

NE_GERICHTE CCC.2005.5 vom 24. August 2006

NE Tribunal cantonal, 2006-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.2005.5

FR: NE_GERICHTE CCC.2005.5 du 24 août 2006

IT: NE_GERICHTE CCC.2005.5 del 24 agosto 2006

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

E. 2

L'article 19 litt.b LICO dispose que "lorsque la valeur litigieuse permet un recours en réforme au Tribunal fédéral, ...la cour de cassation civile statue avec plein pouvoir d'examen." En l'espèce, la valeur litigieuse n'atteint pas la somme de 8'000 francs permettant un recours en réforme. La Cour de cassation civile statue avec un pouvoir d'examen restreint et examine seulement si le tribunal a faussement appliqué le droit matériel ou s'il est tombé dans l'arbitraire ou a abusé de son pouvoir d'appréciation (art.415 CPC ; voir par exemple arrêt du 13 septembre 2004, CCC 2004.61).

E. 3

De l'avis de la recourante, le premier juge a retenu l'absence de convention des parties concernant des décomptes de chauffage distincts du loyer. Il est vrai que le raisonnement développé à partir de la page 6, in fine, du jugement apparaît subsidiaire face au constat qui le précède, de sorte que le premier ne saurait être remis en question utilement si le second n'est pas d'abord écarté. Il ressort clairement des différentes interventions du preneur au dossier, jusqu'à ses observations sur le recours (ad ch.2; ad ch.11; ad ch.2 en droit, avec mention du "bail et ses avenants", ainsi que ch.2), qu'il ne conteste pas le principe de la prise en charge, par les locataires, des frais de chauffage et d'eau chaude selon le système des coûts effectifs. D'ailleurs, ses contestations ne portaient, dès le décompte 1998-9, que sur une partie de ces frais, ce qui n'aurait pas de sens s'il contestait le principe susmentionné. Certes, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al.2 CO), notamment lorsque le contrat a été conclu au moyen d'une formule officielle prévue à l'article 270 al.2 CO . A défaut de convention particulière, les frais accessoires sont inclus dans le loyer net (ATF 121 III 460). Toutefois, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs n'empêchent pas les parties, en vertu de la liberté contractuelle, de modifier le contenu de leur contrat, et cela même en cours de bail (ATF du 19 août 2002, in SJ 2003 p.33ss, 39), pour autant que les dispositions impératives de la loi ne soient pas éludées. Pour respecter le but protecteur de l'article 269d al.2 CO , une modification consensuelle du contrat n'est admissible que s'il résulte des circonstances que le locataire était suffisamment informé de ses droits et qu'il n'a pas consenti sous la menace d'une résiliation (même arrêt, p.40). En l'espèce, même si le dossier est muet à ce sujet, il ressort de l'ATF 108 II 135 , heureusement (sous cet angle) antérieur à l'anonymisation de la jurisprudence et visiblement relatif au même contrat (voir p.136 !), que les charges accessoires ont été séparées du loyer avec effet dès le 24 juin 1977 et ce par notification signifiée sur formule officielle. Même en faisant abstraction de cette curiosité,

rien ne permettait au premier juge, vu l'attitude des parties en procédure, de faire abstraction de leur accord de principe à ce sujet, de sorte que son raisonnement à ce sujet était arbitraire. Cela n'entraîne pas encore cassation, cependant, vu le raisonnement subsidiaire qui sous-tend le jugement attaqué.

E. 4

à

E. 8

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, aux frais de la recourante mais sans allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas constitué de mandataire ni engagé de frais significatifs pour les observations présentées en seconde instance (art.143 CPC).

E. 19

lit.bLICO dispose que "lorsque la valeur litigieuse permet un recours en réforme au Tribunal fédéral, la cour de cassation civile statue avec plein pouvoir d'examen." En l'espèce, la valeur litigieuse n'atteint pas la somme de 8'000 francs permettant un recours en réforme. La Cour de cassation civile statue avec un pouvoir d'examen restreint et examine seulement si le tribunal a faussement appliqué le droit matériel ou s'il est tombé dans l'arbitraire ou a abusé de son pouvoir d'appréciation (art.415CPC; voir par exemple arrêt du 13 septembre 2004, CCC 2004.61).

3. De l'avis de la recourante, le premier juge a retenu l'absence de convention des parties concernant des décomptes de chauffage distincts du loyer. Il est vrai que le raisonnement développé à partir de la page 6, in fine, du jugement apparaît subsidiaire face au constat qui le précède, de sorte que le premier ne saurait être remis en question utilement si le second n'est pas d'abord écarté.

