

## **VD\_FINDINFO AP / 2011 / 143 vom 3. Juni 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-06-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_143](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___143)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2011 / 143 du 3 juin 2010

IT: VD\_FINDINFO AP / 2011 / 143 del 3 giugno 2010

### **Regeste**

FRAIS ACCESSOIRES, BAIL À LOYER | 257b al. 1 CO, 4 al. 1 OBLF, 4 al. 2 OBLF, 4 al. 3 OBLF, 5 OBLF

### **Erwägungen**

#### **E. 34**

fr. 20, que le poste courant électrique 2006-2007 devait être mis à la charge des locataires par 108 fr. et non par 121 fr., que la taxe épuration cantonale 2006-2007 devait être mise à la charge des locataires par 59 fr., que le poste courant électrique 2007-2008 devait être mis à la charge des locataires par 108 fr. et non par 110 fr., que le poste redevance ordures 2007-2008 devait être écarté du décompte faute de pièces justificatives produites par le bailleur, il a retenu pour l'exercice 2005-2006 un solde de 34 fr. 98 en faveur des locataires, pour l'exercice 2006-2007 un solde de 619 fr. 04 en faveur du bailleur, pour l'exercice 2007-2008 un solde de 40 fr. 92 en faveur des locataires et pour l'exercice 2008-2009 un solde de 1'164 fr. 30 en faveur du bailleur. Le Tribunal des baux a par conséquent partiellement admis l'action du bailleur et condamné les locataires au paiement de la somme de 1'707 fr. 50, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 janvier 2010 sur le montant de 1'164 fr. 30 et dès le 9 avril 2009 sur le solde. B. Par acte du 20 juin 2011, E. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les défendeurs A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_ doivent lui payer, solidairement entre eux, un montant de 185 fr. 50 à titre de solde de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période 2005-2006, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2006, de 548 fr. 75 à titre de solde de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période 2007-2008, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2008, ainsi que de 1'286 fr. 15 à titre de frais de chauffage pour la période 2008-2009, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2009. Subsidiairement, il a conclu à ce que le jugement entrepris soit annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouveau jugement dans le sens des considérants. Le 5 septembre 2011, il a déposé un mémoire dans lequel il a développé ses moyens. Par mémoire du 17 octobre 2011, A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours précité. Par acte du 20 juin 2011, A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_ ont recouru en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'ils doivent payer à E. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à titre de solde des décomptes des frais accessoires pour les périodes 2005-2006 à 2008-2009 la somme de 948 fr. 61 avec intérêts à 5% l'an dès le 5 janvier 2010, subsidièrement, à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement. Le 14 juillet 2011, ils ont déposé un mémoire dans lequel ils ont développé leurs moyens et modifié leur conclusion principale en ce sens qu'ils doivent payer à E. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à titre de solde des décomptes des frais

accessoires pour les périodes 2005-2006 à 2008-2009 la somme de 948 fr. 61 avec intérêts à 5% l'an dès le 5 janvier 2010 sur le montant de 1'164 fr. 30. Par mémoire du 17 octobre 2011, E.\_\_\_\_\_, sous suite de frais et dépens, s'en est remis à justice s'agissant des écritures susmentionnées. En droit : 1. 1.1 Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, le dispositif du jugement entrepris a été notifié aux parties le 3 juin 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la LTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981) et dans le CPC-VD. 1.2 Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Déposés en temps utile, les recours tendent, principalement, à la réforme du jugement entrepris et, subsidiairement, à sa nullité. 1.3 Les recourants ont pris des conclusions en annulation. Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, les parties n'articulent aucun moyen de nullité, de sorte que leurs recours en nullité sont irrecevables. 2. Le recours s'exerce par acte écrit, signé par la partie ou son mandataire, et doit être déposé dans les dix jours dès notification du jugement attaqué (art. 458 al. 1 et 2 CPC-VD, par renvoi de l'art. 13 LTB). Conformément à l'art. 461 al. 1 let. b CPC-VD, l'acte de recours doit contenir les conclusions du recourant. Cette exigence est une condition de recevabilité (JT 1977 I 28); l'on ne saurait en conséquence tenir compte des conclusions prises après l'expiration du délai de recours, en particulier dans le mémoire ampliatif de l'art. 465 CPC-VD (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 461 CPC-VD, p. 714; JT 1999 III 7, c. 2 in fine). En l'espèce, les recourants A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont modifié leur conclusion principale dans leur mémoire ampliatif du 14 juillet 2011. Pour cause de tardiveté, celle-ci doit être déclarée irrecevable. 3. Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD, 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-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD). Le Tribunal cantonal n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC-VD), 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, telle 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 II 3). En l'espèce, les pièces produites en deuxième instance par E.\_\_\_\_\_ ne dépassent pas le cadre de l'instruction complémentaire telle qu'exposée ci-avant et peuvent ainsi être versées au dossier. L'état de fait doit dès lors être complété comme il suit: Il ressort de la facture n° 8712 établie le 31 décembre 2007 par la Commune d'Apples à l'attention d'E.\_\_\_\_\_ qu'un montant de 500 fr., soit 125 fr. par personne

