

VD_FINDINFO HC / 2012 / 362 vom 15. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___362

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 362 du 15 mai 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 362 del 15 maggio 2012

Regeste

BAIL À LOYER, LOYER ABUSIF, LOYER INITIAL, FARDEAU DE LA PREUVE, PREUVE | 8 CC, 269 CO, 269a let. a CO, 270 CO, 11 al. 1 OBLF, 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 310 CPC (CH), 317 al. 1 let. b CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) La décision attaquée a été rendue le 3 février 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par les dispositions du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, pour des prétentions dépassant 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (JT 2011 III 43 et réf.). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; JT 2011 III 43 précité et réf.). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibidem).

E. 3

Les parties reprochent toutes deux aux premiers juges des constatations de fait incomplètes, respectivement inexactes, et sollicitent en appel soit une expertise destinée à vérifier les points de comparaison pertinents des loyers comparatifs, soit une inspection locale. Si les intimés n'ont pas formulé cette réquisition en première instance, et notamment après l'arrêt de renvoi de la Chambre des recours, ils devraient démontrer en quoi la maxime inquisitoire obligerait à ce qu'il y soit procédé en deuxième instance, contrairement à ce que prescrit l'art. 317 al. 1 let. b CPC. D'une manière générale, l'expertise devait être refusée si elle ne faisait pas appel à des connaissances techniques ou si les connaissances des juges assesseurs du Tribunal des baux permettaient de répondre aux questions, notamment au vu de leur expérience (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008,

n. 8 ad art. 11 LTB p. 126 et réf.), condition qui correspond à celle de l'expertise du nouveau droit (p. ex. : Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 183 CPC). L'appelante a en revanche formulé une demande d'expertise ou d'inspection locale en première instance, à laquelle les premiers juges n'ont pas donné suite en rendant le jugement entrepris. Il convient ainsi de reprendre les éléments de comparaison au dossier litigieux pour déterminer si la Cour de céans peut statuer en l'état ou si la mesure doit être ordonnée dans le sens requis par l'appelante.

E. 4

S'agissant des loyers comparatifs, un certain nombre de points concernent l'ensemble des sept cas litigieux. La première question est celle, soulevée par les intimés, du nombre de pièces de l'appartement litigieux (cf. réponse sur appel, pp. 2-3). Se fondant sur une interprétation de l'état des lieux d'entrée contraire à son libellé et à celui du contrat de bail, les intimés requièrent la correction, au besoin par la voie d'une inspection locale, du chiffre de 5 chambres en 4 seulement. Or, la Chambre des recours a déjà tranché cette question de fait de façon définitive, le point ayant été repris par l'arrêt d'annulation du Tribunal fédéral (let. A, p. 2). La Chambre des recours s'était fondée sur la propre allégation des intimés en procédure corroborée par la pièce 1 : le point ne peut dès lors être rediscuté pour la double raison de son établissement définitif et de la tardiveté du moyen de preuve requis.

E. 5

Les intimés contestent l'appréciation qui a conduit les premiers juges à considérer Pully comme une localité au sens de l'art. 269a let. a CO, en estimant que cette commune, par sa population et son étendue, contient plusieurs quartiers à traiter distinctement. L'appréciation sur ce point des premiers juges doit être confirmée : c'est moins les frontières communales que l'ensemble homogène qui est décisif au regard de l'art. 269a let. a CO et de l'art. 11 al. 1 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11) (Bohnet/Broquet, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010 [ci-après : CPra-Bail], n. 14 ad art. 269a CO et réf.; Commentaire USPI, 2011, n. 11 ad art. 269a CO et réf.). Si l'on excepte la zone agricole, le centre villageois et les immeubles riverains du lac, l'espace bâti à Pully se caractérise de façon homogène par des petits bâtiments collectifs et des villas, quelle que soit la position par rapport aux voies ferrées, jouissant d'un cadre tranquille, et pouvant être considérés comme un même "marché".

E. 6

Les intimés excluent également une comparaison avec l'appartement n° 7 du fait que le propriétaire est administrateur de l'appelante. Si le Tribunal fédéral a exclu la comparaison avec les immeubles du même bailleur (ATF 123 III 317), il n'a pas exclu les logements gérés par la même société (TF, DB 2009, n. 22 p. 40). La représentation de propriétaires distincts n'est donc pas exclusive, et il n'apparaît pas au demeurant qu'il y ait eu abus de la personnalité juridique séparée entre société et administrateur. Ce moyen doit être rejeté.

E. 7

Il convient ainsi d'apprécier si la contre-preuve invoquée par l'appelante a pu aboutir, soit si elle a pu fournir des loyers comparatifs d'au moins cinq objets équivalents.

