

VD_GERICHTE XA24.024211 vom 8. Oktober 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-10-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA24.024211

FR: VD_GERICHTE XA24.024211 du 8 octobre 2025

IT: VD_GERICHTE XA24.024211 del 8 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Le 4 mars 2015, A.K. _____ et B.K. _____ ont conclu un contrat de bail à loyer avec B.L. _____ et A.L. _____, portant sur la location d'un appartement au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble sis à la rue de [...], à Echandens, dont ces derniers sont propriétaires. Le loyer de cet appartement s'élevait, charges comprises, à 4'000 fr. par mois au début du bail, puis à 5'000 fr. par mois dès le 1er janvier 2017. En date du 29 novembre 2022, A.K. _____ et B.K. _____ ont résilié le contrat de bail précité, avec effet au 31 mars 2023.

E. 1.2.1

Le 30 mai 2024, A.K. _____ et B.K. _____ ont saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle ils ont notamment conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la nullité du loyer convenu dans le contrat de bail du 4 mars 2015 soit constatée (I), à ce que ledit loyer soit fixé à un montant mensuel net de 1'400 fr. du 1er avril 2015 au 31 décembre 2016 (II), puis de 2'000 fr. du 1er janvier 2017 au 30 mai 2023 (IV), ces montants pouvant être ajustés en fonction de la production des pièces utiles au calcul du rendement locatif, et à ce que B.L. _____ et A.L. _____ soient condamnés, solidairement entre eux, à leur restituer le trop-perçu de loyer pendant la durée du bail (III et V). Dans le cadre de leur demande, A.K. _____ et B.K. _____ allèguent que la formule officielle de notification du loyer initial ne leur aurait pas été communiquée au moment de la conclusion du bail, de sorte que le loyer convenu dans ledit contrat serait nul.

- 3 - Par réponse du 21 août 2024, B.L. _____ et A.L. _____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité, respectivement au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce qu'A.K. _____ et B.K. _____ soient condamnés à leur verser la somme de 4'500 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 3 juin 2023. Le 3 octobre 2024, A.K. _____ et B.K. _____ ont déposé une réplique, au pied de laquelle ils ont notamment modifié la conclusion II de leur demande, en ce sens que le loyer mensuel du bail conclu le 4 mars 2015 soit fixé à 1'710 fr. du 1er avril 2015 au 31 décembre 2016, ce montant pouvant être ajusté en fonction de la production des pièces utiles au calcul du rendement locatif.

E. 1.2.2

Par courrier du 7 février 2025, B.L. _____ et A.L. _____ ont requis la mise en œuvre d'une expertise, aux fins de procéder à une évaluation du loyer litigieux par le biais d'un calcul différencié. Par courrier du 14 août 2025, A.K. _____ et B.K. _____ ont également requis la mise en œuvre d'une expertise, en vue d'établir les volumes et surfaces des différents logements composant l'immeuble sis à la rue de [...], à Echandens.

E. 1.2.3

Le 25 août 2025, B.L._____ et A.L._____ ont déposé une duplique.

E. 1.2.4

Le 26 août 2025, une inspection locale a eu lieu dans l'immeuble précité, en présence des parties et de leurs conseils. A cette occasion, les parties ont réitéré leurs requêtes tendant à la mise en œuvre d'une expertise.

E. 1.2.5

Par décision du 2 septembre 2025, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente ou la première juge) a rejeté les requêtes d'expertise présentées par A.K._____ et B.K._____, d'une part, ainsi qu'A.L._____ et B.L._____, d'autre part.

- 4 - En droit, la présidente a constaté, au terme d'une appréciation anticipée des preuves, que la répartition des fonds propres entre les trois appartements de l'immeuble en cause pouvait difficilement être calculée et que ces trois objets étaient très différents les uns des autres, que ce soit en termes de volumes ou de qualité des aménagements. Cela étant, elle a considéré qu'un calcul de rendement pour l'appartement litigieux n'apparaissait pas possible. Quant aux dimensions de celui-ci, elle s'est estimée suffisamment renseignée par les plans produits et l'inspection locale du 26 août 2025.

E. 1.2.6

Par acte du 15 septembre 2025, A.K._____ et B.K._____ (ci-après : les recourants) ont recouru contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'une expertise permettant de calculer le volume des trois appartements de l'immeuble sis à la rue de [...], à Echandens, soit mise en œuvre, aux frais de B.L._____ et A.L._____ (ci-après : les intimés). A l'appui de leur recours, ils ont produit un bordereau de pièces, lesquelles figuraient déjà au dossier de première instance.

E. 2.1.1

L'art. 319 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) prévoit notamment que le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a) et contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (let. b ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (let. b ch. 2). Le recours prévu par l'art. 319 let. b CPC, écrit et motivé, doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre

- 5 - 1979 ; BLV 173.01), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC).

E. 2.1.2

En l'espèce, le recours a été interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

E. 2.2

; TF 5A_40/2022 du 25 mars 2022 consid. 1.2). Les décisions admettant ou refusant d'ordonner une preuve doivent ainsi en règle générale être contestées dans le cadre du recours ou de l'appel contre la décision finale. La décision refusant ou admettant des moyens de preuve offerts par les parties ne cause en effet en principe pas de préjudice difficilement réparable puisqu'il est normalement possible, en recourant contre la décision finale, d'obtenir l'administration de la preuve refusée à tort ou d'obtenir que la preuve administrée à tort soit écartée du dossier (CREC 31 août 2023/192 ; CREC 6 février 2023/22 ; en lien avec l'art. 93 LTF : ATF 141 III 80 consid. 1.2 ; TF 4A_581/2023 du 15 octobre 2024 consid. 1.2). Dans des cas exceptionnels toutefois, il peut y avoir préjudice irréparable, par exemple lorsque le moyen de preuve refusé risque de disparaître ou qu'une partie est astreinte, sous la menace de l'amende au sens de l'art. 292 CP, à produire des pièces, susceptibles de porter atteinte à ses secrets d'affaires ou à ceux de tiers, sans que le

- 7 - tribunal n'ait pris des mesures aptes à les protéger (TF 4A_108/2017 du 30 avril 2017 consid. 1.2 et les réf. citées).

