contrat de bail avait pris fin automatiquement le 31 décembre précédent. Le défendeur lui proposait dès lors de conclure un nouveau contrat à des conditions différentes. La demanderesse ayant déclaré avoir signé ce courrier "par sécurité", on peut imaginer qu'elle souhaitait principalement éviter de se retrouver sans contrat de bail et donc sans logement. Il n'a pas été constaté qu'elle savait que le bail n'avait en réalité pas pris fin et qu'elle pouvait s'opposer à une augmentation de loyer devant entrer immédiatement en vigueur. Dans ces circonstances, son accord à la conclusion d'un nouveau bail ne peut être raisonnablement interprété comme l'approbation d'une hausse de loyer. Faute d'échange de volontés concordantes, le loyer du bail conclu le 3 mars 1993 n'a pas été modifié par le courrier du 14 janvier 1999 contresigné le 22 janvier. Le courrier du défendeur ne vaut pas davantage modification unilatérale du loyer - reportée à la prochaine échéance - puisqu'il ne revêt pas la forme prévue par l'art. 269d CO.
6.
Au vu de ce qui précède, le recours en réforme sera admis et l'arrêt attaqué annulé. La requête en contestation

de hausse de loyer déposée par la demanderesse le 8 avril 1999 sera admise en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement loué par la demanderesse au défendeur, sis au second étage de l'annexe de la cure de X._____, est fixé à 820 fr. dès le 1er janvier 1999.

Vu l'issue du litige, le défendeur paiera les frais de justice de la procédure fédérale et versera une indemnité à titre de dépens à la demanderesse (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

La cause sera en outre retournée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de l'instance cantonale.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est admis et l'arrêt attaqué est annulé.
2.
La requête en contestation de hausse de loyer déposée par Y._____ contre l'Etat de Vaud le 8 avril 1999 est admise en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement loué par la demanderesse au défendeur, sis au second étage de l'annexe de la cure de X._____, est fixé à 820 fr. dès le 1er janvier 1999.
3.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge du défendeur.
4.
Le défendeur versera à la demanderesse une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.
5.
La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.
6.
Le présent arrêt est communiqué en copie à la recourante, à l'Etat de Vaud et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.
Lausanne, le 6 janvier 2003
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: