

VD_FINDINFO AP / 2010 / 93 vom 24. November 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___93

FR: VD_FINDINFO AP / 2010 / 93 du 24 novembre 2008

IT: VD_FINDINFO AP / 2010 / 93 del 24 novembre 2008

Regeste

BAIL À LOYER, ACTION EN ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME, FRAIS ACCESSOIRES, PRESCRIPTION, GARANTIE BANCAIRE, CAUTIONNEMENT | 257a CO, 257e al. 1 CO, 67 al. 1 CO, 451 ch. 2 CPC, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par 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 Tribunal des baux. En l'espèce, le recours ne tend qu'à la réforme. Interjeté en temps utile, par une personne qui y a intérêt, il est recevable.

E. 2

a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le 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 pas 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. 1ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration 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). Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telles que la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3 précité). b) En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il doit cependant être complété sur la base du dossier comme il suit : - Il ressort notamment ce qui suit des relevés de frais accessoires produits par l'intimée (Pièces 108 ss) : Période Frais de chauffage pour

l'ensemble de l'immeuble Taxes d'épuration pour l'ensemble de l'immeuble Eau chaude pour l'ensemble de l'immeuble Part de la recourante aux frais de chauffage et aux taxes d'épuration Acomptes versés par la recourante Solde en faveur ou défaveur de la recourante
2003-2004 10'906.-- 824.95 3'444.-- 1'379.25 2'040.-- + 255.85 2004-2005 11'105.65 2'539.10 3'507.05 1'604.30 2'040.-- + 23.40 2005-2006 13'238.89 1'613.70 4'180.71 1'746.30 2'040.-- - 197.80

E. 3

a) La recourante se plaint tout d'abord de ce que seule une partie de ses conclusions en répétition de montants relatifs à la taxe d'épuration et aux frais d'eau chaude lui a été allouée. Les premiers juges ont considéré que cette prétention n'était justifiée que pour la période 2006-2007, pour laquelle un décompte individuel avait été produit, mais non pas pour les périodes antérieures, à défaut de pièces relatives à celles-ci; selon eux, il aurait incombé à la recourante de requérir production en mains de l'intimée de décomptes individuels pour les années 2003 à 2005. Il est vrai que la recourante n'a produit que le décompte individuel concernant la période 2006-2007 (Pièce 14). Cependant, à sa réquisition, l'intimée a produit des tableaux présentant les frais accessoires pour l'ensemble des locataires de l'immeuble (Pièces 108 ss), qui permettent de reconstituer les décomptes pour les périodes antérieures. En effet, contrairement à ce qu'on lit en page 9 du jugement, ces tableaux sont suffisants pour prouver ce que la recourante a payé et ce qui a été mis à sa charge au titre de frais accessoires. Ils permettent de déterminer ce qui a été versé à tort par l'intéressée pour ces périodes au titre de frais accessoires, hormis sa part aux frais de chauffage, cela en procédant au même calcul que celui auquel se sont livrés les premiers juges. Ainsi, pour la période 2003-2004, les frais de chauffage de l'immeuble se sont élevés à 10'906 fr., ceux d'épuration à 824 fr. 95 et ceux d'eau chaude à 3'444 fr. (Pièce 111). La recourante devait assumer une part de $285/2'424$ calculée sur les seuls frais de chauffage, soit 1'282 fr. 25 ($[10'906 \times 285] : 2'424$). Elle a versé des acomptes de 2'040 fr. et un montant de 255 fr. 85 lui a été versé à titre de solde en sa faveur. Il s'ensuit que la recourante a droit au remboursement, pour la période litigieuse, d'un montant de 501 fr. 90 ($2'040 - 1'282.25 - 255.85$). Pour la période 2004-2005, les frais de chauffage de l'immeuble se sont élevés à 11'105 fr. 65, ceux d'épuration à 2'539 fr. 10 et ceux d'eau chaude à 3'507 francs 05 (Pièce 110). La recourante devait assumer une part de $285/2'424$ calculée sur les seuls frais de chauffage, soit 1'305 fr. 75 ($[11'105.65 \times 285] : 2'424$). Elle a versé des acomptes de 2'040 fr. et un montant de 23 fr. 40 lui a été versé à titre de solde en sa faveur. Il s'ensuit que la recourante a droit au remboursement, pour la période litigieuse, d'un montant de 710 fr. 85 ($2'040 - 1'305.75 - 23.40$). Pour la période 2005-2006, les frais de chauffage de l'immeuble se sont élevés à 13'238 fr. 89, ceux d'épuration à 1'613 fr. 70 et ceux d'eau chaude à 4'180 francs 71 (Pièce 109). La recourante devait assumer une part de $285/2'424$ calculée sur les seuls frais de chauffage, soit 1'556 fr. 55 ($[13'238.89 \times 285] : 2'424$). Elle a versé des acomptes de 2'040 fr. et a dû payer un solde de 197 fr. 80 en faveur de la bailleresse. Il s'ensuit que la recourante a droit au remboursement, pour la période litigieuse, d'un montant de 681 fr. 25 ($2'040 - 1'556.55 + 197.80$). Le total pour les trois périodes aboutit à 1'894 fr. ($501 \text{ fr. } 90 + 710 \text{ fr. } 85 + 681 \text{ fr. } 25$). Ce montant doit être ajouté à celui de 666 fr. 70 déjà alloué à la recourante par les premiers juges pour la période ultérieure 2006-2007 (cf. jugement, p. 10), de sorte qu'elle aurait droit à la restitution d'un montant de 2'560 fr. 70 pour l'ensemble de la durée litigieuse. Elle n'a toutefois conclu qu'au paiement d'un montant de 2'308 fr. 70, si bien que seul celui-ci peut lui être alloué en définitive (art. 3 CPC). b) Il n'est pas contesté que les prétentions en restitution de sommes

