

# VD\_GERICHTE XG09.029249 vom 3. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XG09.029249](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XG09.029249)

FR: VD\_GERICHTE XG09.029249 du 3 octobre 2013

IT: VD\_GERICHTE XG09.029249 del 3 ottobre 2013

## Erwägungen

### E. 1

X. \_\_\_\_\_ exploite un jardin d'enfants depuis 1989 dans l'immeuble sis avenue [...] [...], à Pully. Pour exercer son activité, elle a conclu avec la société [...] deux contrats de bail à loyer portant sur deux appartements de 4 pièces d'environ 114 m<sup>2</sup> situés aux 1er et 2e étages de l'immeuble, entrés en vigueur respectivement en 1989 (locaux du 1er étage) et 1997 (locaux du 2e étage).

### E. 2

L'immeuble ayant été vendu ensuite à A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, les parties ont conclu, le 15 mars 1999, deux nouveaux contrats de bail à loyer. Le premier contrat de bail à loyer porte sur l'appartement situé au 1er étage de l'immeuble et précise que le bail est à l'usage d'un jardin d'enfant. Conclu pour une durée initiale du 1er juillet 1999 au 30 juin 2004, le bail se renouvelle ensuite aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance. Le loyer mensuel était de 1'323 fr., plus 150 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

- 3 - Le second contrat de bail à loyer porte sur l'appartement situé au 2e étage de l'immeuble. Les clauses relatives à l'usage, à la durée et au renouvellement du bail sont identiques à celles contenues dans le premier contrat. Le loyer mensuel était de 1'421 fr., plus 175 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Les contrats de bail ne prévoient pas l'usage d'une ou de plusieurs places de stationnement, ni un accès motorisé immédiat à l'entrée des locaux. X. \_\_\_\_\_ ne s'est pas inquiétée de l'absence de mention d'une place de parc, pensant pouvoir en louer une ultérieurement. Elle a fait une requête en ce sens à plusieurs reprises, mais s'est toujours heurtée au refus de la gérance.

### E. 3

Par formule officielle datée du 13 mars 2006, le loyer des appartements a été augmenté, à compter du 1er mai 2006, respectivement à 1'423 fr., plus 150 fr. d'acompte de charges, d'eau chaude et de frais accessoires, pour l'appartement du 1er étage, et à 1'529 fr., plus 175 fr. d'acompte de charges, d'eau chaude et de frais accessoires, pour l'appartement du 2e étage.

### E. 4

Durant de nombreuses années, X. \_\_\_\_\_ s'est entendue avec la société T. \_\_\_\_\_ SA, ancienne locataire des locaux du rez-de-chaussée et du 2e étage jusqu'en 1997, sur la possibilité pour les parents de stationner brièvement sur la petite route d'accès qui longe l'immeuble sur sa face ouest, passe devant les escaliers conduisant à l'entrée des locaux du 1er étage et mène à un garage couvert utilisé comme dépôt. La gérance a eu connaissance de ces accords et en a admis le principe. A partir de 2002, le rez-de-chaussée de l'immeuble

a été loué à la société U. \_\_\_\_\_ SA. Les quatre places de stationnement devant les vitrines du magasin, au sud de l'immeuble, ont toutes été louées à cette nouvelle locataire. La petite route d'accès conduisant aux escaliers de l'entrée des locaux du 1er étage est régulièrement obstruée par la société

- 4 - U. \_\_\_\_\_ SA, qui y stationne ses véhicules ou ceux de ses clients et y entrepose du matériel, ce qui empêche tout accès motorisé aux locaux précités, l'accès non motorisé n'étant pas entravé. X. \_\_\_\_\_ n'a pas trouvé d'arrangement avec la société U. \_\_\_\_\_ SA pour que les parents puissent passer par la petite route d'accès et y stationner brièvement ou pour qu'ils puissent utiliser l'une des quatre places de parc louées par la société. Les usagers de la garderie rencontrent ainsi d'importantes difficultés pour se garer à proximité immédiate de l'immeuble lorsqu'ils viennent déposer et récupérer leurs enfants. Plusieurs zones de stationnement se trouvent néanmoins dans le quartier, à quelques centaines de mètres.

### **E. 5**

A partir d'avril 2009, X. \_\_\_\_\_ a consigné ses loyers auprès de la Banque cantonale vaudoise, arguant du fait que l'absence de place de stationnement et l'obstruction de la route d'accès constituaient des défauts justifiant une réduction de loyer.

