

VD_FINDINFO AP / 2009 / 166 vom 24. Oktober 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___166

FR: VD_FINDINFO AP / 2009 / 166 du 24 octobre 2008

IT: VD_FINDINFO AP / 2009 / 166 del 24 ottobre 2008

Regeste

BAIL À LOYER, DÉCOMPTE{SENS GÉNÉRAL}, ACTION EN ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME, RÉPÉTITION{ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME}, PRESCRIPTION | 257a CO, 67 CO

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par le renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Président du Tribunal des baux. Par le renvoi de l'art. 13 LTB, le recours joint est également ouvert et permet de prendre des conclusions en réforme (cf. art. 466 CPC). Tant le recours principal que le recours joint, déposés en temps utile, sont recevables.

E. 2

La recourante principale conclut subsidiairement à l'annulation du jugement. Elle ne fait toutefois valoir aucun moyen spécifique de nullité à l'appui de cette conclusion, de sorte que celle-ci doit être écartée, la cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

E. 2.4

et 2.5). En l'espèce, le premier juge ne pouvait fixer, vu la jurisprudence précitée, le point de départ du délai de prescription à la date de réception de chaque décompte. En outre, on ne saurait considérer que ces décomptes contenaient les éléments permettant de déterminer que la mise à la charge de la recourante des taxes litigieuses d'épuration et d'égouts était injustifiée. Contrairement à ce que retient le premier juge (cf. jugement p. 23), en effet, la simple lecture des décomptes comprenant des rubriques de frais accessoires non prévus spécialement, de manière claire et détaillée, dans le contrat ne permettait pas à la demanderesse de connaître, outre la personne enrichie, l'absence de cause de l'enrichissement et le montant de l'enrichissement, soit l'atteinte à son patrimoine. Au demeurant, sans connaissance particulière de la jurisprudence, la recourante pouvait de bonne foi penser, en consultant le contrat de bail, que le renvoi que celui-ci faisait aux règles et usages locatifs suffisait pour lui faire supporter la charge de ces frais accessoires. On doit bien plutôt considérer que le point de départ du délai de prescription d'une année coïncide avec l'information donnée à la demanderesse par l'ASLOCA, le 22 novembre 2006 (cf. rapport T [...] produit par la demanderesse à l'audience du 24 octobre 2008), selon laquelle elle pouvait récupérer les taxes litigieuses au moyen d'un modèle de lettre préparé à son intention. Ainsi qu'il ressort du jugement (pp. 10-11), la demanderesse s'est adressée,

sur la base de ce renseignement, à la gérance, par lettre du 1^{er} décembre 2006, afin de contester la facturation des frais accessoires dans les décomptes depuis 1996. Elle a ensuite saisi la Commission de conciliation compétente par requête du 22 février 2007, interrompant à ce moment-là le délai de prescription relative. Elle pouvait dès lors récupérer les taxes et frais accessoires non mentionnés dans le contrat de bail en tant que ceux-ci n'étaient pas atteints par la prescription absolue de 10 ans.

E. 3

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Président du Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans nouvelle administration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées.

E. 4

Examinant la seule et dernière prétention encore litigieuse entre les parties, à savoir celle relative à la restitution d'une part des frais accessoires - soit les taxes d'épuration et d'égouts - mis à la charge de la locataire pendant la période du 1^{er} juillet 1995 au 30 juin 2005, le premier juge, après avoir constaté que le contrat de bail du 13 octobre 1992 liant les parties ne mentionnait pas les frais accessoires précités, s'est fondé sur les règles en matière d'enrichissement illégitime. Statuant sur l'exception de prescription soulevée par la défenderesse, il s'est référé à la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle le moment déterminant pour le point de départ du délai de prescription d'un an de l'art. 67 CO est celui où le créancier a une connaissance effective de sa prétention et non celui où il aurait pu connaître son droit de répétition en usant de l'attention commandée par les circonstances. Il en a déduit qu'en l'espèce, la demanderesse avait eu une connaissance effective des éléments propres à fonder son action en répétition au moment de la réception des décomptes annuels comprenant des rubriques distinctes «taxe d'épuration» et «taxe d'égouts» ou une rubrique «frais accessoires» en sus des rubriques «chauffage» et «eau chaude» et mentionnant leur montant. La demande ayant été introduite plus d'une année après le moment déterminant, il s'ensuivait que la prescription était en l'occurrence acquise, exception faite en ce qui concerne le décompte du 11 novembre 1999, qui ne comportait aucune rubrique autre que «chauffage» et «eau chaude», dont le montant versé indûment devait être restitué à la demanderesse.