E. 7.1

L'appartement n° 1 est de 1962 (1961 pour celui en cause) et de 107 m² (110 m² pour celui en cause). L'emplacement est à 150 m environ de l'appartement des intimes. Il est aussi à proximité de commodités géographiques analogues. L'entretien, qualifié de moyen alors que celui ici litigieux est dit "bon", ne laisse pas apparaître une marge significative excluant la comparaison selon la jurisprudence (entretien négligé ou particulièrement soigné, cf. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 459). L'appartement a été écarté par les premiers juges en raison cependant des différences d'équipement (cf. jugement, p. 9) : or il s'agit d'équipements faisant défaut à l'appartement comparé, alors que le logement des intimes en est doté, particulièrement pour les appareils électroménagers. S'agissant de l'équipement, la doctrine préconise que l'impression d'ensemble démontre des installations et un confort comparable. Une certaine souplesse se justifie et il convient avant tout de se fonder sur une impression d'ensemble (Higi, *Zürcher Kommentar*, 1998, nn. 114-117 ad art. 269a CO; Lachat, *op. cit.*, p. 459; Bohnet/Broquet, *op. cit.*, n. 21 ad art. 269a CO; Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, n. 15 ad art. 269a CO). Des différences entre les objets ne doivent pas nécessairement conduire à les écarter, et les unes peuvent compenser les autres (Higi, *op. cit.*, n. 117 ad art. 269a CO). Si des différences apparaissent, elles doivent pouvoir être pondérées si les objets présentés en comparaison sont de qualité supérieure (Blaser, *La prise en considération des loyers usuels dans la fixation du loyer*, in *CdB* 2001 p. 17). On ne saurait en effet exclure la comparaison avec des loyers égaux ou plus élevés d'appartements offrant des prestations ou caractéristiques moindres. Si l'appartement comparé a des équipements qui font défaut aux locataires en instance, la comparaison ne peut avoir lieu (TF, *SJ* 2001 I 247) : mais si, pour le même loyer, c'est l'appartement comparé qui n'a pas les équipements en cause, la comparaison reste pertinente. Le même principe doit s'appliquer lorsque l'environnement de l'appartement comparé, par ailleurs équivalent des autres points de vue, est moins favorable. La seule différence porte ainsi sur les W-C séparés existant dans l'appartement des intimes, mais non dans celui comparé. Compte tenu d'une appréciation d'ensemble, tenant compte d'équipements existant dans le logement des intimes et non dans le logement comparé, le loyer de ce dernier peut être retenu.

E. 7.2

L'appartement n° 2, de 1981, et de 112 m², se tient dans la limite chronologique de 20 ans autorisant la comparaison (Bohnet/Broquet, *op. cit.*, n. 24 ad art. 269a CO et les ATF cités). Il y a lieu de relever cependant qu'il se situe à la limite de la marge de tolérance. L'existence d'une cheminée – même si son fonctionnement est litigieux entre parties – est surtout de nature à exclure la possibilité de comparaison; cette exclusion est décisive dès lors que l'on tient compte du troisième élément qui est celui du caractère de l'immeuble (l'immeuble abritant l'appartement comptant 18 logements, contre 4 pour l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement des intimes).

E. 7.3

L'appartement n° 3, sis [...], doit être exclu de la comparaison en raison du fait qu'il dispose d'installations sanitaires à double, alors que l'appartement des intimes n'en a qu'une, W-C séparés non comptés. Si ainsi ni le cadre, ni la distance, ni l'entretien ou encore la surface n'interdisent la comparaison, il y a là un empêchement non négligeable et qui ne peut être compensé dans le cadre d'une appréciation globale.

E. 7.4

L'appartement n° 4, sis [...], date de 1967 et a 97 m² de surface. Il jouit d'un environnement à plus faible densité en bordure de forêt, alors que l'appartement litigieux se trouve au milieu d'une zone de forte densité des constructions, entièrement entouré d'autres bâtiments. Un tel environnement plus favorable pour l'appartement de comparaison justifie un loyer plus élevé pour cet immeuble, de sorte que, à cet égard, rien ne justifie de l'écarter. Les premiers juges ont exclu la comparaison du fait d'une terrasse en plus pour l'appartement n° 4, alors qu'une salle d'eau en moins le concerne (cf. jugement, p. 11). La question d'une appréciation globale permettant d'écarter des critères de détail schématisés doit amener à se poser la question d'une compensation, même si les fonctionnalités des équipements de comparaison ne sont pas semblables.