### **E. 6**

Par requête du 17 août 2009, X. \_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : « I. Dire que la consignation, dès le 19 mars 2009, du loyer du local commercial, au premier étage, pris à bail par X. \_\_\_\_\_, locataire, à A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, bailleurs, sis sur la parcelle de l'av. [...], 1009 Pully est valable. II. Dire que le montant du loyer du local mentionné sous chiffre I ci-dessus, est réduit de 10 %, soit fr. 157.90 par mois, le loyer réduit étant ramené à fr. 1'421.10 par mois, charges non comprises, à compter du 1er février 2009 et jusqu'à élimination du défaut. III. Dire que la consignation, dès le 19 mars 2009, du loyer commercial, au deuxième étage, pris à bail par X. \_\_\_\_\_, locataire, à A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, bailleurs, sis sur la parcelle de l'av. [...], 1009 Pully est valable. IV. Dire que le montant du loyer du local commercial mentionné sous chiffre III ci-dessus, est réduit de 10 %, soit fr. 170 fr. 90 par

- 5 - mois, le loyer réduit étant ramené à fr. 1'538.10 par mois, charges non comprises, à compter du 1er février 2009 et jusqu'à élimination du défaut. » Par courrier du 7 janvier 2010, A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête. Une audience a eu lieu le 4 mars 2010. X. \_\_\_\_\_ a renoncé à sa réquisition d'une inspection locale et l'instruction a été déclarée close. Avec l'accord des parties, l'audience a été suspendue jusqu'au 15 mai 2010 afin de permettre la poursuite des pourparlers transactionnels. Ceux-ci ayant échoué, les parties ont déposé des mémoires de plaidoirie les 17 et 21 mai 2010.

### **E. 7**

En droit, le Tribunal des baux a considéré que l'usage convenu des locaux loués par X. \_\_\_\_\_ n'impliquait pas la mise à disposition d'au moins une place de parc, ni un accès motorisé immédiat aux locaux. Le tribunal en a déduit qu'il n'y avait pas de défaut de la chose louée et qu'il convenait par conséquent de rejeter les prétentions de la locataire tendant à l'octroi d'une réduction de loyer et d'ordonner la libération de la totalité des loyers consignés en faveur des bailleurs. B. Par acte du 25 novembre 2011, X. \_\_\_\_\_ a

recouru contre ce jugement, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : « Principalement : I. Réformer le jugement du 3 juin 2010 / 15 novembre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant X. \_\_\_\_\_ d'avec A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_ (...), en ce sens que : a) le montant du loyer du local commercial, au 1er étage, pris à bail par X. \_\_\_\_\_, locataire, à A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, bailleurs, sis sur la parcelle de l'avenue [...], 1009 Pully est réduit de 10 %, à savoir Frs 157.90 mensuellement, le loyer réduit étant ramené à Frs 1'421.10 par mois, charges non comprises, à compter

- 6 - du 1er février 2009, jusqu'à élimination du défaut consistant dans l'absence d'accès immédiat motorisé à l'école de X. \_\_\_\_\_ ; b) le montant du loyer commercial, au 1er (recte. 2e) étage, pris à bail par X. \_\_\_\_\_, locataire, à A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, bailleurs, sis sur la parcelle de l'avenue [...], 1009 Pully, est réduit de 10 %, à savoir Frs 170.90 mensuellement, le loyer réduit étant ramené à Frs 1'538.10 par mois, charges non comprises, à compter du 1er février 2009, jusqu'à élimination du défaut mentionné sous lettre a) ci-dessus. II. Dire que la consignation, dès le 19 mars 2009, du loyer des deux locaux commerciaux mentionnés sous lettre a) et b) ci-dessus est valable. III. Dire que A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_ doivent à X. \_\_\_\_\_ des dépens de première instance. Subsidiairement : IV. Annuler le jugement et renvoyer la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants. » Dans un mémoire du 17 février 2012, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Le 2 juillet 2012, A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours. Le 21 juillet 2012, la recourante a déposé un mémoire de réplique. Par arrêt du 22 août 2012, dont la motivation a été envoyée le 30 août 2012 aux parties, la Chambre des recours a prononcé ce qui suit : « I. Le recours est partiellement admis. II. Il est statué à nouveau comme il suit : I. Les loyers mensuels des locaux commerciaux loués par X. \_\_\_\_\_ aux 1er et 2e étages du bâtiment sis avenue [...], à Pully, sont réduits de 5 % aux montants nets de respectivement 1'351 fr. 85 et 1'452 fr. 55, à compter

