

# **VD\_GERICHTE XA18.050164 vom 9. März 2021**

VD Tribunal cantonal, 2021-03-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA18.050164](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA18.050164)

FR: VD\_GERICHTE XA18.050164 du 9 mars 2021

IT: VD\_GERICHTE XA18.050164 del 9 marzo 2021

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Le loyer net dû par A. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ pour leur appartement [...] est abaissé d'un montant de 1050.- francs par mois à partir du 1er décembre 2018.

#### **E. 2.1.1**

L'art. 67 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110) permet au Tribunal fédéral de répartir autrement les frais de la procédure antérieure s'il modifie la décision attaquée, tandis que selon l'art. 68 al. 5 LTF, le Tribunal fédéral peut laisser à l'autorité précédente le soin de fixer les dépens d'après le tarif fédéral ou cantonal applicable. Dans cette dernière hypothèse, l'autorité cantonale statue librement sur la question des frais (TF 5A\_336/2008 du 28 août 2008 consid. 1.3).

#### **E. 2.1.2**

Selon l'art. 95 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 282), les frais comprennent les frais judiciaires ainsi que les dépens, soit notamment les débours nécessaires et le défraiement d'un représentant professionnel (cf. art. 95 al. 3 let. a et b CPC), notion qui vise essentiellement les frais d'avocat (Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 26 ad art. 95 CPC).

#### **E. 2.1.3**

Les frais et dépens sont répartis entre les parties en application des art. 106 et 107 CPC, la règle étant que les frais sont en principe mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le tribunal est toutefois libre de s'écarter de ces règles et de les répartir selon sa libre appréciation, en statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 19 décembre 2008] ; TF 5A\_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3), dans les hypothèses prévues par l'art. 107 CPC, notamment lorsqu'une partie a intenté le procès de bonne foi (art. 107 al. 1 let. b CPC). Il résulte du texte clair de l'art. 107 CPC que cette disposition est de nature potestative. Le tribunal dispose d'un large pouvoir d'appréciation non seulement quant à la manière dont les frais seront

- 6 - répartis, mais également quant aux dérogations à la règle générale de l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3). Des frais ne peuvent par exemple pas être mis à la charge de la partie demanderesse lorsque le tribunal a rendu une décision d'irrecevabilité à la suite d'un changement de jurisprudence (TF 5A\_195/2013 du 9 juillet 2013 consid. 3.2.1).

### **E. 2.2**

Dans son arrêt, le Tribunal fédéral a examiné la question de savoir si le locataire pouvait agir en diminution du loyer avec effet à l'expiration de la durée initiale du bail à loyers indexés en invoquant la méthode absolue du rendement net. Il a retenu que, dans la mesure où le locataire avait la possibilité d'agir en contestation du loyer initial au sens de l'art. 270c

CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 ; RS 220) en invoquant cette méthode au début du bail à loyers indexés, lui donner la faculté de le faire à nouveau à l'expiration de la durée initiale minimale de cinq ans, voire encore à chaque nouvelle reconduction tacite, reviendrait à contourner le délai et les conditions de l'action en contestation du loyer initial de l'art. 270 CO. En effet, selon le Tribunal fédéral, non seulement cette contestation pourrait intervenir plusieurs années après la conclusion du bail, mais, de plus, elle ne serait pas soumise aux autres conditions de l'art. 270 CO. Ainsi, il y avait lieu de refuser au locataire le droit d'invoquer la méthode absolue à l'appui d'une diminution de loyer à l'expiration de la durée initiale (art. 270a CO). Dans ces circonstances, le Tribunal fédéral a considéré que c'était à tort que l'autorité de céans avait admis, en l'occurrence, que les locataires et intimés pouvaient agir en diminution du loyer en exigeant l'application de la méthode absolue du rendement net. Il a donc donné raison au bailleur et appelant et a rejeté la demande de réduction du loyer et de restitution du trop-perçu formée par les locataires. Cela étant, les intimés ont intenté leur procès de bonne foi et il se justifie de faire application de l'art. 107 al. 1 let. b CPC. Le Tribunal fédéral a en effet relevé que la jurisprudence sur laquelle se sont fondées les autorités précédentes, et qui ont permis aux intimés d'obtenir gain de

