

NE_GERICHTE ARMC.2019.16 vom 10. Juni 2013

NE Tribunal cantonal, 2013-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2019.16_d20130610

FR: NE_GERICHTE ARMC.2019.16 du 10 juin 2013

IT: NE_GERICHTE ARMC.2019.16 del 10 giugno 2013

Regeste

Bail à loyer. Décompte de frais accessoires. Maxime inquisitoire sociale.

Erwägungen

E. 1

dans les autres litiges portant sur des baux à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles,

E. 2

dans les autres litiges portant sur un contrat de travail.

E. 4

a) La procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 francs (art. 247 al. 1 CPC). De l'article 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC, il résulte que le tribunal établit d'office les faits, lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 francs, dans les « autres litiges portant sur des baux à loyer », qui comprennent les litiges relatifs aux frais accessoires. Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple et non de la maxime inquisitoire illimitée de l'article 296 al. 3 CPC ; la doctrine et la jurisprudence la qualifient aussi de maxime inquisitoire sociale (ATF 141 III 569 cons. 2.3.1 et 2.3.2 ; arrêts du TF du 02.03.2017 [4A_36/2017] cons. 6 et du 11.01.2016 [4A_476/2015] cons. 3). Elle a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 cons. 4a). Les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates, afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés, mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (arrêt du TF du 11.01.2016 [4A_476/2015] cons. 3). Ainsi, conformément à la jurisprudence rendue sous l'empire des articles 274d al. 3 et 343 al. 4 aCO, en première instance, les parties doivent renseigner le juge sur les faits de la cause et lui indiquer les moyens de preuve propres à établir ceux-ci. De son côté, le juge doit les informer de leur devoir de coopérer à la constatation des faits et à l'administration des preuves. Il doit les interroger pour s'assurer que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves sont complets, s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. b) Dans un litige relatif à des frais accessoires, le Tribunal fédéral a rappelé que la maxime inquisitoire sociale n'a pas pour vocation de remédier à toutes les carences des parties à la procédure ; s'il ne garde pas les pièces ou n'est plus en mesure de présenter les documents nécessaires, le bailleur ne peut s'en prendre qu'à lui-même (arrêt du TF du 11.02.2015 [4A_556/2014] cons. 2 ; ATF 141 III 569 cons. 2.3.2).

E. 5

Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257a al. 1 CO). Pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257b al. 1 CO). Le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires ; de ce principe du coût effectif, il découle que le bailleur doit prouver le montant des frais qu'il réclame (Lachat , Bail à loyer, 2008, p. 338).

E. 6

C'est sans arbitraire que la chambre de conciliation a considéré que le montant établi pour les frais du service de poubelle interne n'était établi que pour les 3'600 francs attestés par les pièces justificatives produites devant elle. La recourante ne conteste pas qu'elle n'a déposé en première instance que deux factures de 1'800 francs chacune. Entre la réception de l'invitation à déposer des observations et à produire des pièces, du 31 octobre 2018, et l'audience de conciliation, qui s'est tenue le 14 décembre 2018, la recourante disposait de suffisamment de temps pour rechercher et déposer les autres factures. Elle avait été expressément invitée à déposer « les justificatifs relatifs aux décomptes de frais accessoires 2013 à 2018 », ce qui était clair, précis et suffisant au regard du devoir d'interpellation du juge. Elle ne l'a fait que partiellement, se contentant de produire les justificatifs relatifs au dernier décompte de charges. Comme on l'a vu, les pièces nouvelles déposées en procédure de recours sont irrecevables. La recourante n'a donc pas prouvé, par des pièces justificatives idoines, qu'elle avait dû assumer plus de 3'600 francs de frais pour le service de poubelle interne et c'est dès lors à juste titre que la chambre de conciliation est parvenue à la conclusion qui a été la sienne sur ce poste. La recourante ne formule en outre aucun grief concernant les autres postes de frais accessoires, ni ne critique la décision entreprise en tant qu'elle retient que l'examen pouvait porter sur l'ensemble des décomptes de charges.

E. 7

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Le litige porte sur des locaux d'habitation et la procédure est ainsi gratuite (art. 53 TFrais). Il sera donc statué sans frais judiciaires. La recourante devra verser aux intimés une indemnité de dépens. Cette indemnité ne peut concerner que l'activité déployée par le mandataire des intimés pour la procédure de recours et pas celle relative à la procédure de première instance : la chambre de conciliation a statué sans dépens pour la procédure devant elle et les intimés n'ont pas déposé de recours contre la décision à ce sujet, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir. Au vu du mémoire d'honoraires produit, on peut admettre 4 heures d'activité justifiée, ce qui est assez large (conférences avec les clients, préparation des observations, quelques correspondances). A 270 francs l'heure, vu l'absence de difficulté particulière de la cause, cela fait 1'080 francs. A cela, il faut ajouter les frais forfaitaires à 10 %, soit 108 francs, puis la TVA à 7,7 %, qui représente 91.50 francs. L'indemnité de dépens sera donc fixée à 1'279.50 francs, frais et TVA compris, montant qui entre dans la fourchette prévue à l'article 61 TFrais (jusqu'à 2'500 francs pour les procédures patrimoniales dont la valeur litigieuse est inférieure à 8'000 francs).