adulte, lui a été facturé concernant l'élimination des déchets pour l'exercice 2007. I. Recours d'A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_ 4. 4.1 Les recourants font valoir une erreur de calcul dans les frais totaux mis à leur charge pour les exercices 2005-2006 et 2006-2007. En substance, ils reprochent au Tribunal des baux de leur avoir facturé les frais généraux de chauffage à deux reprises pour les périodes précitées. 4.2 Considérant que les locataires n'avaient pas contesté les décomptes de consommation d'énergie pour la production d'eau chaude et de chauffage établis par l'entreprise [...] pour les exercices 2005-2006 et 2006-2007, le Tribunal des baux a retenu qu'ils devaient être reconnus débiteurs des montants de 1'680 fr. 15 et 2'354 fr. 50 qui leur ont été facturés à ce titre (cf. jugement p. 8). A ces montants, le Tribunal des baux a ajouté la part due par les locataires des frais généraux de chauffage facturés par l'entreprise [...] pour ces mêmes exercices pour l'immeuble; il a chiffré leur part en tenant compte du fait que durant l'exercice 2005-2006 les locataires n'avaient occupé leur logement que 212 jours sur 365 et de la proportion du volume de leur logement par rapport au volume total de l'immeuble (576.4 m<sup>3</sup> / 900.37 m<sup>3</sup>) (cf. jugement p. 22). Le tribunal de première instance a en outre réduit le montant du poste courant électrique 2006-2007 à 108 francs (cf. jugement pp. 17-18). Le Tribunal des baux a ainsi retenu que pour l'exercice 2005-2006 les locataires étaient débiteurs d'un montant de 1'801 fr. 62, soit 1'680 fr. 15 à titre de consommation d'énergie pour la production d'eau chaude et de chauffage et 121 fr. 47 à titre de frais généraux de chauffage, et pour l'exercice 2006-2007 d'un montant de 2'983 fr. 54, soit 2'354 fr. 50 à titre de consommation d'énergie pour la production d'eau chaude et de chauffage et 629 fr. 04 à titre de frais généraux de chauffage. 4.3 Le raisonnement du Tribunal des baux ne peut être suivi. Il ressort en effet des pages 2 des documents intitulés «récapitulatif pour la gérance» des exercices 2005-2006 et 2006-2007 que le montant total des frais de chauffage de l'immeuble, respectivement de 5'208 fr. 40 et de 5'110 fr. 85, inclut à la fois les frais d'énergie et les frais généraux de chauffage. Ainsi, la part des frais de chauffage due par les locataires fixée respectivement à 1'680 fr. 15 et à 2'354 fr. 50 comprend également à la fois les frais d'énergie et les frais généraux de chauffage. Or, il résulte des calculs exposés au considérant précédent que le Tribunal des baux a notamment ajouté aux montants précités les frais de chauffage corrigés par 121 fr. 47 pour l'exercice 2005-2006 et par 629 fr. 04 pour l'exercice 2006-2007. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que ceux-ci ont été comptabilisés à deux reprises. Par conséquent, il convient de déduire les frais généraux de chauffage représentant 121 fr. 47 pour l'exercice 2005-2006 et 629 fr. 04 pour l'exercice 2006-2007, ces montants ayant été comptabilisés à deux reprises, de la somme totale due par les locataires à leur bailleur. 4.4 En conclusion, le recours des locataires est admis. II. Recours de E. \_\_\_\_\_ 5. 5.1 Le recourant critique la méthode appliquée pour la prise en compte des frais de déperdition de chaleur pour les exercices 2007-2008 et 2008-2009. En bref, il conteste le modèle retenu fondé sur les mètres cubes et préconise un calcul plus précis fondé sur la consommation effective d'énergie. 5.2 Les compteurs individuels, quand ils existent, ne prennent en considération qu'une partie des coûts du chauffage et de l'eau chaude, soit ceux liés à l'énergie consommée par chaque locataire concerné. Les autres frais, non liés à l'énergie consommée, soit environ 30 à 50 % du coût global, sont facturés en fonction d'une clé de répartition (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 344). Les frais de chauffage qui ne font l'objet d'aucun décompte individuel doivent être ventilés entre les locataires en fonction d'une clé de répartition objective. D'ordinaire, elle est établie par l'installateur, proportionnellement au volume ou à la surface des différents locaux chauffés (Lachat, op. cit., p. 345). L'ancien art. 5c OASL prévoyait que les frais de chauffage pouvaient être

