Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 577/2010

Arrêt du 21 mars 2011
Ire Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Klett, présidente, Corboz et Kolly.
Greffière: Mme Monti.

Participants à la procédure
X._____,
recourante,

contre

Y._____, représenté par
Me Laurent Schuler,
intimé.

Objet
bail à loyer; vice de forme,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 21 mai 2010 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits:

A.
Y._____ en qualité de bailleur et X._____ en qualité de locataire ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces et un garage à .... Le loyer mensuel net était de 3'250 fr. (dont 200 fr. pour le garage), plus 200 fr. de charges. Prenant effet le 1er octobre 2007, le bail devait durer deux ans; il était ensuite reconductible d'année en année, sauf avis de résiliation reçu au moins quatre mois avant l'échéance.

Le 28 décembre 2007, la locataire a adressé au bailleur une liste de défauts qu'elle disait avoir constatés depuis un mois. Le 1er juillet 2008, elle a restitué de manière anticipée l'appartement et ses dépendances et a cessé depuis lors de s'acquitter des loyers. L'appartement n'a pas été reloué.

B.
B.a Le 29 septembre 2008, la locataire a ouvert action devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Elle a conclu au paiement de 8'400 fr. en précisant par la suite qu'elle demandait une réduction de loyer de 25 %. Le bailleur a conclu au rejet de l'action et pris des conclusions reconventionnelles tendant notamment au paiement du loyer jusqu'à l'échéance contractuelle du 1er octobre 2009. Concluant à libération, la locataire a encore pris une conclusion en annulation d'une poursuite en cours.

Par jugement du 15 avril 2009, le Tribunal des baux a réduit de 5 % les loyers mensuels nets de l'appartement et du garage du 1er janvier 2008 au 28 février 2009 (ch. I et III du dispositif) et condamné en conséquence le bailleur à verser à la locataire les sommes de 915 fr. (appartement) et 60 fr. (garage) plus intérêts au titre des

fractions de loyers payées en trop pour la période du 1er janvier au 30 juin 2008 (ch. II et IV du dispositif). Il a par ailleurs condamné la locataire à verser au bailleur d'une part les sommes de 24'780 fr. et 1'520 fr. plus intérêts au titre des loyers réduits pour l'appartement et le garage afférents à la période du 1er juillet 2008 au 28 février 2009 (ch. V et VI du dispositif), d'autre part le montant de 400 fr. plus intérêts au titre des frais de remise en état de l'appartement loué (ch. VII du dispositif). Il a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (ch. X du dispositif).
B.b La locataire a porté ce jugement devant la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois. Elle a conclu principalement à une réduction de 25 % du loyer mensuel net de l'appartement du 1er janvier 2008 au 28 février 2009 (ch. I du dispositif), ainsi qu'à l'annulation des chiffres II, IV, V, VI et VII du dispositif du jugement et à l'adjonction d'un chiffre XI nouveau ordonnant l'annulation d'une poursuite en cours. Elle a pris des conclusions subsidiaires en nullité. L'intimé n'a pas déposé de mémoire.

Par arrêt du 21 mai 2010, la Chambre des recours a rejeté le recours et confirmé le jugement de première instance.

C.
La locataire (ci-après: la recourante) interjette un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt précité et à la réforme du jugement du Tribunal des baux en ce sens que les chiffres II, IV, V et VI de son dispositif sont annulés et qu'un chiffre XI nouveau est ajouté ordonnant l'annulation d'une poursuite en cours.

Le bailleur (ci-après: l'intimé) conclut au rejet du recours.

L'autorité précédente se réfère à son arrêt.

Considérant en droit:

1.
L'arrêt attaqué a été rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par l'autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF) dans une affaire pécuniaire dont les juges précédents ont fixé la valeur litigieuse à 35'220 fr., sans être contredits par les parties, de sorte que le seuil de 15'000 fr. est atteint (art. 74 al. 1 let. a LTF). Interjeté par une partie à la procédure qui a partiellement succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF dans sa teneur antérieure au 1er janvier 2011), le recours est pour le surplus recevable puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

2.
Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit tel que délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine en principe que les griefs invoqués et n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 136 II 304 consid. 2.4 p. 314) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

3.
A l'appui de sa réponse, l'intimé a produit le procès-verbal d'une audience tenue le 11 juin 2009 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté dans un recours au Tribunal fédéral, sauf à ré-

sulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF; cf. arrêt 4A 536/2010 du 1er décembre 2010 consid. 2.1). Cette exception n'étant pas réalisée en l'espèce, la pièce en question est irrecevable.

4.
4.1 La recourante se plaint d'une violation des art. 20 al. 2 et 270 al. 2 CO, 19 al. 3 OBLF (RS 221.213.11) et 8 CC. Selon elle, les juges vaudois, saisis d'une contestation portant sur le loyer, auraient dû examiner d'office la fixation du loyer initial et en constater la nullité, faute d'utilisation de la formule officielle obligatoire. Qui plus est, il leur aurait échappé que le bailleur doit prouver le montant du loyer qu'il réclame en produisant le contrat de bail et la formule officielle. Le bailleur n'ayant pas présenté ladite formule, le juge aurait dû rejeter son action.