Il ressort clairement des différentes interventions du preneur au dossier, jusqu'à ses observations sur le recours (ad ch.2; ad ch.11; ad ch.2 en droit, avec mention du "bail et ses avenants", ainsi que ch.2), qu'il ne conteste pas le principe de la prise en charge, par les locataires, des frais de chauffage et d'eau chaude selon le système des coûts effectifs. D'ailleurs, ses contestations ne portaient, dès le décompte 1998-9, que sur une partie de ces frais, ce qui n'aurait pas de sens s'il contestait le principe susmentionné.

Certes, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art.257a al.2 CO), notamment lorsque le contrat a été conclu au moyen d'une formule officielle prévue à l'article 270 al.2 CO. A défaut de convention particulière, les frais accessoires sont inclus dans le loyer net (ATF 121 III 460). Toutefois, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs n'empêchent pas les parties, en vertu de la liberté contractuelle, de modifier le contenu de leur contrat, et cela même en cours de bail (ATF du 19 août 2002, in SJ 2003 p.33ss, 39), pour autant que les dispositions impératives de la loi ne soient pas éludées. Pour respecter le but protecteur de l'article 269d al.2 CO, une modification consensuelle du contrat n'est admissible que s'il résulte des circonstances que le locataire était suffisamment informé de ses droits et qu'il n'a pas consenti sous la menace d'une résiliation (même arrêt, p.40).

En l'espèce, même si le dossier est muet à ce sujet, il ressort de l'ATF 108 II 135, heureusement (sous cet angle) antérieur à l'anonymisation de la jurisprudence et visiblement relatif au même contrat (voir p.136 !), que les charges accessoires ont été séparées du loyer avec effet dès le 24 juin 1977 et ce par notification signifiée sur formule officielle. Même en

faisant abstraction de cette curiosité, rien ne permettait au premier juge, vu l'attitude des parties en procédure, de faire abstraction de leur accord de principe à ce sujet, de sorte que son raisonnement à ce sujet était arbitraire. Cela n'entraîne pas encore cassation, cependant, vu le raisonnement subsidiaire qui sous-tend le jugement attaqué.

4. Les frais accessoires sont régis par les articles 257a et 257b CO, complétés par les articles 4 à 8 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Les articles 257a et 257b CO sont des dispositions impératives.

On entend par frais accessoires des dépenses que supporte le bailleur pour des prestations qui sont fournies par lui ou par un tiers et qui sont en rapport avec l'usage de la chose (Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^{ème} séminaire sur le droit du bail 1996, pp. 7ss). Cette définition découle de l'article 257a al. 1 CO.

L'article 5 OBLF inclut notamment dans les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude "les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude", en particulier (litt. e) "la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites", alors que l'art. 6 OBLF en exclut, notamment (litt. a), la réparation et la réfection des installations.

La recourante reproche au premier juge d'avoir, d'une part, arbitrairement retenu une part prépondérante de désoxydation dans les travaux litigieux et, d'autre part, d'avoir commis une erreur de droit en excluant les dépenses relatives à la désoxydation des charges à assumer par les locataires, au sens de l'article 5 OBLF précité.

5. Sur le premier point, la documentation au dossier démontre certes que les travaux de détartrage et de désoxydation sont souvent associés, parmi les mesures de sauvegarde de la qualité d'eau et des installations de chauffage (voir notamment les prospectus des entreprises E. SA, H. SA et D. SA), mais aussi qu'il peut y avoir interaction entre la teneur d'une eau en calcaire et son pouvoir oxydant (voir la brochure du Laboratoire cantonal, PL dem. 22). Il paraît donc difficile de distinguer totalement une mesure de l'autre, lorsqu'elles sont couplées. Cela dit, la défenderesse n'a pas déposé l'intégralité de l'offre de D. SA, du 17 septembre 1997 (voir la mention de cette offre sur les factures des 27 octobre et 30 novembre 1998, PL dem. 23 et PL déf. 17, alors que les devis du 17 septembre 1997 déposés au dossier, PL déf. 15 et 16, ne concernaient que le stabilisateur de pH), ni sa commande du 25 juin 1998, de sorte que le premier juge en était réduit à analyser les autres documents à disposition.