répartis d'après la clé établie par l'installateur ou proportionnellement au volume des locaux chauffés. Cette règle demeure applicable, même si elle n'a pas été reprise expressément par l'OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990; RS 221.213.11) (Lachat, op. cit., p. 345, note infrapaginale 75; Bieri, CPra Bail, Bâle 2010, n. 100 ad art. 257a-257b CO, p. 181).

5.3 En l'espèce, le Tribunal des baux a considéré que les locataires devaient participer au coût de la consommation forcée de chaleur et qu'il convenait d'appliquer la clé objective fondée sur le volume des locaux. Cette appréciation n'est pas critiquable. D'une part, la méthode de calcul choisie est conforme à l'ancien art. 5c OASL et à l'avis de la doctrine. D'autre part, il résulte du jugement entrepris, sans que cela ne soit contesté par le recourant, que le témoin [...], collaborateur de l'entreprise [...], a expliqué que, depuis l'installation du compteur individuel du recourant dans son bureau, les déperditions de chaleur de l'installation de chauffage étaient réparties entre tous les occupants de l'immeuble en fonction du volume des différents locaux. La critique du recourant est donc vaine. Pour le reste, ce dernier n'allègue, ni ne démontre que les premiers juges auraient commis une erreur dans les calculs effectués par rapport aux frais de chaleur.

6. 6.1 Le recourant reproche au Tribunal des baux de ne pas avoir mis à la charge des locataires la somme de 312 fr. 50 s'agissant de la redevance ordures pour la période comptable 2007-2008. Il relève qu'il s'agit d'un poste récurrent et identique qui a été pris en compte pour les périodes comptables 2006-2007 et 2008-2009, et que la facture finale pour la taxe déchets de la commune d'Apples, sur laquelle figurait le total final relatif à l'eau, l'épuration et les déchets, a été produite en première instance.

6.2 Aux termes de l'art. 257b al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et de l'art. 5 al. 1 OBLF, le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires, notamment des frais de chauffage et d'eau chaude. De ce principe du coût effectif, il découle que les locataires doivent bénéficier des éventuels escomptes, prix de gros et ristournes consentis par les fournisseurs (Lachat, op cit, p. 338). Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC [Code civil du 10 décembre 1907; RS 210]). Il appartient dès lors au bailleur de prouver le montant des frais qu'il réclame (Lachat, op cit, p. 338).

6.3 S'agissant du poste "redevance ordures" d'un montant de 312 fr. 50 pour l'exercice 2007-2008, le Tribunal des baux a considéré que le demandeur n'avait présenté aucun document ou témoignage permettant d'établir le montant précité, de sorte qu'il ne pouvait prétendre au paiement de cette somme. Pour la période 2006-2007, les locataires ont admis que, formant une famille de deux adultes et un enfant, ils devaient supporter un montant de 312 fr. 50 à titre de redevance ordures; en effet, ce montant ressortait du décompte des frais généraux de l'immeuble établi par [...] pour l'exercice 2006-2007 et la commune d'Apples avait adressé au bailleur une facture du 23 novembre 2006 relative à l'élimination des déchets durant l'année civile 2006 pour un montant de 500 fr. établi en tenant compte de la somme de 125 fr. par personne adulte. Pour la période 2008-2009, les locataires n'ont pas contesté devoir la somme de 312 fr. 50 à titre de redevance ordures. En l'espèce, la page 3 du décompte des frais généraux de l'immeuble établi par [...] pour l'exercice 2007-2008 comporte une rubrique intitulée «ordures» pour un montant total de 500 fr. dont 312 fr. 50 à la charge des locataires. Dans le cadre de son recours, le bailleur a également produit la facture du 31 décembre 2007 relative à l'élimination des déchets durant l'année 2007 pour un montant de 500 fr. établi en tenant compte de la somme de 125 fr. par personne adulte. Cette pièce est recevable en application de l'art. 456a CPC-VD et de la jurisprudence exposée ci-dessus (cf. supra c. 3). Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que le bailleur

