

VD_FINDINFO HC / 2009 / 311 vom 24. August 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___311

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 311 du 24 août 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 311 del 24 agosto 2009

Regeste

LOYER FONDÉ SUR LES COÛTS, LOYER FONDÉ SUR LES PRIX DU MARCHÉ, LOYER INITIAL, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, FORMULE OFFICIELLE, NULLITÉ PARTIELLE, RÉPÉTITION{ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME}, ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME, ABUS DE DROIT, VALEUR DE RENDEMENT, LOYER USUEL | 269 CO, 269d CO, 270 al. 2 CO, 67 al. 1 CO, 471 al. 3 CPC

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (Loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Le recours tend uniquement à la réforme. Interjeté en temps utile, par une personne qui y a intérêt, il est ainsi recevable.

E. 2

Saisie 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, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). Il 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, telles que 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 précité). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées.

E. 3

a) La recourante prétend que les intimés abusent de leur droit en invoquant aujourd'hui le défaut d'une formule officielle à la conclusion du bail en 2003, ne cherchant en réalité qu'à pallier leur insolvabilité. Les premiers juges ont cependant considéré à juste titre que les intimés ne se prévalaient pas de la nullité du loyer initial à des fins étrangères aux buts de la formule officielle, puisqu'ils entendaient précisément obtenir une réduction du loyer initial. Leurs motifs sont à ce sujet convaincants et il y a lieu d'y adhérer conformément à l'art. 471 al. 3 CPC. Au demeurant, la recourante ne peut tirer argument en sa faveur de l'arrêt qu'elle invoque (CdB 3/01, p. 77). Il est certes abusif de se prévaloir de la nullité pour légitimer l'usage de l'objet loué à titre gratuit et priver le bailleur de ses droits découlant de l'art. 257 d CO, en supprimant les conséquences de la demeure. Tel n'est cependant pas le cas de celui qui invoque le caractère abusif de la nullité en relation avec la contestation du loyer initial et cherche uniquement à réduire le loyer, hypothèse expressément réservée par l'arrêt précité.

b) Une adhésion aux motifs des premiers juges se justifie également en ce qui concerne la prescription de l'action en enrichissement illégitime, dont la recourante prétend qu'elle a été acquise, alors que, comme exposé par les premiers juges, rien ne permet d'admettre que les intimés auraient eu connaissance de leur droit à la répétition plus d'une année avant leur requête de conciliation du 18 avril 2008.

c) Il en va de même en ce qui concerne l'insuffisance des pièces produites par la recourante pour démontrer que le loyer contractuel n'était pas abusif eu égard aux loyers pratiqués dans la même localité: ces pièces n'indiquant pas le nom des bailleurs, elles ne permettaient pas de compter sur l'existence d'objets de comparaison adéquats.

d) Enfin, la recourante se borne à prétendre en ce qui concerne un calcul du rendement de son immeuble qu'elle a tout mis en oeuvre pour donner satisfaction aux exigences du Tribunal des baux. Cela ne change cependant rien au fait que celui-ci a considéré à juste titre que les pièces produites ne permettaient pas de déterminer le montant des fonds propres investis par la recourante, de sorte qu'un calcul du rendement de la chose louée n'était pas possible. Là encore on peut adhérer à ses motifs.

E. 4

En conséquence, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 2'875 fr., (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante L. _____ sont arrêtés à 2'875 fr. (deux mille huit cent septante-cinq francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 24 août 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 : ■ M. Youri Diserens, avocat d'affaires breveté (pour L. _____), ■ Mme X. _____, - M. W. _____. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 257'550 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 : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux. Le greffier :

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