E. 2.2.1

Contrairement aux cas où le recours est expressément prévu par la loi – notamment à l'art. 110 CPC, qui instaure un recours séparé en matière de frais –, le CPC ne prévoit pas une telle voie de droit contre l'ordonnance de preuves (art. 154 CPC), respectivement contre la décision refusant ou admettant l'administration d'un moyen de preuve. La recevabilité du recours contre une telle décision est donc subordonnée à l'existence d'un préjudice difficilement réparable au regard de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (JdT 2011 III 86 consid. 3 ; CREC 22 décembre 2020/315), le recourant devant alors démontrer l'existence d'un tel préjudice (cf. CREC 14 novembre 2024/271 ; Halldy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 3 ad art. 125 CPC). La notion de préjudice difficilement réparable est plus large que celle de dommage irréparable de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), puisqu'elle vise non seulement un inconvénient de nature juridique, mais aussi les désavantages de fait (ATF 137 III 380 consid. 2.2 ; TF 4A_298/2020 du 3 juillet 2020 consid. 5.3 ; CREC 10 mai 2023/95 ; Jeandin, CR-CPC, n. 22 ad art. 319 CPC). La question de savoir s'il existe un préjudice difficilement réparable s'apprécie par rapport aux effets de la décision incidente sur la cause principale, respectivement la procédure principale (ATF 141 III 80 consid. 1.2 ; TF 5A_554/2019 du 21 novembre 2019 consid. 1.1.1). Ainsi, l'art. 319 let. b ch. 2 CPC ne vise pas seulement un inconvénient de nature

- 6 - juridique, imminent, mais toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable ; tel est notamment le cas lorsque la réparation financière est inadéquate pour réparer intégralement le préjudice ou que celui-ci est difficile à établir ou chiffrer. Il y a toutefois lieu de se montrer exigeant, voire restrictif, avant d'admettre la réalisation de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours contre toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (CREC 10 mai 2023/95 ; CREC 20 octobre 2022/244 ; CREC 26 septembre 2022/221 ; Jeandin, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC et les réf. citées). Il incombe au recourant d'établir que sa situation procédurale serait rendue notablement plus difficile et péjorée si la décision querellée était mise en œuvre, étant souligné qu'une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne suffisent pas (cf. parmi d'autres CREC 31 décembre 2024/301 consid. 5.1 et les références citées). En outre, un préjudice irréparable de nature juridique ne doit pas pouvoir être ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale

favorable au recourant (ATF 134 III 188 consid. 2.1 et

E. 2.2.2

En l'espèce, les recourants – qui invoquent dans leur demande la nullité du loyer convenu et sa refixation, au motif qu'ils n'auraient pas reçu la formule officielle de notification du loyer initial au début du bail – font valoir que la décision entreprise leur causerait un risque de préjudice difficilement réparable, en tant qu'elle rejette leur requête d'expertise. Ils relèvent à cet égard que le rejet de cette offre de preuve les empêcherait de faire valoir leurs droits à un calcul du loyer selon le rendement net, « fondé notamment sur le volume de l'immeuble dans lequel était le logement pris à bail », la présidente ayant pour sa part considéré qu'un tel calcul n'apparaissait pas possible et s'étant estimée suffisant renseignée, s'agissant des dimensions dudit logement, par les plans produits et l'inspection locale intervenue le 26 août 2025. Cela étant, il ressort de la jurisprudence précitée (cf. supra consid. 2.2.1) que le recours contre les décisions refusant d'ordonner une preuve est en principe irrecevable, dès lors que de telles décisions ne causent généralement pas de dommage difficilement réparable. Les recourants ne font valoir aucun motif exceptionnel qui justifierait de s'écarter de ce principe général. Au contraire, il apparaît qu'ils conservent la possibilité de critiquer le refus de la première juge de mettre en œuvre une expertise destinée à calculer le volume des appartements composant l'immeuble en cause dans le cadre de la contestation de la décision finale, si celle-ci devait leur être défavorable. Il s'ensuit que le préjudice invoqué par les recourants pourra le cas échéant être réparé ultérieurement.

E. 3.1

En définitive, faute de risque de préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, le recours doit être déclaré irrecevable conformément à l'art. 322 al. 1 in fine CPC.

- 8 -

E. 3.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 620 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 2, spéc. 2e phr., TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), et seront répartis entre eux par moitié (art. 106 al. 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à déposer de réponse (art. 322 al. 1 in fine CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est irrecevable. II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 620 fr. (six cent vingt francs), sont mis à la charge des recourants A.K._____ et B.K._____ à concurrence de 310 fr. (trois cent dix francs) pour chacun d'eux. III. L'arrêt est exécutoire. La présidente : Le greffier :

- 9 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Pierre-Xavier Luciani (pour A.K._____ et B.K._____), - Me Jérôme Bénédic (pour B.L._____ et A.L._____). 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.