- 7 - du 1er mars 2009 et jusqu'à ce que l'accès motorisé à proximité immédiate de l'escalier conduisant aux locaux loués soit rétabli par les soins des bailleurs. II. Les loyers consignés par X. \_\_\_\_\_ à la Banque cantonale vaudoise sur les comptes [...] et [...] sont libérés en faveur de A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à concurrence des montants des loyers réduits mentionnés au chiffre I ci-dessus, auxquels s'ajoutent les acomptes de charges de respectivement 150 fr. et 175 fr. par mois, pour la période ayant couru à compter du 1er avril 2009, le solde étant libéré en faveur de X. \_\_\_\_\_. III. Les frais de justice sont fixés à 570 fr. pour la demanderesse et à 275 fr. pour les défendeurs, solidairement entre eux (III). IV. Les défendeurs, solidairement entre eux, doivent payer à la demanderesse la somme de 1'632 fr. à titre de dépens (IV). V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V). III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 700 francs. IV. Les intimés A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_ doivent payer à la recourante X. \_\_\_\_\_ la somme de 1'760 fr. à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. » En droit, la Chambre des recours a retenu que les juges de première instance pouvaient, sans violer le droit d'être entendu de la recourante, statuer sans procéder à une inspection locale, dès lors que l'intéressée y avait elle-même renoncé, et retrancher du dossier les preuves produites après la clôture de l'instruction. Elle a également considéré qu'il convenait de nier l'existence d'une qualité promise

- 8 - s'agissant de l'existence d'une place de parc ou d'un accès motorisé jusqu'à l'escalier conduisant aux locaux du 1er étage et que la petite route permettant l'accès aux locaux devait être considérée comme une installation commune, respectivement comme un accessoire des locaux de la recourante, dès lors qu'elle n'avait fait l'objet d'aucun contrat de bail spécifique la réservant à l'un des locataires. Enfin, la Chambre des recours a estimé que l'entrave par la locataire du rez-de-chaussée de l'accès à la petite route constituait un défaut moyen réduisant la jouissance d'un accessoire de la chose louée, ce qui justifiait une réduction de 5 % pour les deux appartements. C. Par arrêt du 28 juin 2013, la première Cour de droit civil du Tribunal fédéral a partiellement admis le recours déposé aux noms de A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_, annulé l'arrêt attaqué et renvoyé la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En droit, le Tribunal fédéral a constaté qu'à la suite du décès de B.V. \_\_\_\_\_ survenu le 13 avril 2012 et dont il avait eu connaissance le

### **E. 9**

octobre 2012, A.V. \_\_\_\_\_, usufruitier sur les immeubles et part d'immeubles dont son épouse était propriétaire, se substituait à l'ancien bailleur dans la procédure en cours et devenait de plein droit partie au contrat de bail. Il a considéré que les juges cantonaux n'avaient pas établi les faits de façon arbitraire en constatant que la route offrant un accès motorisé à l'escalier d'entrée était manifestement entravée et que les usagers de la garderie rencontraient d'importantes difficultés pour se garer à proximité immédiate de l'immeuble lorsqu'ils venaient déposer et récupérer leurs enfants. Il a retenu que lorsque des locaux étaient expressément destinés à l'exploitation d'une garderie, il fallait notoirement s'attendre à ce que des parents ou personnes de confiance accompagnent les enfants et à ce qu'une partie au moins des parents utilisent leurs voitures et cherchent à stationner le plus près possible de l'établissement. Cela étant, le Tribunal fédéral a donné à la Chambre des recours les instructions suivantes :

