

# **VD\_GERICHTE XZ16.002936 vom 3. Mai 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-05-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ16.002936](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ16.002936)

FR: VD\_GERICHTE XZ16.002936 du 3 mai 2018

IT: VD\_GERICHTE XZ16.002936 del 3 maggio 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le 13 septembre 2005, Q. \_\_\_\_\_ (ci-après : la demanderesse ou l'appelante), en qualité de locataire, d'une part, et W. \_\_\_\_\_ (ci- après : le défendeur ou l'intimé), en qualité de bailleur, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de trois pièces et demie au deuxième étage d'un immeuble sis [...] (désormais [...]), à [...], d'une surface habitable approximative de 125 m<sup>2</sup>, pour un loyer mensuel net de 1'600 fr., à compter du 1er octobre 2005. K. \_\_\_\_\_ (ci-après : la défenderesse ; et, prise avec W. \_\_\_\_\_ : les défendeurs ou les intimés) est devenue propriétaire de l'immeuble le 21 janvier 2011. L'immeuble a été constitué en propriété par étages le 29 juin 2011 et la part d'étage donnant droit à l'appartement occupé par la locataire a été vendue à des tiers.

#### **E. 1.1**

Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1 OJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943), aujourd'hui abrogé, demeure applicable sous la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) (cf. ATF 135 III 334

- 6 - consid. 2 ; TF 4A\_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.2). L'autorité cantonale est donc 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 (ATF 133 III 201 consid. 4.2, JdT 2008 I 106 ; ATF 131 III 91 consid. 5.2 et les arrêts cités, JdT 2004 I 444) et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant celui-ci (ATF 104 IV 276 consid. 3d). L'art 67 LTF 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. 1.2**

En l'espèce, conformément au chiffre 4 du dispositif de l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 décembre 2017, seule doit faire l'objet d'une nouvelle décision la charge des frais de la procédure cantonale. 2.

### **E. 2**

La locataire a résilié le bail le 2 avril 2015. Ensuite de cette résiliation, la régie chargée de relouer l'appartement a publié une annonce indiquant que la surface de l'appartement était de 104 m<sup>2</sup>.

### **E. 2.1**

L'art. 106 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) prévoit que les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), soit les débours nécessaires et le défraiement d'un représentant professionnel notamment (art. 95 al. 3 let. a et b CPC). Les dépens sont une indemnité de procédure mise à la charge d'un plaideur en faveur de l'autre pour le dédommager des dépenses ou du manque à gagner que lui a occasionné le procès (Tappy, CPC commenté, 2011, n. 21 ad art. 95 CPC, p. 348). Le juge fixe les dépens selon le tarif (art. 105 al. 2 CPC), lequel prévoit que le défraiement du représentant est fixé selon le type de procédure et dans les limites des

- 7 - tableaux figurant aux articles 4 à 8 et 10 à 13 du tarif, en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat ou l'agent d'affaires breveté (art. 3 al. 2, 1<sup>re</sup> phrase, TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). A cet égard, le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et se fonde, en règle générale, sur le tarif horaire moyen usuellement admis, réduit de 15% dans les causes dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. et augmenté de manière adéquate dans les causes dont la valeur litigieuse est supérieure à 300'000 fr. (art. 3 al. 2, 2<sup>e</sup> phrase, TDC). La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Selon l'art. 12 TDC, en procédure d'appel, le défraiement de l'agent d'affaires breveté pour une valeur litigieuse comprise entre 10'000 fr. et 30'000 fr. se situe entre 450 fr. et 3'375 francs.

### **E. 2.2**

En l'espèce, les parties s'entendent à raison sur le fait que Q.\_\_\_\_\_, qui doit être considérée comme la partie succombante (cf. art. 106 al. 1 CPC précité) ensuite de la réforme par le Tribunal fédéral, doit supporter les frais, l'intéressée précisant les avoir déjà payés, ce par quoi il faut entendre qu'elle a déjà réglé l'avance des frais judiciaires relatifs à la procédure d'appel. Les frais judiciaires de seconde instance s'élèvent à 896 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) et seront mis à la charge de l'appelante Q.\_\_\_\_\_, qui les a déjà avancés. La présente décision ne donne pas lieu à un nouvel émolument (art. 5 al. 1 TFJC). S'agissant de la fixation des dépens de seconde instance, on peut admettre – compte tenu des actes de procédure effectués, à savoir la rédaction d'une réponse de sept pages, y compris les conclusions et la page de garde, plus une page de déterminations ensuite de l'arrêt de renvoi –, que l'agent d'affaires breveté a consacré au maximum cinq heures à l'exercice de son mandat. Le montant des dépens alloué aux

- 8 - intimés à l'appel doit dès lors être fixé à 1'250 fr. (5 x 250 fr.), également à la charge de Q.\_\_\_\_\_ (art. 106 al. 1 CPC).