E. 5

La recourante principale conteste qu'elle ait eu une connaissance de tous les éléments propres à fonder son action au moment de recevoir les décomptes de frais accessoires en cause. Contrairement à la jurisprudence du Tribunal fédéral à laquelle s'est référé le premier juge, qui concernait la prétention d'une caisse maladie à l'encontre d'un établissement de soins relative à des postes injustifiés de factures de frais de traitement acquittés selon le système du tiers payant, on se trouve ici dans le cas d'une locataire, âgée de 98 ans, qui ne

dispose d'aucune formation juridique lui permettant de maîtriser les questions de remboursement de frais accessoires et de délai de prescription. Bien plus, alors que dans le cas jugé par le Tribunal fédéral, les factures contenaient en elles-mêmes l'ensemble des informations nécessaires à leur contestation, les décomptes de chauffage, taxes et frais accessoires ne permettent pas au locataire non rompu à ces questions de déceler l'erreur. Force est dès lors de constater que la recourante principale a pris connaissance de son droit à la répétition dans le courant du mois de novembre 2006, soit lorsque l'ASLOCA l'a informée qu'un modèle de requête lui serait adressé pour récupérer les taxes. C'est du reste, rappelle-t-elle, dans ce sens que la Cour de céans a jugé récemment une affaire similaire.

E. 6

Selon la jurisprudence de la cour de céans (CREC I du 1^{er} avril 2009/171) à laquelle se réfère la recourante, les prétentions en restitution de sommes indûment versées à titre de frais accessoires relèvent des dispositions sur l'enrichissement illégitime, lorsqu'elles sont formulées subséquentement à la présentation du décompte de charges par le bailleur (TF n° 4C.24/2002 du 29 avril 2002 c. 3.3 et références, traduit in Cahiers du Bail [CdB] 4/02, p. 144). Sont à cet égard sans pertinence les objections de l'intimée et recourante par voie de jonction à l'application de l'art. 63 CO. Comme le relève pertinemment la recourante principale dans son mémoire réponse au recours joint, on se trouve au contraire ici précisément dans le cas d'un paiement volontaire fait par erreur tel que visé par la disposition précitée. Les règles sur l'enrichissement illégitime sont pleinement applicables. Selon l'art. 67 al. 1 CO, l'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie a eu connaissance de son droit de répétition. La jurisprudence a précisé que le créancier a connaissance de son droit de répétition et que le délai de prescription commence à courir lorsqu'est atteint le niveau de certitude à partir duquel on peut dire, selon les règles de la bonne foi, que le créancier n'a plus de raison ou n'a plus la possibilité de recueillir davantage d'éclaircissements et qu'il dispose d'autre part de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, de telle sorte que cette démarche peut être raisonnablement exigée de lui. La certitude relative au droit de répétition suppose la connaissance de la mesure approximative de l'atteinte au patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de celui-ci et de la personne de l'enrichi. A l'inverse de la réglementation prévue à l'art. 26 CO pour l'erreur, on ne se fonde pas sur le moment où le lésé aurait pu connaître son droit de répétition en usant de l'attention commandée par les circonstances, mais sur la connaissance effective de la prétention. On exige cependant que le créancier qui a connaissance des éléments essentiels de sa prétention se renseigne sur les détails et recueille les précisions dont il a besoin pour conduire le procès (ATF 129 III 503 c. 3.4 et références, JT 2004 I 35). A cet égard, la doctrine considère que la méconnaissance de la situation de droit est susceptible de justifier la passivité du créancier (Spiro, Die Begrenzung privater Rechte durch Verjährungs-, Verwirkungs- und Fatalefristen, Bd I, 1975, p. 186). En application de ces principes, le Tribunal fédéral a considéré, dans un cas de factures de traitement payées par une assurance, que le délai de l'art. 67 al. 1 CO commençait à courir au moment du paiement de celles-ci, dès lors que les informations nécessaires à la constatation de leur caractère trop élevé provenaient de ces factures elles-mêmes (ATF 127 III 421 c. 4b, JT 2002 I 318). Dans un cas de frais accessoires selon l'art. 257a CO, le Tribunal fédéral a relevé que le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO ne pouvait commencer à courir à la réception d'un décompte ou d'une facture, mais au plus tôt au moment du versement de la prestation induue. A cet égard, dès lors qu'en matière d'enrichissement illégitime, la condition d'une erreur non fautive n'est pas exigée, le moment où le créancier aurait pu se

renseigner sur l'absence de son obligation de payer ou celui où l'on pouvait exiger qu'il le fasse ne sont pas déterminants. Il convient de fixer ce moment au point où le créancier a connu la véritable situation (TF no 4C.250/2006 du 3 octobre 2006, c.

