

VD_GERICHTE XZ24.010450 vom 14. November 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-11-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ24.010450

FR: VD_GERICHTE XZ24.010450 du 14 novembre 2025

IT: VD_GERICHTE XZ24.010450 del 14 novembre 2025

Erwägungen

E. 2

L'appelante reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir tenu compte de l'art. 19 RLL (règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 ; BLV 840.11.1), qui prévoit à son alinéa 4 que le revenu locatif calculé selon l'alinéa 2 ne comprend pas les frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets qui peuvent être facturés séparément par le bailleur. Elle semble donc estimer que d'autres frais pouvaient être facturés que ceux retenus par l'autorité précédente. Ledit règlement de nature cantonale ne saurait déroger à la disposition de rang fédéral qu'est l'art. 257a CO qui prévoit que les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (al. 1), mais ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2), cela quelle que soit l'interprétation à donner au règlement précité. Or, l'appelante ne soutient à raison pas qu'en dehors des frais de chauffage, d'eau et d'épuration, le contrat de bail liant les parties, soit celui de 2005, prévoirait que d'autres frais soient mis à la charge du locataire. Le grief est vain.

E. 3

L'appelante reproche à l'autorité précédente de s'être référée inexactement à l'art. 127 CO au lieu de l'art. 128 CO. Ici encore le grief est vain : l'autorité précédente ne s'est pas référée à l'une des dispositions précitées mais à l'art. 67 CO. Et ce à raison dès lors que dans le cas d'espèce, la créance litigieuse n'était pas celle du bailleur en paiement d'une redevance, comme le loyer, tel qu'indiqué par

- 26 - l'appelante, mais une créance en enrichissement illégitime réglée par les art. 62 ss CO et pour la prescription par l'art. 67 CO. Dans ce contexte, l'appelante affirme encore que « faute d'acceptation d'un décompte de charges, qui vaudrait novation, l'art. 67 CO ne trouve pas application ». Dépourvue de toute motivation, une telle affirmation est irrecevable.

E. 4

Toujours dans la même veine, l'appelante invoque des actes de l'intimé. Ceux-ci ne ressortent pas du jugement entrepris, mais des pièces qu'elle a produites en appel. Ces dernières étant irrecevables, les faits qui s'y rapportent le sont également. Quant à la référence à « l'appréciation de la Cour d'appel au surplus preuves par les pièces du dossier et archives du TB [Tribunal des baux] requis », une telle référence n'est aucunement suffisante à la lumière des exigences posées en matière de motivation, de sorte qu'ici encore ces faits sont irrecevables. L'appelante ne saurait dès lors rien en tirer.

E. 5

L'appelante s'en prend au jugement du 12 mai 2022 annulant la première résiliation donnée par le bailleur. Tardif, le grief est irrecevable. Au demeurant, il est sans pertinence sur le

sort de la présente cause.

E. 6

Dans une immense témérité, l'appelante invoque une violation constitutionnelle de l'égalité de traitement entre locataires de l'immeuble en matière de charge au motif que quatorze sur quinze locataires ont accepté les nouveaux baux proposés par l'appelante et prévoyant la prise en charge de frais accessoires plus étendus. Les droits et obligations entre les parties sont réglés par le contrat les liant. Or, en l'occurrence, seul le bail conclu en 2005 lie les parties à la présente procédure et ce contrat ne prévoit pas d'autres frais

- 27 - que ceux retenus par le Tribunal des baux. Pour le surplus, l'art. 8 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101 ; intitulé « Egalité ») n'a pas de portée entre les particuliers (Aubert/Mahon, Petit commentaire de la Constitution fédérale, 2003, n. 17 ad art. 8 Cst.), encore moins en leur défaveur.

E. 7

L'appelante revient sur le raisonnement du Tribunal des baux figurant en pages 40 et 41 et lui reproche – comprend-on difficilement – de n'avoir pas examiné le loyer et de ne pas l'avoir recalculé à la hausse en fonction d'un rendement que l'appelante présente dans son écriture. Les parties étaient liées par un contrat de bail. Comme le retient l'autorité précédente, si l'appelante voulait obtenir une augmentation de loyer, elle devait utiliser la formule officielle sous peine de nullité, aspect que l'appelante ne conteste aucunement. Or, elle ne l'a pas fait de sorte que sa prétention en obtention d'un loyer plus élevé est dans tous les cas infondée. L'autorité précédente n'avait pour le surplus pas à se saisir, en dehors de toute augmentation de loyer notifiée conformément aux exigences légales, de cet aspect. La seule affirmation que « la modification du loyer selon le rendement fixé par le TF [Tribunal fédéral] est un droit applicable », aucunement motivée, est irrecevable. Ici encore le grief est infondé.

E. 8

Au vu de ce qui précède, l'appel s'avère téméraire. L'appelante invoque toutefois que la démarche du locataire l'aurait été, notamment car il aurait demandé, sans l'obtenir, la récusation de la présidente. Avec ou sans cette démarche, on ne saurait considérer que l'intimé se serait comporté de manière téméraire, étant rappelé qu'il a obtenu gain de cause en grande partie.

- 28 -

E. 9

Vu ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement attaqué confirmé.

E. 9.1

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 821 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance (art. 111 al. 1 CPC).

E. 9.2

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à procéder.

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