VD_FINDINFO HC / 2011 / 426 vom 8. August 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-08-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___426

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 426 du 8 août 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 426 del 8 agosto 2011

Regeste

FRAIS ACCESSOIRES, BAIL À LOYER, RÉPARTITION DES FRAIS, FORMULE OFFICIELLE | 257a CO, 257b CO, 269d CO, 19 al. 1 OBLF

Erwägungen

E. 1

a) Le jugement attaqué a été communiqué le 5 mai 2011, de sorte que le recours est régi par le nouveau droit (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272]). Statuant au fond sur une partie des prétentions litigieuses, il constitue une décision finale au sens de l'art. 319 let. a CPC, l'appel n'étant pas recevable dès lors que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En effet, il résulte du jugement attaqué que les augmentations des frais accessoires des intimés, par rapport à l'exercice 2007/2008, se sont élevées à 4'895 fr. 53 pour l'exercice 2008/2009 (8'191 fr. 98 – 3'296 fr. 45) et à 4'275 fr. 94 pour l'exercice 2009/2010 (7'572 fr. 39 – 3'296 fr. 45), ce qui totalise 9'171 fr. 47. b) Le recours, interjeté en temps utile (soit dans les trente jours aux termes de l'art. 321 al. 1 CPC), est par conséquent recevable. L'indication erronée des voies de recours de l'ancien droit au pied de la décision attaquée est sans conséquence, puisque le recourant a eu l'opportunité de compléter l'argumentation de son recours dans son mémoire motivé du 29 juillet 2011.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Le recours n'est pas suspensif (art. 325 al. 1 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504); elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (HohI, Procédure civile, Tome Il, 2 e éd., 2010, n. 2508, p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle

repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

E. 3

a) Le recourant invoque d'abord une instruction insuffisante de l'autorité de première instance, en particulier en raison de son refus d'entendre un témoin, ce qui l'aurait empêchée de pouvoir déterminer si une nouvelle prétention du bailleur était réellement née par rapport à la situation antérieure. Il fait valoir qu'un témoignage peut être pris en considération dans le cadre d'un litige relatif aux comptes de chauffage. En l'espèce, il ne résulte pas du procès-verbal que, lors de l'audience de jugement du 16 février 2011, le défendeur a requis l'assignation et l'audition d'un témoin. Au contraire, il apparaît qu'il s'est opposé, par le biais de son mandataire, à une mesure d'instruction sous forme d'inspection locale et ne s'est pas opposé à un jugement préjudiciel, ce qui supposait manifestement qu'il n'y aurait pas d'audition de témoin à l'audience. Il n'y a donc eu aucune informalité dans le déroulement de l'audience et le grief soulevé ne peut qu'être rejeté. b) Le recourant se méprend également lorsqu'il soutient que le Tribunal des baux aurait dû instruire dans le détail les comptes de chauffage des périodes 2008/2009 et 2009/2010. En effet, dans le cadre du jugement préjudiciel, il n'appartenait pas au tribunal de déterminer le montant exact des frais de chauffage pour les périodes concernées, mais bien de déterminer si la clé de répartition desdits frais avait été modifiée en défaveur des demandeurs à partir de la période 2008/2009. Or, le tribunal de première instance a déterminé souverainement qu'à partir de cette période, la clé de répartition des charges des demandeurs était passée de 16,46 % des charges totales à 42,12 % desdites charges (cf. supra, lettre C, ch. 2) et que cela représentait une modification importante dans la mesure où elle péjorait considérablement la situation économique des demandeurs, leur part de charges ayant plus que doublé. Le recourant n'entreprend par ailleurs pas de démontrer en quoi cette constatation serait manifestement fausse ou résulterait d'une appréciation arbitraire des preuves. Il se borne à faire valoir sa propre version selon laquelle l'utilisation de la nouvelle clé de répartition n'impliquerait en réalité aucune charge supplémentaire pour les intimés, en se fondant sur le fait que le précédent gérant de S._____SA aurait commis une erreur dans le calcul des mètres cubes à la charge de chacun des locataires. Ainsi, le recourant plaide librement sa cause en deuxième instance, ce qu'il ne peut pas faire dans le cadre d'un recours, compte tenu du pouvoir d'examen restreint de la Cour de céans. c) Il n'y a en définitive aucune constatation manifestement inexacte des faits dans le jugement attaqué. d) Par surabondance, il sied de relever que le recourant frise la témérité lorsqu'il fonde une partie de son raisonnement sur les différentes surfaces des locaux du bâtiment, en déplorant que le tribunal n'ait pas ordonné l'inspection locale à laquelle il s'est opposé en première instance, lors de l'audience du 16 février 2011.

E. 4

Enfin, bien que le recourant n'invoque pas explicitement une violation du droit, en particulier du droit du bail, on précisera, cette question étant revue librement, que les premiers juges ont appliqué correctement l'art. 269d al. 3 CO dès lors que la clé de répartition des frais accessoires a été modifiée en défaveur des locataires demandeurs. L'utilisation de la formule officielle était dès lors nécessaire pour la majoration de loyer, conformément à la disposition précitée et à l'art. 19 al. 1 let. b OBLF. Les nouvelles prétentions du recourant concernant la répartition des frais de chauffage sont donc bien nulles. Le recours doit en conséquence être rejeté et le jugement litigieux confirmé.

E. 5

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5] et mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n’y a pas matière à dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant F._____. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du

E. 8

août 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 : ■ M. Jean-Marc Schlaeppi (pour F._____) ■ Me Jean-Jacques Schwaab (pour O._____SA et C._____) La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 9'171 fr. 47. 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 : ■ Mme la Présidente du Tribunal des baux La greffière :

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