### **E. 3**

Par requête de conciliation adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de la Riviera-Pays d'Enhaut, puis ensuite de l'échec de la conciliation, par deux demandes du 18 janvier 2016, la locataire – soutenant qu'elle avait été trompée sur la surface de l'appartement (21 m<sup>2</sup> en moins) lorsqu'elle avait signé le contrat de bail en 2005 et qu'elle avait payé à W.\_\_\_\_\_ durant soixante- trois mois et à K.\_\_\_\_\_ durant quarante-six mois un loyer excessif lui donnant droit au remboursement de l'excédent, représentant 17% du loyer – a conclu à ce que W.\_\_\_\_\_ soit condamné à lui payer le

montant de 17'136 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2008 et à ce que

- 3 - K. \_\_\_\_\_ soit condamnée à lui payer le montant de 12'512 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2013. Par réponses du 24 mars 2016, les défendeurs ont chacun conclu au rejet de la demande. B. a) Après avoir joint les deux causes et tenu une audience au cours de laquelle il a entendu comme témoin la gérante qui avait procédé à l'état des lieux et la demanderesse comme partie, le Tribunal des baux a rejeté les demandes. Il a considéré que la différence de surface de 21 m<sup>2</sup> était certes constitutive d'une erreur objectivement essentielle, mais pas d'une erreur subjectivement essentielle. Il a retenu à cette fin qu'à aucun moment le métrage exact de l'appartement n'avait été un élément susceptible de déterminer la demanderesse à conclure le bail litigieux et que celle-ci n'avait pas démontré qu'elle n'aurait pas accepté de conclure le bail pour le loyer convenu si elle avait su que la surface n'était que de 104 m<sup>2</sup>. b) Par acte du 3 novembre 2016, Q. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et à ce qu'il soit dit que W. \_\_\_\_\_ est son débiteur et lui doit immédiat paiement d'un montant de 17'136 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2008 et que K. \_\_\_\_\_ est sa débitrice et lui doit immédiat paiement d'un montant de 12'512 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2013. Le 21 novembre 2016, Q. \_\_\_\_\_ a versé l'avance de frais requise à hauteur de 896 francs. Par réponse du 27 janvier 2017, soit dans le délai imparti à cet effet, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

- 4 - c) Par arrêt du 10 février 2017, dont la motivation écrite a été notifiée aux parties le 5 avril 2017, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a réformé le jugement entrepris et a condamné, d'une part, W. \_\_\_\_\_ à payer à la demanderesse le montant de 16'934 fr. 40 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2008 et, d'autre part, K. \_\_\_\_\_ à payer à la demanderesse le montant de 12'364 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2013. En droit, la cour de céans a considéré que l'erreur était non seulement objectivement essentielle, puisque la demanderesse ne pouvait pas compter avec une différence de 17% entre la surface réelle et la surface mentionnée dans le bail, mais encore subjectivement essentielle. Elle a retenu que l'on pouvait déduire des déclarations de la demanderesse que la surface était un élément important pour elle et rien n'indiquait que celle-ci n'accordait aucune importance à la surface indiquée pour apprécier le loyer demandé. C. a) Contre cet arrêt, les défendeurs ont, le 8 mai 2017, interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral par un seul et unique mémoire, en concluant principalement à son annulation et au rejet des demandes et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants. La demanderesse a conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt attaqué. La cour de céans s'est référée aux considérants de son arrêt. La défenderesse a encore déposé une brève réplique. b) Par arrêt du 8 décembre 2017 (TF 4A\_249/2017), la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours déposé par W. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ et a réformé l'arrêt attaqué en ce sens que les demandes déposées par Q. \_\_\_\_\_ le 18 janvier 2016 étaient rejetées (1), a mis les frais de la procédure fédérale, arrêtés à 2'000 fr., à la charge de Q. \_\_\_\_\_

- 5 - (2), a dit que cette dernière verserait à W. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens (3) et a renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les dépens de la procédure antérieure (4). Contrairement à l'opinion de la cour de céans, les juges fédéraux ont considéré que Q. \_\_\_\_\_ ne se trouvait pas sous l'empire d'une erreur subjectivement essentielle lorsqu'elle avait conclu le bail, de sorte qu'elle ne

pouvait pas se prévaloir de la différence notable de surface résultant de la mention portée sur le bail conclu par elle avec la surface réelle de la chose louée. Le Tribunal fédéral a considéré qu'au vu de l'admission du recours, il appartenait à l'autorité cantonale de statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale. c) Les parties ont été invitées à se déterminer sur le sort des frais de la procédure cantonale ensuite de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral. Le 6 février 2018, les intimés à la procédure d'appel cantonale, W.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_, par leur conseil, ont conclu que l'intégralité des frais de la procédure soit mise à la charge de l'appelante Q.\_\_\_\_\_. Le même jour, cette dernière, par son conseil, a admis que les frais soient mis à sa charge, précisant les avoir déjà payés (soit les frais judiciaires, réd.). En droit : 1.

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