E. 7.5

L'appartement n° 5 date de 1962 et est de 107 m². L'emplacement, comme l'entretien, ne permettent pas d'exclure la comparaison au vu du dossier. La divergence tient en l'occurrence en une salle d'eau de moins pour cet appartement, alors qu'il a une chambre avec cheminée fonctionnelle. Dans ce cas, comme dans le précédent, on doit se demander si l'existence d'une cheminée compense la salle d'eau en moins dans le logement de comparaison.

E. 7.6

Pour l'appartement n° 6 (sis [...]), la construction est de 1957 et la surface de 111.5 m². L'appartement se situe dans une zone de moindre densité, jouit d'un plus grand dégagement que le bâtiment où habitent les intimés et compte trois fois moins de logements. Cet environnement plus favorable ne s'oppose pas à la comparaison, puisqu'il justifie un loyer plus élevé. L'absence d'ascenseur dans l'immeuble de comparaison est sans pertinence, puisque l'appartement de comparaison se situe au rez-de-chaussée. Quant à l'absence de terrasse, elle doit être relativisée puisque l'appartement litigieux dispose d'un balcon et qu'on doit se poser la question de sa compensation par l'environnement plus favorable.

E. 7.7

Enfin, pour l'appartement n° 7, dont le loyer net est légèrement supérieur, et qui date de 1961 également pour une surface de 90 m², très proche de l'immeuble des intimés, il faut relever que les différences de surfaces parlent en défaveur de l'objet n° 7, ce qui ne devrait nullement exclure la comparaison pour un loyer légèrement supérieur pour ce dernier. D'ailleurs, la limite d'une différence de surfaces de 20% n'est pas atteinte en l'espèce (TF 4C.5/2000 du 22 mars 2000, sur ATF 123 III 317). Les différences touchant à la hotte de ventilation et au micro-ondes n'étant pas décisives pour exclure la comparaison, l'on peut admettre la preuve apportée pour le cas n°

E. 7.8

Il résulte ainsi de ce qui précède que sur les sept cas avancés par l'appelante, seuls deux doivent en l'état être retenus comme étant décisifs. S'agissant des appartements n° 4, 5 et 6, on ne peut établir si les loyers de ces objets doivent être admis à la comparaison sans procéder à tout le moins à une inspection locale pour vérifier l'équivalence globale. Or, la question peut en définitive rester ouverte, vu les conséquences résultant de l'échec de la preuve et de la contre-preuve en matière de loyers comparatifs exposées au c. 8 ci-après.

E. 8

ad art. 270 CO; Higi, op. cit., n. 79 ad art. 270 CO; Commentaire USPI, op. cit., n. 47 ad art. 270 CO; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne 2005, n. 511 p. 234 et réf.; Heinrich, Handkommentar zum schweizerischen Privatrecht, Zurich 2007, n. 4 ad art. 270 CO; Bättig, in Mietrechts Aktuell 2010, p. 65; Salomé Däina, Le caractère abusif du loyer initial : qui doit prouver quoi?, in CdB 2009, pp. 97 ss). Cette opinion est celle du Conseil fédéral dans son Message (FF 1985 I 1473). Elle a jusqu'ici été adoptée par le Tribunal fédéral (ATF 124 III 310; TF 4C.291/2001 du 9 juillet 2002, in CdB 2002 p. 135). Une minorité d'auteurs soutient en revanche une charge de la preuve du bailleur et non du locataire à l'art. 270 CO, même lorsque le cadre du litige est strictement fixé sur les loyers comparatifs au vu de la procédure du locataire et de la formule du bailleur (Dietschy, CPra-Bail, n. 63 ad art. 270 CO; Schwaab, La fixation et la contestation du loyer initial, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 38). David Lachat, qui a mis en évidence l'existence d'une charge de la preuve incombant au preneur (op. cit., p. 394), a rallié cette dernière opinion dans son avis de droit produit (pièce 103). Le Tribunal des baux témoigne d'une jurisprudence favorable à cette opinion minoritaire, alors que le Tribunal cantonal a, à plusieurs reprises, condamné une telle pratique (CREC I 23 avril 2012/30; CREC I 29 octobre 2008/473, et les arrêts cités).