E. 7

La mise à la charge de la locataire des taxes d'épuration et d'égouts était indue jusqu'au 30 juin 2005, au regard de la jurisprudence (TF no 4P.309/2004 du 8 avril 2005, CdB 4/05, p. 112; TF no 4C.24/2002 précité, c. 2). L'intimée et recourante par voie de jonction, quoi qu'elle en dise, en est du reste parfaitement consciente, puisque dans la transaction partielle passée devant le Tribunal des baux lors de l'audience du 24 octobre 2008 (cf. jugement, pp. 12-13), elle a admis devoir restituer à la demanderesse les montants versés par cette dernière à ce titre en relation avec les décomptes de frais accessoires pour les trois exercices subséquents (cf. ch. III et IV de ladite transaction). A cela s'ajoute que la recourante était dans l'erreur quand elle a payé ou encaissé les soldes des décomptes de chauffage, une erreur de droit pouvant également justifier la restitution des prestations indues (ATF 129 III 646 c. 3.2, JT 2004 I 105), et que les autres conditions des art. 62 et 63 CO sont réalisées. La recourante a ainsi droit au remboursement du prorata des taxes d'épuration et d'égouts mises à sa charge pour la période considérée. Selon le calcul opéré par la recourante principale (cf. mémoire, p. 5), le montant des taxes indûment payées pour la période du 1^{er} juillet 1999 au 30 juin 2005 s'élève à 1'785 fr. 10 (1'956 fr. 80 ./ 171 fr. 70). Ce montant a du reste été expressément admis par les parties lors de l'audience de jugement précitée (cf. procès-verbal p. 10). On doit ajouter à ce montant celui qu'a alloué le premier juge à la demanderesse, correspondant au décompte de frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 1998 au 30 juin 1999, également non prescrit, par 323 fr. 25. On parvient à un total de 2'108 fr. 35, soit un montant qui dépasse celui des conclusions prises par la demanderesse devant le premier juge et que celle-ci a renoncé à augmenter en cours d'instance alors qu'elle s'en était réservé le droit (cf. requête p. 9, ch. IV ; mémoire, p. 5). Dès lors, c'est le montant de ses conclusions, par 1'956 fr. 80, qui doit lui être alloué. Il n'y a pas lieu de calculer un intérêt sur cette somme, vu que la demanderesse n'en réclame pas.

E. 8

En conséquence, le recours principal doit être admis et le recours joint rejeté. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif en ce sens que Q._____ doit payer à F._____ la somme de 1'956 fr. 80. Le jugement est confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance s'élèvent à 200 fr. pour la recourante principale et à 80 fr. pour la recourante par voie de jonction (art. 232 TFJC). Obtenant gain de cause, la recourante principale a droit à des dépens de deuxième instance. Toutefois, vu la limitation de l'art. 5 ch. 2 TAv, cette partie devra se contenter d'un montant de 200 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours principal est admis et le recours joint est rejeté. II. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif comme il suit : I. La défenderesse Q._____ doit payer à la demanderesse F._____ la somme de 1'956 fr. 80 (mille neuf cent cinquante-six francs et huitante centimes). Il est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), ceux de la recourante par voie de jonction à 80 francs (huitante francs). IV. La recourante par voie de jonction Q._____ doit verser à la recourante principale F._____ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. L e président : L e greffi er : Du 7 octobre 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier :
Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en
expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Nicolas Mattenberger (pour
F. _____), ■ M. Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour Q. _____). La Chambre des
recours considère que la valeur litigieuse est de 1'633 francs 55 pour le recours principal et
de 323 fr. 25 pour le recours par voie de jonction. 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
subsidaire 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 :
■ M. le Président du Tribunal des baux. Le greffier :

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