indûment versées à titre de frais accessoires relèvent des dispositions sur l'enrichissement illégitime, lorsqu'elles sont formulées subséquemment à la présentation du décompte de charges par le bailleur (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 c. 3.3 et les références, traduit in Cahiers du Bail 4/02, p. 144). Selon l'art. 67 al. 1 CO, l'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée 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 les références citées, 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 médical 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, il 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 indue. 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 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 c. 2.4 et 2.5). En l'espèce, le contrat de bail de la recourante a pris fin le 30 juin 2007 et un état des lieux de sortie a été effectué le 3 juillet 2007. A cette même date, une convention de sortie a été passée par la tutrice de la recourante, nommée en cette qualité le 30 avril précédent. C'est lorsque l'intimée a réclamé par lettre du 25 octobre 2007 le paiement d'un montant de 1'927 fr. 40 au titre de frais de remise en état de l'appartement loué qu'un litige est survenu. Par lettre du 14 janvier 2008, la tutrice a notamment déclaré au représentant de l'intimée que, " renseignements pris ", le contrat de bail ne prévoyait pas à la charge de sa pupille le paiement d'autres frais accessoires que ceux de chauffage. Par lettre du 12 février 2008 à la Commission de conciliation préfectorale, contresignée par sa tutrice, la recourante a déclaré qu'elle avait été " amenée à [se] renseigner sur [ses] droits suite à l'état des lieux " et qu'elle avait " appris que la gérance [lui] avait facturé la taxe d'épuration ainsi que les frais d'eau chaude, alors que ceux-ci ne figuraient pas expressément à [sa] charge, dans ledit bail ". Il s'avère ainsi que la recourante a été informée de son droit de répétition lorsqu'elle a été assistée de sa tutrice, qui a elle-même

recueilli des renseignements en matière juridique. Elle a saisi la Commission de conciliation moins d'une année après avoir connu la situation, de sorte que le délai de l'art. 67 CO a été respecté et que sa créance n'est pas prescrite.