S'agissant du poste "nettoyage tuyauterie" (12'600 francs par an pendant cinq ans, selon les décomptes détaillés des trois exercices, PL déf. 11 à 13), les factures susmentionnées n'apportent aucune précision. Les rapports d'analyse du bureau S., qui ont précédé et sans doute justifié les travaux, font état d'une dureté de l'eau (soit sa teneur en calcaire) élevée et d'une "corrosion existante réellement", dans le réseau d'eau chaude sanitaire (PL déf. 1a), alors que l'eau de chauffage est décrite comme très peu calcaire grâce à un traitement déjà entrepris, peut-être en partie responsable de la "légère corrosion en cours", vu la dernière remarque faite (PL déf. 1b). De surcroît, comme relevé par le premier juge, la bailleuse décrivait elle-même cette étape de travaux comme "une désoxydation du réseau de distribution de l'eau chaude sanitaire" (lettre du 8 décembre 1999 à l'amicale des locataires, au dossier ARC 541/01, p. 2 litt. d; voir également sa réponse du 8 février 2001 à l'Autorité de conciliation, dossier ARC 644/00, p. 4, et sa demande du 26 septembre 2001 auprès du

tribunal de district, en copie au dossier ARC 541/01, p.4). Il n'était donc à l'évidence pas arbitraire, pour le premier juge, de retenir cette même qualification.

Quant à l'injection de stabilisateur dans l'eau de chauffage (600 francs par an pendant cinq ans selon les décomptes précités), elle vise un "stabilisateur de pH" (facture du 27 octobre 1998, PL déf. 17) et, comme le soulignait la recourante elle-même (détermination du 8 février 2001 et demande du 26 septembre 2001, voir ci-dessus), cette intervention faisait suite au rapport S. susmentionné, qui indique un problème de corrosion et non de dureté de l'eau. La conclusion du premier juge à ce sujet n'avait donc rien d'arbitraire.

Pour ce qui est du traitement de l'eau chaude (855 francs de contrat d'entretien annuel et livraisons de liquide pour 9'975 francs, 12'126.75 francs et 9'722.75 francs successivement, sur les trois exercices concernés), l'appréciation est plus discutable: certes, la proposition non datée de D. SA relative à une "injection volumétrique à l'aide d'une pompe doseuse" (PL déf. 2 et 8) a pour objet "un phénomène d'oxydation", mais le témoin B. (jugement, p.4) indiquait que le conditionneur d'eau "injecte automatiquement dans les conduites une solution qui précipite le tartre en empêche [= en empêchant ?] la corrosion", sans que le contexte de son témoignage ne le discrédite sur cet aspect technique. Les documents auxquels se réfère le premier juge (p.8), soit une description faite par un autre fournisseur (PL déf. 5) et le rapport S. (PL déf. 7 = 1a) qui relevait une dureté élevée de l'eau, ne permettent guère d'affirmer que "ce type d'installation sert prioritairement à prévenir les risques d'oxydation". Toutefois, le juge admettait que ce produit servait aussi à l'adoucissement de l'eau du réseau et prévenait un risque d'entartrement, si bien qu'il n'excluait pas arbitrairement un tel objectif du traitement. S'il n'incluait pas, au moins partiellement, son coût dans les charges assumées par les locataires, c'est parce qu'à son avis l'adoucissement de l'eau "n'avait rien d'indispensable" dans le cas particulier, au vu de l'opinion du chimiste P., du laboratoire cantonal, à ses yeux préférable à celle du fournisseur B.. La recourante critique aussi cette conclusion (p. 10 du recours), qu'il convient d'examiner sous l'angle de la prétendue violation des articles 257b CO et 5 OBLF.

6. Le litige a essentiellement pour objet la distinction entre les dépenses liées à l'usage de la chose louée et celles qui visent l'entretien de l'immeuble, seules les premières pouvant être reportées sur les locataires (Wessner, op.cit., N. 22-3, p.8; Lachat, Le bail à loyer, p.221). De ce point de vue, tant le tartre que la rouille peuvent, si on ne les combat pas par les moyens appropriés, rendre les installations de chauffage et d'eau chaude impropres à leur usage (voir par exemple la notice Harba SA, PL déf. 6). Il est probable que l'effet destructeur de l'oxydation soit plus irréversible que celui du tartre et qu'en ce sens, la lutte contre la rouille vise pour une plus grande part la longévité des installations, mais l'opposition tranchée, paraphrasant un illustre conférencier: "l'eau détartrée oui, l'eau désoxydée, non !", ne paraît pas fondée sur des enseignements scientifiques suffisants pour s'imposer. L'énumération de l'article 5 al.2 OBLF est exemplative (voir différents exemples d'autres frais accessoires admissibles cités par Richard, Les frais accessoires, CdB 1998, p.3) et rien ne permet d'affirmer que l'omission des frais de désoxydation des conduites vaille silence qualifié de la norme. L'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers genevoise, du 25 avril 1983 (PL dem. 14), distingue les opérations de détartrage et de désoxydation par le caractère prétendument exceptionnel de celle-ci et la nature périodique de celle-là, mais s'appuie sur une documentation technique bien maigre et apparemment contradictoire. Ce raisonnement apparaît particulièrement peu opposable à des frais de désoxydation (ou de prévention de la rouille) qui, loin d'être exceptionnels, se caractérisent par leur régularité,

voire leur permanence. Il faut admettre, par ailleurs, qu'avant de détériorer la tuyauterie au point d'en imposer le remplacement (à charge du bailleur selon l'art.6 a OBLF), la rouille nuit à son fonctionnement, dont la sauvegarde relève de l'art.5 OBLF.