- 7 - cause en première et en deuxième instance, était entachée d'ambiguïté. Dans un long développement, il a en substance indiqué que c'était de manière ambiguë qu'il avait, à l'ATF 123 III 76, mentionné le rejet de la méthode relative à l'appui d'une action en diminution du loyer en vertu des art. 269d et 270a CO – il affirmait en effet plus loin, dans le même arrêt, que le bailleur avait le choix entre la méthode absolue et relative – et qu'il n'avait en réalité jamais tranché la question de savoir si le demandeur – locataire ou bailleur – pouvait agir comme dans le cas d'espèce en application de la méthode absolue, puis a expliqué que c'était en raison d'une mauvaise compréhension de l'arrêt précité qu'il avait, par la suite, dans divers arrêts (not. TF 4C.157/2001 du 1er octobre 2001 ; TF 4A\_489/2010 du 6 janvier 2011), retenu que les deux parties pouvaient exiger la détermination d'un nouveau loyer selon la méthode absolue et que cette erreur s'était perpétuée ensuite (not. ATF 137 III 580 ; ATF 142 III 568). Il a enfin considéré que, dans l'intérêt général, il convenait de revoir, dans l'arrêt concernant la présente cause, cette question afin de lever l'insécurité juridique constatée. Au vu des considérations du Tribunal fédéral qui précèdent, on ne saurait reprocher aux intimés d'avoir intenté leur procès en invoquant l'application de la méthode absolue et il y a lieu de considérer que la rectification opérée par le Tribunal fédéral permet, au regard de ces circonstances particulières, une application de l'art. 107 al. 1 let. b CPC. En vertu de son large pouvoir d'appréciation à cet égard, la Cour de céans considère qu'il y a lieu de répartir en équité les frais judiciaires et les dépens de deuxième instance de la façon suivante. Les frais judiciaires, arrêtés à 4'616 fr., seront répartis par moitié entre chaque partie, soit par 2'308 fr. à la charge de l'appelant et par 2'308 fr. à la charge des intimés, solidairement entre eux. Quant aux dépens, ils ne seront pas alloués, ceux-ci devant être compensés. A toutes fins utiles, on relèvera que, conformément à l'art. 12 al. 1 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), il n'y a pas matière à l'allocation de dépens pour la procédure de première instance.

- 8 - 3. Il ne sera pas perçu de frais supplémentaires pour le présent arrêt (art. 5 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

### **E. 3**

Le loyer net dû par A. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ pour leur appartement sis [...] est fixé à 1500.- francs par mois dès le 1er décembre 2018.

#### **E. 4**

Le loyer net dû par A. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ pour leur place de parc n° [...] sis [...] est fixé à 110.- francs par mois dès le 1er décembre 2018.

#### **E. 5**

V. \_\_\_\_\_ est débitrice de tous les montants payés indûment par les locataires A. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ dès le 1er décembre 2018, concernant leur loyer de l'appartement loué, sis [...].

#### **E. 6**

La garantie locative est diminuée du montant alloué aux points 2 et 3 ci-dessus.