4.2 Dans le canton de Vaud, le bailleur doit notifier le loyer initial au moyen de la formule officielle (art. 270 al. 2 CO et art. 1er de l'arrêté du 9 juillet 2001 rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire, RSV 221.315.1). Cette obligation constitue une exigence de forme écrite qualifiée au sens de l'art. 11 CO (cf. ATF 120 II 341 consid. 2c). Un vice de forme tel que le défaut d'utilisation de la formule officielle entraîne la nullité partielle du contrat, limitée à la fixation du loyer (ATF 124 III 62 consid. 2a p. 64). La nullité se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt 4C.428/2004 du 1er avril 2005 consid. 3.1; Pierre Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd. 1997, p. 262).
A teneur de l'art. 274d al. 3 CO applicable à la procédure relative aux baux d'habitations et de locaux commerciaux, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves; les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le principe d'instruction ainsi posé n'est pas une maxime officielle absolue, mais une maxime inquisitoire sociale; le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3e éd. 2008, n°19b ad art. 274d CO p. 915). Cette disposition ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques; elle n'a pas d'influence sur le fardeau de la preuve (ATF 125 III 231 consid. 4a; David Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 149). Le juge doit néanmoins s'assurer, notamment par l'interpellation des parties, que leurs allégations et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est tenu de le faire que s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 239; 107 II 233 consid. 2c p. 236). La maxime inquisitoire sociale ne limite pas le droit des parties de déterminer librement l'objet du litige par leurs conclusions, conformément à la maxime de disposition; le juge n'a ainsi pas à instruire des faits sans lien avec l'objet du litige, ou qui concernent des prétentions autres que celles invoquées, ou qui sont reconnus par les parties (Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n67-71 ad art. 274d CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n°18b ad art. 274d CO p. 914; cf. aussi ATF 122 III 20 consid. 4d).

L'art. 274d al. 3 CO n'empêche pas les cantons de prohiber l'introduction de nova durant la procédure de recours, de manière à assurer le principe du double degré de juridiction (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 239; arrêt 4C.536/1996 du 26 février 1997 consid. 3b, in SJ 1997 p. 416).

4.3 En l'espèce, la Chambre des recours a constaté - sans être critiquée sur ce point par la recourante - que le défaut de notification de la formule officielle ne ressortait ni de l'état de fait ni des pièces du dossier. Elle a précisé qu'aucune instruction n'avait eu lieu à ce sujet et a considéré que le Tribunal des baux n'avait pas violé son devoir d'instruction dans le cadre de la maxime inquisitoriale sociale.

Ces considérations ne peuvent qu'être approuvées. On ne saurait déduire de l'art. 274d al. 3 CO le devoir d'instruire d'office sur la validité de la fixation du loyer initial. Il incombe certes au juge de constater d'office la nullité dont il a connaissance. Toutefois, l'obligation d'instruire dépend de la règle de procédure applicable. Or, l'art. 274d al. 3 CO ne consacre qu'une maxime inquisitoire restreinte (ou maxime des débats atténuée), qui limite le devoir d'instruction au cas où des motifs objectifs suscitent des doutes sur le caractère complet des allégations des parties. De plus, le juge ne peut pas modifier l'objet du litige déterminé par les conclusions des parties.

En l'occurrence, la demande reconventionnelle de l'intimé en paiement du loyer arriéré faisait suite à une demande principale de la recourante en réduction de loyer déterminée par rapport au loyer initial non contesté;

la recourante, assistée d'un mandataire professionnel, avait simplement allégué que le bail était entré en vigueur sans arguer du défaut de notification de la formule officielle. Le différend, tel qu'il résultait des moyens soulevés par les parties, portait sur l'état de la chose louée et sur le moment auquel l'obligation de payer le loyer avait pris fin. Le montant du loyer initial ne constituait donc pas un point litigieux. Dans ces circonstances, le Tribunal des baux n'avait pas de motifs objectifs d'instruire la question de la validité de la fixation du loyer et pouvait considérer que les parties n'entendaient pas faire porter le litige sur une telle question.

La recourante objecte qu'elle a fait valoir la nullité du loyer initial à l'audience de jugement; un tel fait ne ressort toutefois ni de l'arrêt attaqué, ni du jugement du Tribunal des baux, ni du procès-verbal de l'audience de jugement du 15 avril 2009.

Pour le surplus, la Chambre des recours a rappelé, en se référant à l'art. 452 al. 1ter CPC/VD (applicable par renvoi de l'art. 13 de l'ancienne loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux), que dans le cadre de la procédure de recours, les parties ne pouvaient pas articuler des faits nouveaux sous réserve de ceux résultant du dossier ou qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC/VD. La recourante ne se plaint pas d'une application arbitraire du droit de procédure cantonal; elle ne prétend pas non plus qu'une telle réglementation irait à l'encontre de l'art. 274d al. 3 CO, à juste titre compte tenu de la jurisprudence exposée ci-dessus.
Sur la base des constatations des juridictions cantonales, qui lient le Tribunal fédéral, le moyen pris de la violation de l'art. 274d al. 3 CO se révèle infondé. Les griefs tirés de la violation des art. 20 al. 2 CO, 270 al. 2 CO et 19 al. 3 OBLF s'en trouvent par là même, eux aussi, privés de fondement, puisqu'ils présupposent le défaut d'utilisation de la formule officielle, circonstance qui n'est pas constatée.

Quant à l'art. 8 CC, il a trait à la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522). En l'occurrence, il s'agit à l'évidence de la recourante, car c'est elle qui s'est prévalue de la circonstance non établie, à savoir la prétendue absence de notification du loyer initial au moyen de la formule officielle obligatoire. Aussi la cour cantonale ne saurait-elle se voir reprocher une violation de la disposition citée.

5.
Le recours doit ainsi être rejeté.

Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Celle-ci versera à l'intimé une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 1'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.
La recourante est condamnée à verser à l'intimé une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 21 mars 2011

Au nom de la Ire Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: La Greffière:

Klett Monti