E. 8.1

Lorsque le bailleur et le preneur échouent chacun dans la preuve qu'ils doivent apporter pour faire aboutir leur prétention, la question de la charge de la preuve doit être résolue pour déterminer quelle partie doit supporter les risques de carence de la preuve utile. Cette question doit être tranchée au regard de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), en l'absence de présomption légale contraire renversant le fardeau de la preuve que consacre cette dernière disposition. La jurisprudence fixe certes le degré de la preuve à atteindre en fonction de l'interprétation du droit matériel, mais elle ne peut introduire un renversement du fardeau de la preuve que seul le législateur peut introduire (ATF 132 III 715; Piotet, Commentaire Romand, Code civil I, 2010, n. 51 ad art. 8 CC). Si la hausse de loyer ou d'autres prétentions unilatérales du bailleur doivent voir leur fondement prouvé par le bailleur, la contestation du loyer initial est une prétention du preneur pour laquelle il a la charge de la preuve du bien-fondé. Cette charge de la preuve du preneur à bail a été admise par une doctrine largement majoritaire (Weber, Basler Kommentar, 2011, n.

E. 8.2

Les premiers juges soutiennent que la position du Tribunal cantonal est désormais contraire à celle du Tribunal fédéral puisque l'arrêt 4A_573/2008 rendu dans la présente cause a annulé l'arrêt de la Chambre des recours vaudoise pour complément d'instruction sur les loyers comparatifs. Les premiers juges considèrent que le seul sens qui puisse être donné à cet arrêt est l'admission d'un fardeau de la preuve à charge du bailleur à l'art. 270 CO (cf. jugement, p. 15). Cette opinion ne peut être partagée. Loin d'être dénué de sens, l'arrêt fédéral en cause a estimé devoir exiger une instruction complète sur les loyers afin de déterminer si les cas présentés par le bailleur étaient pertinents : en d'autres termes, il n'a entendu que l'on ne puisse statuer sur le fond qu'en connaissance de cause du sort à réserver à la contre-preuve liée aux allégations de la bailleuse. Cela n'entraîne en aucune façon un renversement d'une jurisprudence répétée (et publiée) sur la question de la charge de la preuve (ATF 124 III 310; Tribunal fédéral arrêt du 9 juillet 2002, in CdB 2002 p. 135); un tel changement de jurisprudence eût été annoncé par le Tribunal fédéral. Aucune indication d'un tel changement de jurisprudence ne peut être au surplus retirée de la jurisprudence

récente du Tribunal fédéral. Dans un arrêt 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2, le Tribunal fédéral a renvoyé dans un cas différent de loyer initial partiellement nul faute de l'usage de la formule officielle à un arrêt 4C.323/2001 du 9 avril 2002 in SJ 2002 I 434 qui concernait une hausse de loyer, en indiquant simplement que lorsque le bailleur n'invoque pas à son tour les loyers comparatifs, le preneur doit être autorisé à faire porter l'instruction sur le rendement de l'art. 269 CO. En l'occurrence, tant du côté du preneur que du bailleur, le cadre du litige est celui de l'art. 269a let. a CO, ainsi que cela résulte des considérants d'annulation de l'arrêt 4A_573/2009 rendu par le Tribunal fédéral.

E. 8.3

On ne saurait déduire de l'obligation de motiver le loyer initial au moyen de la formule officielle, qui a pour but de fournir au locataire des informations permettant d'assurer à ce dernier une protection plus étendue en début de bail tant par la connaissance même de son droit de contester le loyer initial que par la possibilité d'apprécier l'ampleur et les motifs de l'évolution du loyer depuis sa dernière fixation pour le précédent locataire, que le bailleur aurait à établir les motifs invoqués sur la formule officielle pour justifier le loyer initial (Fetter, op. cit., nn. 126-127 p. 61; Salomé Daïna, op. cit., p. 100). Il en découle également que le cadre du débat judiciaire choisi – choix qui appartient d'ailleurs en principe au locataire, qui peut décider librement s'il entend faire porter l'examen du loyer sur d'autres motifs que ceux invoqués par le bailleur (Lachat, op. cit., p. 394; Fetter, op. cit., n. 472 p. 216), dans les limites de la hiérarchie des méthodes imposée par la jurisprudence (cf. TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.3) – n'a pas d'impact sur le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial. Lorsque Dietschy (op. cit., n. 63 ad art. 270 CO) affirme que le bailleur devrait supporter la preuve du caractère non abusif du loyer initial au moyen des loyers comparatifs lorsqu'il a choisi ce motif pour fonder la hausse, alors que lorsque le locataire invoque les loyers du quartier pour contester son loyer initial sans que le bailleur se soit fondé sur ce motif pour justifier le montant du loyer, le fardeau de la preuve appartient au seul locataire, elle entretient une confusion entre fardeau de la preuve, obligation de motiver et cadre du débat judiciaire. Selon cet auteur, la solution qu'elle préconise se justifierait par le fait que la solution inverse permettrait aux bailleurs d'augmenter systématiquement le loyer initial en se fondant sur les loyers du quartier, sans devoir craindre l'échec de la preuve du bien-fondé de la hausse. L'argumentation est sans pertinence dans les cas les plus fréquents où le locataire a le choix de faire porter le débat judiciaire sur le calcul de rendement. Dans les cas où, en vertu du renversement de la hiérarchie des critères absolus de loyers fondé sur le fait que, lorsque l'immeuble a été acquis depuis plusieurs décennies, les justificatifs font défaut ou n'ont plus de rapport avec la réalité, de sorte qu'il s'agit d'éviter de désavantager les propriétaires de longue date (TF 4A_276/2011 précité), la solution préconisée par cet auteur – fondée sur la difficulté générale pour les parties de fournir des exemples comparatifs en nombre suffisant – reviendrait précisément à désavantager de manière indue le propriétaire de longue date et à lui faire supporter le fardeau de la preuve du caractère admissible du loyer initial (dans ce sens, CREC I 23 avril 2012/30). Il suffirait ainsi au locataire, dans une telle situation, de rester purement passif, pour obtenir que le loyer soit fixé, au pire pour lui, au niveau du précédent loyer, sans devoir établir d'abus de la part du bailleur. Or, la règle de l'art. 270 CO constitue une dérogation au principe de la liberté contractuelle, destinée uniquement à lutter contre les loyers abusifs. Dans ce cadre, il est conforme aux règles générales d'exiger de celui qui se prévaut d'un tel abus et qui requiert une adaptation du loyer convenu contractuellement qu'il l'établisse et subisse l'échec du fardeau de la preuve. Il n'existe dès

