

VD_GERICHTE XA21.011691 vom 3. März 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-03-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA21.011691

FR: VD_GERICHTE XA21.011691 du 3 mars 2023

IT: VD_GERICHTE XA21.011691 del 3 marzo 2023

Erwägungen

E. 5.1

L'appelant revient ensuite sur l'état locatif net à mettre en rapport avec la prétendue hausse des charges. Il soutient à ce titre que l'état locatif net à prendre en considération s'élèverait à 118'200 fr., et non à 127'800 fr. – comme retenu à tort en p. 30 du jugement querellé –,

- 40 - dès lors que les charges, représentant un montant annuel de 9'600 fr., n'auraient pas à être prises en compte. Sur cette base, l'appelant refait les calculs pour arriver à une réduction de loyer de 254 fr. 10 par mois. Les intimés, pour leur part, concluent à une baisse des charges par 9'387 fr. 75, laquelle, mise en rapport avec l'état locatif, représenterait une baisse de loyer de 7,94 % à laquelle ils auraient droit, en sus de la baisse liée à la diminution du TIH et de l'IPC.

E. 5.2

Comme le soutient à juste titre l'appelant, il convient de mettre en rapport l'évolution des charges avec l'état locatif net. En effet, selon Lachat (op. cit., p. 600, n. 4.15), l'augmentation ou la diminution de la moyenne des charges déterminée doit être mise en rapport avec l'état locatif de l'immeuble, avant la hausse du loyer. Par « état locatif », il faut entendre la somme annuelle de tous les loyers nets pour les appartements, garages et places de parc de l'immeuble, de sorte que l'état locatif net doit être arrêté à 118'200 fr. (127'800 fr. – 9'600 fr.). Toutefois, c'est un montant de 2'370 fr. 05 (cf. supra consid. 3.5) relatif aux charges épargnées par l'appelant qui sera rapporté à l'état locatif net de 118'200 fr., représentant ainsi une baisse de $(2'370 \text{ fr. } 05 \times 100 : 118'200 \text{ fr.}) = 2 \%$, soit un montant de (2 % de 2'550 fr.) 51 fr., et venant s'ajouter à la baisse de 504 fr. fondée sur la diminution du TIH et de l'IPC, laquelle n'a pas été contestée en appel. En définitive, cela représente une baisse de loyer totale de (504 fr. + 51 fr.) = 555 francs. Le loyer mensuel net sera dès lors arrêté à $(2'550 \text{ fr.} - 555 \text{ fr.}) = 1'995 \text{ fr.}$ dès le 1er janvier 2022, charges courantes et frais d'entretien arrêtés au 31 décembre 2019.

E. 6.1

Enfin, l'appelant soutient que les premiers juges auraient à tort appliqué l'exception de l'art. 12 al. 2 et 3 LJB, dans la mesure où, selon lui, il n'aurait pas agi de manière téméraire, les charges ayant augmenté ces dernières années. Il relève qu'aucun frais ni dépens ne devrait être mis à la charge des parties.

- 41 - Quant aux intimés, ils soutiennent que c'est à tort que l'appelant prétendait que les charges auraient augmenté entre 2006-2008 et 2017-2019 et que c'est ainsi en toute connaissance de cause qu'il aurait persisté à soutenir que ces charges auraient augmenté. Ils relèvent ainsi que c'est à bon droit que le tribunal aurait considéré qu'il avait fait preuve de témérité et l'a condamné à verser des frais judiciaires et des dépens.

E. 6.2

Selon l'art. 12 al. 2 et 3 LJB, une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement la procédure peut être tenue de payer un émolument de 500 fr. au maximum et des dépens d'un montant maximum de 1'500 francs. La témérité et la complication inutile de la procédure sont des notions étroites, appliquées de manière restrictive (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 115 CPC). La témérité se réfère à la position de fond de la partie, alors que la complication inutile de la procédure concerne le comportement procédural de la partie (CACI 21 décembre 2018/729).

E. 6.3

En l'occurrence, l'action de l'appelant a été taxée par les premiers juges de téméraire, au motif que la variation des charges ne pouvait que conduire à une baisse de loyer. Dans la mesure où, en appel, la diminution de loyer a été maintenue, le raisonnement du tribunal sera confirmé en appel. En effet, malgré les erreurs de calculs qui ont été rectifiées, il a à nouveau été constaté que les charges n'ont pas augmenté depuis ces dernières années. L'appelant disposait dès lors de toutes les pièces utiles afin de constater ce fait et d'accorder une baisse de loyer aux intimés, de sorte que son action doit être considérée comme étant téméraire. Au vu de ces qui précède, les frais de première instance arrêtés à 500 fr. et mis à la charge de l'appelant, ainsi que les dépens de première instance à hauteur de 1'500 fr., seront confirmés en appel.

- 42 -

E. 7.1

En définitive, l'appel déposé par l'appelant doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que le chiffre II de son dispositif sera modifié, le loyer mensuel net dû par les intimés à l'appelant pour l'appartement de cinq pièces qu'ils louent au 2e étage de l'immeuble sis [...], étant fixé à 1'995 fr. dès le 1er janvier 2022. Le jugement querellé est confirmé pour le surplus.

E. 7.2

Les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), sont mis à la charge de la partie succombante et, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 1 et 2 CPC). Aux termes de l'art. 6 al. 1 TFJC, lorsqu'une cause impose un travail particulièrement important, le juge peut augmenter l'émolument forfaitaire de conciliation et de décision sans dépasser le triple du maximum prévu. Dès lors, compte tenu du travail fourni dans le cadre de ce dossier, les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 4'348 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). En l'espèce, l'appelant n'obtient que très partiellement gain de cause, le principe de l'action des intimés restant admis et les conclusions reconventionnelles de l'appelant demeurant rejetées. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'348 fr., doivent être mis à la charge de l'appelant à raison de neuf dixièmes, soit 3'913 fr. 20, et des intimés, solidairement entre eux, à raison d'un dixième, soit 434 fr. 80 (art. 106 al. 2 CPC). Les dépens de deuxième instance peuvent être estimés à 3'000 fr. (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) par partie. Compte tenu de ce que les frais – comprenant les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'appelant à raison de neuf dixièmes et des intimés à raison

- 43 - d'un dixième, l'appelant versera en définitive aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'400 fr. (3'000 fr. x [9/10 – 1/10]) à titre de dépens réduits.

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