Ainsi donc, dans la mesure où il exclut radicalement les dépenses de lutte contre la rouille des frais accessoires admissibles, le jugement attaqué consacre une application trop stricte et par conséquent erronée de l'article 5 OBLF.

De même, il n'appartient pas au juge de se prononcer sur l'opportunité d'une mesure d'entretien ou de gestion de l'immeuble adoptée par le bailleur, aussi longtemps du moins qu'elle entre dans les solutions raisonnablement envisageables, d'un point de vue technique et économique. Or l'adoucissement de l'eau du réseau sanitaire répondait à une telle définition. Sans doute n'est-elle pas préconisée par le témoin P. ni par les recommandations du Laboratoire cantonal (PL dem. 22) auxquelles il n'est sans doute pas étranger, mais il faut relever que les eaux de Marin sont plus calcaires que la moyenne cantonale (jugement, p.4), alors que celles analysées par le bureau S., avant les mesures ici litigieuses (PL déf. 1a), se situaient tout près du seuil des eaux très dures au sens des recommandations précitées. L'intérêt indéniable du témoin B. à la mesure prise et celui, éventuel, du bureau S. à un tel choix, vu la collaboration probablement régulière de ce bureau avec l'entreprise chargée des travaux, ne permettent pas d'écarter sans autre leur opinion, s'agissant d'une question technique sur laquelle ils engagent leur crédibilité et impliquant à l'évidence une assez grande part d'appréciation. Il était dès lors non conforme à l'article 5 OBLF d'écarter de son champ d'application une mesure anti-tartre peut-être discutable mais nullement inconcevable.

7. Les erreurs de droit ainsi reconnues n'emportent cassation du jugement entrepris que si elles ont affecté son dispositif. Or tel n'est pas cas en l'espèce.

Il ne suffit pas, en effet, que des dépenses du bailleur entrent au moins partiellement dans le cadre des frais accessoires admissibles pour que celles-ci soient mises à charge du preneur. Comme précisé à l'article 257a al.2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. Il incombe donc au bailleur de prouver (art.8 CC) que ses prétentions entrent dans le cadre de la convention passée avec le preneur. Plus précisément, il faudrait en l'occurrence, pour départager en ce domaine les dépenses liées à l'usage de la chose louée et celles qui visent l'entretien de l'immeuble, comparer sur le long terme les frais d'adoucissement de l'eau et ceux de nettoyage de la tuyauterie, pour établir une éventuelle économie sur ceux-ci, grâce à ceux-là, car c'est dans cette mesure (diminuée encore d'un éventuel supplément de frais de lutte anti-corrosion) que les frais de lutte anti-calcaire pourraient être reportés sur les locataires. Un tel examen requiert de toute évidence une expertise. Celle-ci avait certes été proposée par la bailleuse, le 7 octobre 2002 (D. 9) mais, après qu'une décision quant à sa mise en œuvre a été annoncée à l'audience du 20 janvier 2003, la recourante y a implicitement renoncé le 5 juin 2003 (D. 30; l'opinion du juge devait être à première vue négative puisque le demandeur écrivait le 14 avril 2003, dans une pièce non cotée mais précédant D. 27: "je suis d'accord avec votre décision de renoncer à l'expertise demandée par la défenderesse"). La maxime inquisitoire sociale qui prévaut en droit du bail ne "permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles" (ATF du 12 novembre 2004, 4C.236/2004, citant l'ATF 125 III 231). A fortiori ne l'imposait-elle pas au juge dans le cas d'espèce, ce d'autant qu'elle tend à protéger la partie la plus faible (même arrêt), soit ici l'intimé.

Même en appliquant les principes de raisonnement énoncés plus haut, le premier juge aurait donc dû admettre que l'absence au dossier des preuves nécessaires entraînait le rejet des prétentions de la bailleresse et, partant, l'admission de la créance en remboursement de l'intimé, aucun autre argument juridique ne lui étant opposé.

8. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, aux frais de la recourante mais sans allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas constitué de mandataire ni engagé de frais significatifs pour les observations présentées en seconde instance (art. 143CPC).

Par ces motifs, LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours.

2. Condamne la recourante aux frais de justice, qu'elle a avancés par 550 francs.

3. Dit qu'il n'y a pas lieu à dépens.

Neuchâtel, le 24 août 2006

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