lors aucune raison de déroger aux règles générales du fardeau de la preuve lorsque le débat judiciaire porte sur les loyers du quartier, même si ceux-ci sont difficiles (mais non impossibles) à établir.

E. 8.4

Les intimés font encore valoir qu'il suffirait au bailleur qui a invoqué les loyers comparatifs de rester inactif dans la procédure pour que n'importe quel loyer initial – le cas échéant abusif – soit confirmé. Cette argumentation ne justifie pas pour autant un renversement du fardeau de la preuve. D'une part, comme déjà exposé, le locataire peut faire porter, dans de nombreux cas, l'examen sur d'autres motifs. D'autre part, si la preuve des loyers comparatifs est difficile au vu des exigences jurisprudentielles, elle n'est pas pour autant impossible à rapporter. Enfin, il ne résulte pas de la jurisprudence que le bailleur qui invoque les loyers comparatifs pourrait rester inactif. Il lui incombe au contraire de contribuer à la contre-preuve sur le caractère prétendument abusif du loyer, en particulier pour des éléments plus accessibles aux professionnels de l'immobilier (CREC I 1^{er} octobre 2008/439), étant précisé que, sur ce point, l'instruction doit 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 du loyer initial du moins, que pour la preuve principale à charge (CREC I 7 octobre 2009/507 c. 1 rendu à la suite de l'arrêt TF 4A_573/2008 du 24 avril 2009). Il serait envisageable de considérer que, si la partie ne contribue pas à la contre-preuve, le juge pourrait, lors de l'appréciation des preuves, tenir pour avéré le fait allégué par la partie supportant le fardeau objectif. Point n'est besoin d'examiner plus avant cette hypothèse, dès lors que le bailleur a en l'espèce participé à la contre-preuve, quand bien même celle-ci n'aurait pas (entièrement) abouti.

E. 8.5

Cela étant, la Cour de céans doit s'en tenir à sa jurisprudence suivie jusqu'ici, conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral et à la doctrine majoritaire. L'appel doit en conséquence être admis pour sa conclusion en réforme principale, de sorte qu'il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition d'expertise ou d'inspection locale de l'appelante.

E. 9

Au vu de ce qui précède, l'appel est admis et le jugement entrepris est réformé au chiffre I de son dispositif en ce sens que le loyer initial mensuel net dû par les demandeurs A.R._____ et B.R._____ pour l'appartement de 5 pièces et hall au 3^e étage de l'immeuble sis [...] à Pully qu'ils louent à la défenderesse F._____ SA est fixé à 1'900 fr. dès le 15 avril 2006 (bases de calcul : TIH 3%, IPC : 154.8, février 2006, base 1983, charges d'exploitation égalisées à fin 2005). Le jugement est également réformé aux chiffres II et III de son dispositif en ce sens que ceux-ci sont supprimés. Il est confirmé pour le surplus. Les intimés, qui succombent, doivent supporter, solidairement entre eux, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'843 fr. (art. 106 al. 1 CPC; art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). Ils doivent en outre verser, solidairement entre eux, à l'appelante la somme de 5'843 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC; art. 37 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]; art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

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