E. 4

La recourante conclut encore à la libération en sa faveur d'une " garantie bancaire de Fr. 4'000.- constitué [sic] auprès de la T. _____ SA, ainsi que les intérêts y relatifs ". Il est établi que la société précitée a remis à l'intimée un " certificat de cautionnement ", lui procurant une garantie de 4'000 fr. en relation avec le bail conclu par la recourante. S'il est fait état dans ce certificat d'un dépôt de 2'000 fr. sur un compte bancaire, on ignore qui a procédé à ce dépôt et si sa restitution doit être opérée en mains de la recourante ou de la société ayant fourni un cautionnement. Dans tous les cas, comme l'ont constaté les premiers juges, on ne se trouve pas en présence de sûretés fournies par le locataire en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, que le bailleur est tenu de déposer auprès d'une banque au nom du locataire au sens de l'art. 257e al. 1 CO. C'est en effet un tiers qui a fourni une garantie au bailleur sous la forme d'un cautionnement. Ce procédé est admissible en droit vaudois pour garantir les obligations découlant d'un bail à loyer concernant un logement (art. 1 al. 4 LGBL [loi du 15 septembre 1971 sur les garanties en matière de baux à loyer; RSV 221.307]). Mais le cautionnement n'est pas soumis à l'art. 257e CO (Stoll Daniel, *Sicherheitsleistung der Mieterschaft vor dem Hintergrund kantonalrechtlicher Bestimmungen - eine Übersicht zu Art. 257e Abs. 4 OR*, in *mietrechtspraxis* 2/07, pp. 65 ss, spéc. p. 66 et les renvois), dont n'est dès lors pas applicable l'al. 3, selon lequel la banque est tenue à restitution en mains du locataire notamment en vertu d'un jugement exécutoire, celui-ci statuant au sujet des relations entre les parties au contrat de bail. Pour réclamer la libération d'une garantie bancaire d'un montant de 4'000 fr., la recourante aurait dû établir qu'elle avait constitué une telle garantie, ce qui n'est pas le cas. Elle ne s'en prend au surplus pas au cautionnement lui-même, se bornant à exposer que le Tribunal des baux est compétent à son sujet, ce qui est sans portée au vu des conclusions qu'elle a prises. C'est ainsi à juste titre que celles-ci, en tant qu'elles tendent à une libération de garantie, ont été rejetées.

E. 5

La recourante soutient enfin que des frais de remise en état, par 609 francs 45, ne peuvent pas être mis à sa charge, dès lors que l'intimée n'aurait pas apporté la preuve d'un dommage. En réalité, ce montant correspond à des frais de ramonage, par 74 fr. 80, de remplacement d'un verre à l'intérieur d'un frigo, par 35 francs, de fourniture de clés, par 249 fr. 65, et de remplacement d'éléments d'une armoire de salle de bain, par 250 fr., qui ont tous été approuvés par la tutrice de la recourante, que ce soit par convention de sortie du 3 juillet 2007 ou par des correspondances ultérieures des 24 octobre 2007 et 14 janvier 2008. Ce moyen est dès lors mal fondé.

E. 6

En définitive, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé au chiffre III de son dispositif en ce sens que la défenderesse B. _____ SA est la débitrice de la demanderesse E. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 2'308 fr. 70 avec intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2008. Le jugement est confirmé pour le surplus. La recourante n'a pas droit à des dépens de première instance à titre de participation aux honoraires de son mandataire, la collaboratrice de l'Asloca qui l'a assistée devant le

Tribunal des baux n'étant pas considérée comme un mandataire professionnel (TF 5P.233/2004 du 23 août 2004). La procédure devant cette autorité est au surplus gratuite (art.14 LTB). Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 francs (art. 232 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). La recourante obtient gain de cause sur ses conclusions concernant la répétition de frais accessoires, pour un montant de 2'308 fr. 70, supérieur de 1'642 francs à ce qu'elle avait obtenu en première instance. Elle est en revanche déboutée de ses conclusions relatives à des frais de remise en état et de libération de garantie. Par conséquent, il se justifie de lui allouer des dépens de deuxième instance réduits de moitié, à savoir la demie de ses frais de justice, soit 175 fr. (art. 91 et 92 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est réformé au chiffre III de son dispositif comme suit : III.- La défenderesse B._____ SA est la débitrice de la demanderesse E._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 2'308 fr. 70 (deux mille trois cent huit francs et septante centimes) avec intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2008. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 francs (trois cent cinquante francs). IV. L'intimée B._____ SA doit verser à la recourante E._____ la somme de 175 fr. (cent septante-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 24 mars 2010 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 : ■ Asloca, par Mme Roxana Guignard (pour E._____), ■ Jean-Marc Schlaeppli (pour B._____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 6'251 fr. 45. 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 subsidiaire 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 : ■ Tribunal des baux du canton de Vaud. Le greffier :

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