a bel et bien prouvé le montant des frais réclamé à titre de redevance ordures pour l'exercice 2007-2008. La somme de 312 fr. 50 relative à la redevance ordures pour la période comptable 2007-2008 doit par conséquent être mise à la charge des locataires. 7. 7.1 Le recourant reproche au Tribunal des baux d'avoir retenu le montant de 108 fr. en lieu des 121 fr. réclamés s'agissant du poste "courant électrique" tel qu'il ressort du décompte des frais de chaleur établi par [...] pour l'exercice 2006-2007. 7.2 Le Tribunal des baux a considéré que le bailleur n'avait produit aucun document ou témoignage permettant d'établir le bien-fondé de sa prétention par 121 fr. et a, par conséquent, mis à la charge des locataires le montant qu'ils admettaient, à savoir 108 francs. Certes, le bailleur a produit, en première instance, à savoir dans le bordereau accompagnant sa demande du 5 juin 2009, sous pièce 5, la facture établie par l'entreprise [...] portant sur la consommation d'énergie en 2006 et 2007 pour un montant total de 432 fr. 30. Le solde à payer, après déduction des acomptes facturés, s'élevait à 120 fr. 05. Cette facture est insuffisante pour démontrer la réalité du montant réclamé. En effet, elle concerne l'ensemble de l'immeuble et non pas seulement l'appartement des locataires A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_. Le grief du recourant doit par conséquent être rejeté. 8. 8.1 Au regard des considérants du jugement entrepris et des griefs admis ci-dessus, il convient, en définitive, de retenir les soldes suivants: - exercice 2005-2006: 34 fr. 98 (cf. jugement p. 24) + 121 fr. 47 (cf. supra c. 4) = 156 fr. 45 en faveur des locataires; - exercice 2006-2007: 619 fr. 04 (cf. jugement p. 24) - 629 fr. 04 (cf. supra c. 4) = 10 fr. en faveur des locataires; - exercice 2007-2008: 40 fr. 92 (cf. jugement p. 24) - 312 fr. 50 (cf. supra c. 7.2) = 271 fr. 58 en faveur du bailleur; - exercice 2008-2009: 1'164 fr. 30 (cf. jugement p. 24) en faveur du bailleur. Ainsi, les locataires doivent payer, solidairement entre eux, au bailleur, à titre de solde des décomptes des frais accessoires pour les périodes de 2005 à 2009, la somme de 1'269 fr. 45. Partant, le jugement entrepris est réformé en ce sens que les défendeurs A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ doivent payer, solidairement entre eux, au demandeur E.\_\_\_\_\_, à titre de solde des décomptes des frais accessoires pour la période 2005-2006 à 2008-2009, la somme de 1'269 fr. 45, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 janvier 2010 sur le montant de 1'164 fr. 30 et dès le 9 avril 2009 sur le solde. 8.2 Les frais de deuxième instance du recourant E.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 160 fr. et ceux des recourants A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ à 300 francs (art. 10 al. 1, 230 al. 1 et 232 al. 2 TFJC (Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984). Les dépens de seconde instance doivent être compensés (art. 92 al. 2 CPC-VD). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours de B.J.\_\_\_\_\_ et A.J.\_\_\_\_\_ est admis. II. Le recours d'E.\_\_\_\_\_ est partiellement admis. III. Le jugement est réformé comme suit au chiffre I de son dispositif : I. Les défendeurs A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ doivent payer, solidairement entre eux, au demandeur E.\_\_\_\_\_, à titre de solde des décomptes des frais accessoires pour la période 2005-2006 à 2008-2009, la somme de 1'269 fr. 45 (mille deux cent soixante-neuf francs et quarante-cinq centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 janvier 2010 sur le montant de 1'164 fr. 30 (mille cent soixante-quatre francs et trente centimes) et dès le 9 avril 2009 sur le solde. Il est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance du recourant E.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 160 fr. (cent soixante francs) et ceux des recourants A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à 300 fr. (trois cents francs). V. Les dépens de deuxième instance sont compensés. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 30 novembre 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : 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 Roberto Izzo (pour E. \_\_\_\_\_), ■ Me Joël Crettaz (pour A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. 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, au : ■ Tribunal des baux. La greffière :

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