- 9 - « 3.7 Au vu de ce qui précède, l'arrêt attaqué doit être annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale, afin qu'elle clarifie l'état de fait de façon à résoudre la question de savoir si, au moment de contracter les baux, la locataire intimée pouvait de bonne foi inférer que la route passant devant l'escalier d'entrée était une installation commune dont elle avait la jouissance, ou si elle devait déduire des circonstances que cet espace était réservé à l'usage exclusif d'un tiers, par exemple à la personne ayant la jouissance du local couvert auquel conduit la route. Si la première hypothèse devait être retenue, il faudrait alors constater que la locataire subit une entrave dans la jouissance de la chose louée, dès lors qu'elle-même et ses clients sont en droit de circuler en voiture jusqu'au pied de l'escalier d'entrée et de s'y arrêter un bref instant, en particulier pour déposer ou récupérer les enfants fréquentant la garderie. Il sied à cet égard de préciser qu'à défaut d'accord spécial avec le bailleur, la locataire ne peut prétendre qu'à une utilisation normale de l'installation commune. Elle doit dès lors elle-même tolérer que les autres locataires de l'immeuble, en particulier ceux qui ne disposeraient pas d'une place de parc, utilisent également l'espace pour s'y arrêter brièvement ; elle ne peut garantir à ses clients que l'espace sera toujours libre, mais peut exiger que l'accès à la route ne soit pas entravé. L'on relèvera enfin que si l'entrave constatée devait se révéler contraire à l'usage approprié auquel la locataire peut prétendre, il serait alors conforme au droit fédéral de reconnaître un défaut de la chose louée justifiant une réduction de loyer de 5 %. Dans la seconde hypothèse, soit si la Chambre des recours juge que la locataire intimée devait compter avec le droit exclusif d'un tiers, il faudrait alors

constater que celle-ci doit tolérer l'entrave à la route d'accès et ne peut se plaindre d'un défaut de la chose louée. » D. Les 17 septembre et 30 octobre 2013, A.V.\_\_\_\_\_ a requis l'appointement d'une audience, avec inspection locale, et l'audition de plusieurs témoins. Dans ses déterminations du 30 septembre 2013, X.\_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, « à ce qu'il plaise à la Chambre des recours du

- 10 - Tribunal cantonal rejeter le recours formé par A.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_ ». Elle a requis son interrogatoire et la production de plusieurs pièces. En droit : 1. La loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110) ne connaît pas de disposition équivalente à l'art. 66 al. 1 de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ), qui prévoyait que l'autorité cantonale était tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Cette règle demeure toutefois valable sous le nouveau droit (TF 5A\_336/2008 du 28 août 2008 c. 1.3 ; TF 4A\_138/2007 du 19 juin 2007 c. 1.5). C'est dire que le tribunal auquel la cause est renvoyée voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été déjà jugé définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201 c. 4.2 ; ATF 131 III 91 c. 5.2 et les arrêts cités). La juridiction cantonale n'est libre de sa décision que sur les points qui n'ont pas été tranchés par l'arrêt de renvoi ou dans la mesure où elle se fonde sur des faits complémentaires établis postérieurement à cet arrêt (Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, 1990, n. 1.3.2 ad art. 66 OJ, p. 598). 2. a) Dans le cadre 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-VD [Code de procédure civile du 14 décembre 1966] applicable par renvoi de l'art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux]). Les parties peuvent articuler des faits nouveaux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou qui pourraient résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD). Le Tribunal cantonal n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC-VD), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait

- 11 - 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, telle 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). b) En l'espèce, le Tribunal fédéral considère que l'état de fait du jugement du 22 août 2012 de la Cour de céans n'est pas clair sur les circonstances prévalant à la conclusion des contrats de bail et ne permet pas d'apprécier si, au moment de contracter les baux, la recourante devait comprendre que la route était réservée à l'usage exclusif d'un tiers ou qu'elle était une installation commune dont elle avait la jouissance au même titre que les autres locataires. Dès lors qu'il s'agit de procéder à une instruction complète et détaillée qui, de par son ampleur, est de nature à dépasser le cadre d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a al. 1 CPC-VD et à porter atteinte à la garantie de la double instance quant à l'appréciation des faits, il convient d'admettre partiellement le recours

formé par X. \_\_\_\_\_, d'annuler le jugement du 22 août 2012 et de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral du 28 juin 2013 et du présent arrêt. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr., sont mis à la charge de la recourante (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]).

- 12 - Vu l'incertitude sur le sort du litige, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance (art. 92 al. 2 CPC-VD). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction dans le sens des considérants de l'arrêt rendu le 28 juin 2013 par le Tribunal fédéral et des considérants du présent arrêt. III. Les frais de deuxième instance de la recourante X. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 700 fr. (sept cents francs). IV. Les dépens de deuxième instance sont compensés. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Stephen Gintzburger (pour X. \_\_\_\_\_) - Me Philippe Conod (pour A.V. \_\_\_\_\_)

- 13 - Il prend date de ce jour. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 40'272 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 : - Tribunal des baux La greffière :

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