#### **E. 7**

Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse. ». A. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ ont modifié plusieurs fois leurs conclusions, en dernier lieu, en ce sens que le loyer net de l'appartement soit fixé à 1'050 fr. dès le 1er décembre 2018, V. \_\_\_\_\_ leur devant restitution de la somme de 9'000 fr. à titre de loyers perçus en trop du 1er décembre 2018 au 31 mai 2019. b) Le 23 mai 2019, V. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par A. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_. c) Par jugement du 20 juin 2019, le Tribunal des baux a fixé le loyer mensuel net dû par A. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ au V. \_\_\_\_\_ pour l'appartement de quatre pièces qu'ils louent dans l'immeuble sis [...] à 1'050 fr. dès le 1er décembre 2018 (I), a dit que le défendeur devait payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 9'000 fr. à titre de loyers perçus en trop du 1er décembre 2018 au 31 mai 2019 (II), a fixé le loyer mensuel net dû par les demandeurs au défendeur pour la place de

- 3 - parc intérieure n° [...] qu'ils lui louaient dans l'immeuble précité à 113 fr. 20 dès le 1er décembre 2018 (III), a rendu son jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V). B. a) Le 13 septembre 2019, V. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens que toutes les conclusions de A. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ soient rejetées dans la mesure où elles sont recevables et, subsidiairement, à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause dans le sens des considérants. b) Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel. c) Par arrêt du 16 décembre 2019 (n° 665), la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel du 13 septembre 2019 (I), a confirmé le jugement du 20 juin 2019 (II), a dit que les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'616 fr., étaient mis à la charge de l'appelant V. \_\_\_\_\_ (III) et a dit que son arrêt était exécutoire (IV). Elle n'a par ailleurs pas alloué de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer. C. Par arrêt du 5 janvier 2021 (4A\_86/2020), la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis, dans la mesure où il était recevable, le recours interjeté le 10 février 2020 par V. \_\_\_\_\_, a annulé l'arrêt rendu le 16 décembre 2019 par la Cour d'appel civile en tant qu'il confirmait les chiffres I et II du jugement du Tribunal des baux du 20 juin 2019 et a réformé celui-ci en ce sens que la demande était rejetée sur ces deux points, le chiffre III de l'arrêt attaqué étant annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais de l'instance d'appel (1.). Le Tribunal fédéral a en outre mis les frais judiciaires, par 6'000 fr., à la charge de A. \_\_\_\_\_

et I. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux (2.), et a dit que ceux-ci, débiteurs solidaires, verseraient à V. \_\_\_\_\_ une indemnité de 7'000 fr. à titre de dépens (3.).

- 4 - Par avis du 14 janvier 2021, la Cour de céans a invité les parties à se déterminer sur le sort des frais de la procédure cantonale ensuite de l'arrêt rendu le 5 janvier 2021 par le Tribunal fédéral. Dans ses déterminations du 25 janvier 2021, V. \_\_\_\_\_ a conclu à ce qu'il ne soit pas perçu de frais judiciaires, ni alloué de dépens pour la procédure de première instance, à ce que les frais judiciaires de deuxième instance, par 4'616 fr., soient mis à la charge des parties adverses et à ce que celles-ci doivent lui verser, solidairement entre elles, la somme de 9'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Le 11 février 2021, A. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ ont déposé des déterminations. Ils ont exposé que, dans la mesure où ils avaient obtenu gain de cause devant le Tribunal des baux et où ils n'avaient pas été invités à se déterminer dans le cadre de la procédure d'appel, il n'y avait pas lieu à l'allocation de dépens. Ils s'en sont pour le surplus remis à justice s'agissant des frais judiciaires de deuxième instance. En droit : 1. Selon le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, les considérants de l'arrêt de renvoi lient les parties et le Tribunal fédéral lui-même, celui-ci ne pouvant pas se fonder sur des considérations qu'il avait écartées ou dont il avait fait abstraction dans sa précédente décision (ATF 111 II 94 consid. 2). L'autorité cantonale est quant à elle tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral, le juge auquel la cause est renvoyée voyant donc sa cognition limitée par les motifs de cet arrêt, en ce sens qu'il est lié par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant celui-ci (ATF 135 III 334 consid. 2 ; TF 4A\_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.2 et les références citées).

- 5 - 2. Conformément à l'arrêt rendu le 5 janvier 2021 par le Tribunal fédéral, il incombe à l'autorité de céans de fixer les frais et les dépens de l'instance d'appel.

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