

## **VD\_FINDINFO AP / 2009 / 167 vom 4. Juni 2007**

VD Tribunal cantonal, 2007-06-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_167](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___167)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 167 du 4 juin 2007

IT: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 167 del 4 giugno 2007

### **Regeste**

FARDEAU DE LA PREUVE, LOYER INITIAL, BAIL À LOYER, POUVOIR D'EXAMEN, CONSTATATION DES FAITS, DÉCISION DE RENVOI | 8 CC, 270 CO, 456a al. 2 CPC, 107 al. 2 LTF

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110) ne connaît pas de disposition équivalente à l'art. 66 al. 1 de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (aOJ), qui prévoyait que l'autorité cantonale était tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Cette règle demeure toutefois valable sous le nouveau droit (TF, 5A\_336/2008, du 28 août 2008, c. 1.3; TF, 4A\_138/2007, du 19 juin 2007, c. 1.5). C'est dire que le tribunal auquel la cause est renvoyée voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été déjà jugé définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201, c. 4.2; ATF 131 III 91, c. 5.2 et les arrêts cités). La juridiction cantonale n'est libre de sa décision que sur les points qui n'ont pas été tranchés par l'arrêt de renvoi ou dans la mesure où elle se fonde sur des faits complémentaires établis postérieurement à cet arrêt (Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, 1990, n. 1.3.2 ad art. 66 OJ, p. 598). En l'espèce, le Tribunal fédéral n'a pas expressément infirmé le principe posé au considérant 4b/aa de l'arrêt de la Chambre des recours du 1<sup>er</sup> octobre 2008, selon lequel le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial incombe au locataire. Tout au plus peut-on déduire de l'arrêt du 24 avril 2009 que la contre-preuve du bailleur entreprise à l'occasion de la contestation d'un loyer initial doit être aussi complète que la preuve qu'il doit rapporter pour justifier d'une hausse en cours de bail. L'instruction doit donc être complète sur la contre-preuve avant que le juge ne statue sur les conséquences d'un éventuel échec de celle-ci, les exigences de la contre-preuve étant aussi élevées, dans le domaine tout à fait particulier de la contestation d'un loyer initial du moins, que pour la preuve principale à charge selon l'art. 8 CC. Ainsi, même si la contre-preuve devait échouer sur les logements comparatifs, pour deux d'entre eux au moins, les locataires n'auraient pas pour autant prouvé le caractère abusif du loyer initial litigieux. Il faudrait, pour que leur contestation aboutisse qu'ils apportent eux-mêmes suffisamment d'éléments comparatifs pertinents avec des loyers inférieurs pour que tel soit le cas.

#### **E. 2**

Dans le cadre d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC; Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB; loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655). Les parties

peuvent articuler des faits nouveaux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou qui pourraient résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC). Le Tribunal cantonal n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3). En l'espèce, les recourants par voie de jonction soutiennent, sur la base de l'état des lieux d'entrée que l'appartement litigieux ne comporte que quatre pièces, voire 4,5 pièces et que, dès lors les appartements de comparaison ne sont pas pertinents. Toutefois, sur la base de la pièce n° 1 et le premier allégué des recourants par voie de jonction, il y a lieu de retenir que l'appartement litigieux comporte bien cinq pièces. Les autres griefs ne peuvent être appréciés dans les détails au vu du dossier existant. L'éloignement des logements peut certes se calculer sur plan ou carte, mais leur situation tranquille ou, au contraire plus ou moins bruyante nécessite une appréciation sur place. L'aménagement et l'entretien des logements comparatifs est litigieux (par exemple la présence d'une cheminée de salon) comme les éléments annexes (jardinets) : aucun élément au dossier ne permet de trancher avec précision ces questions. Dans la mesure où le Tribunal fédéral exige une instruction complète et détaillée de la contre preuve, il est nécessaire de procéder à une instruction complémentaire, qui, de par son ampleur, est de nature à dépasser le cadre d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a al. 1 CPC et à porter atteinte à la garantie de la double instance quant à l'appréciation des faits. Il convient dès lors d'annuler le jugement d'office et de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral du 14 avril 2009 et du présent arrêt. Il lui appartiendra, conformément à la pratique approuvée par le Tribunal fédéral (cf. Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédure spéciales vaudoises, 2008, n. 7 ad art. 11 LTB, pp. 123-124 et références) d'examiner, dans un premier temps si, sur la base des fiches de comparaison produites par la recourante principale, l'on peut exclure d'emblée une comparaison valable eu égard aux réquisits de la jurisprudence, puis, si tel n'est pas le cas, dans un deuxième temps, procéder à une inspection locale ou mettre en œuvre une expertise. Cette instruction complémentaire devra demeurer dans le cadre du procès, soit celui des loyers comparatifs (Fetter, La contestation du loyer initial, 2005, pp. 217-218; Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 394). Une fois clôturée, le Tribunal des baux devra statuer sur son résultat en fonction de la charge de la preuve déjà évoquée.

### **E. 3**

Dès lors que le rejet du recours joint par l'arrêt du 1<sup>er</sup> octobre 2008 n'est pas concerné par la présente annulation d'office, ce rejet peut être confirmé.

### **E. 4**

En conclusion, le jugement du 4 juin 2007 doit être annulé d'office et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction dans le sens des considérants de l'arrêt rendu le 24 avril 2009 par le Tribunal fédéral et des considérants du présent arrêt. Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 2'200 fr. et ceux des recourants par voie de jonction à 672 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Vu l'incertitude sur le sort du litige, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance (art. 92 al. 2 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le jugement est annulé d'office et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction dans le sens des considérants de l'arrêt rendu le 24 avril 2009 par le Tribunal fédéral et des considérants du présent arrêt. II. Le recours joint est rejeté. III. Les frais de deuxième instance de la recourante principale C.\_\_\_\_\_ SA sont arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs). IV. Les frais de deuxième instance des recourants par voie de jonction B.B.\_\_\_\_\_ et A.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 672 fr. (six cent septante-deux francs). V. Les dépens de deuxième instance sont compensés. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 7 octobre 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me César Montalto (pour A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_), ■ Me Isabelle Salomé Daïna (pour C.\_\_\_\_\_ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse du recours principal est de 184'320 fr. et celui du recours joint de 28'080 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux. Le greffier :

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