

# **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 14 vom 24. Oktober 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-10-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_14](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___14)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 14 du 24 octobre 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 14 del 24 ottobre 2011

## **Regeste**

BAIL À LOYER, LOGEMENT SOCIAL, FRAIS ACCESSOIRES | 253b al. 3 CO, 269d al. 3 CO, 308 al. 2 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH), 334 al. 1 CPC (CH)

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le jugement attaqué a été communiqué aux parties en 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). L'appel est recevable eu égard à la valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le contrôle du droit prévu à l'art. 310 let. a CPC comprend celui de l'ancien droit de procédure, puisque la procédure était déjà en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 404 al. 1 CPC). Déposé en temps utile dans le délai de trente jours à compter de la notification, à la suite de l'avis de la Cour de céans du 16 septembre 2011 (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel de [...] est recevable. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant la portée de l'acte de recours fondé sur l'indication erronée des voies de droit figurant au pied du jugement attaqué.

### **E. 2**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle jouit d'un plein pouvoir d'examen. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (ibidem, n. 2396, p. 435). En l'espèce, l'état de fait du jugement a été complété par les pièces au dossier.

### **E. 3**

L'appelante se plaint tout d'abord de ce que les premiers juges ne se sont pas prononcés au sujet de la conclusion II qu'elle avait prise dans sa requête du 23 avril 2010. En réalité, cette conclusion relative à un décompte de frais accessoires du 3 septembre 2009 a été retirée à l'audience du 6 septembre 2010, de sorte que c'est à juste titre que les premiers juges en ont fait abstraction. Ce premier moyen de l'appelante doit dès lors être rejeté.

### **E. 4**

L'appelante soutient ensuite qu'il incombait au Tribunal des baux de se concerter avec l'Office fédéral du logement avant de se déclarer incompétent. Une telle concertation n'est cependant prévue ni par le Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 (CPC-VD), ni par la LTB. Ce moyen ne peut donc qu'être rejeté, tout comme la requête de l'appelante tendant à ce que ladite autorité administrative soit interpellée.

### **E. 5.1**

L'appelante prétend enfin que l'art. 2 al. 2 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11), selon lequel est applicable aux logements subventionnés l'art. 269d al. 3 CO, qui impose au bailleur l'usage d'une formule officielle notamment pour l'introduction de nouveaux frais accessoires, démontrerait que le contentieux y relatif relève des tribunaux civils. Cela résulterait du fait que ladite formule prévoit la compétence d'une commission de conciliation et du juge civil.

### **E. 5.2**

Une telle argumentation a été rejetée par le Tribunal fédéral dans le cadre de l'application de l'art. 253b al. 3 CO. Celui-ci prévoit que les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité. La ratio legis de cette disposition est d'éviter un double contrôle des loyers ainsi que des décisions contradictoires : pour les appartements subventionnés, l'autorité administrative contrôle seule les loyers. C'est ainsi que l'art. 2 al. 2 OBLF, qui déclare applicables aux logements subventionnés certaines dispositions du code des obligations, ne mentionne pas l'art. 270b CO, selon lequel une majoration de loyer peut être contestée devant l'autorité de conciliation (al. 1), ce qui vaut également notamment en cas d'introduction de nouveaux frais accessoires (al. 2). Echappent donc à la juridiction civile des prétentions du bailleur visant à mettre à la charge du locataire des augmentations de charges. Ce constat n'est pas infirmé par le fait que l'art. 2 al. 2 OBLF déclare applicable aux logements subventionnés également l'art. 269d al. 3 CO, selon lequel notamment l'introduction de nouveaux frais accessoires implique pour le bailleur de notifier au locataire une formule officielle : l'usage de celle-ci ne se justifie en effet que dans les cas où il n'y a pas de surveillance administrative (ATF 124 III 463 c. 4b/dd). C'est en réalité sans fondement juridique que l'art. 2 al. 2 OBLF prévoit l'application aux logements subventionnés de l'art. 269d al. 3 CO, puisque l'art. 253b al. 3 CO l'exclut précisément. Une solution contraire conduirait à des litiges avec l'autorité administrative, puisque le contrôle des loyers constitue justement une condition d'exemption des dispositions en matière d'abus. Lorsque les conditions de l'art. 253b CO sont réunies, il est donc exclu de saisir l'autorité de conciliation et le locataire n'est pas en droit de soumettre le contrôle de la fixation de son loyer aux dispositions des art. 269 ss CO en matière d'abus (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, Adaptation française par Burkhalter/Martinez-Favre, 2011, n. 21 ss, p. 45; contra Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 375, note infrapaginale 25 et références). Il est vrai, l'appelante le fait valoir également, qu'ultérieurement, l'art. 54 al. 4 de la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modéré (LOG; RS 842), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2003, a déclaré les autorités de conciliation prévues par le code des obligations compétentes pour contrôler les frais accessoires ("Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig"), cela même si le contrôle des loyers relève quant à lui d'une autorité administrative (cf. les alinéas

1 à 3 de cette disposition). C'est délibérément que le législateur a entendu s'écarter de la solution retenue par le Tribunal fédéral dans son arrêt publié aux ATF 124 III 463 susmentionné, selon laquelle le contrôle des frais accessoires incombait à l'autorité administrative. Il s'agissait de revenir à une pratique qui s'était révélée efficace, dans laquelle loyer et frais accessoires étaient clairement séparés et faisaient l'objet d'un contrôle distinct, le premier par l'autorité administrative et les deuxièmes par les autorités de conciliation (FF 2002, p. 2696). Cette conception juridique a été qualifiée de problématique ("fragwürdig") par un commentateur (Weber, in Basler Kommentar, n. 9 ad art. 253a/253b CO). La règle de l'art. 54 al. 4 LOG serait en effet susceptible de provoquer des décisions contradictoires si tant la commission de conciliation, respectivement le juge civil, que l'autorité administrative pouvaient statuer sur le principe de la mise à la charge du locataire de certains frais accessoires. Il en va cependant autrement si on considère que seul le contrôle du montant de ces frais est attribué par l'art. 54 al. 4 LOG à l'autorité de conciliation, respectivement au juge civil, la question de savoir si par principe lesdits frais peuvent être réclamés au locataire relevant de l'autorité administrative. De ce point de vue, avant comme après l'adoption de la LOG, l'introduction d'une facturation séparée de frais accessoires précédemment comprise dans le loyer a une influence sur le montant du loyer, soit que celui-ci se trouve indirectement augmenté, soit qu'il doive être réduit en conséquence (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 10 ad art. 1 LTB). L'art. 54 al 4 LOG ne déroge dès lors pas à l'art. 253b al. 3 CO et n'ôte pas sa portée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de cette disposition dans la mesure où on doit considérer qu'il ne vise que le contrôle du montant des frais accessoires et non pas leur principe (contra Lachat, op. cit., p. 376 note infrapaginale 28; peu clairs Montini/Wahlen, Commentaire pratique Droit du bail à loyer [CPraBail], n. 25 ad art. 253b CO, qui considèrent que les litiges relatifs au montant des frais accessoires relèvent de la compétence de l'autorité de conciliation, sans se déterminer expressément sur la compétence lorsque le principe des frais accessoires est litigieux).

### **E. 5.3**

En l'espèce, la contestation sur les frais accessoires ne porte pas sur leur montant mais sur leur principe, la locataire ayant déclaré s'opposer à " l'introduction des charges de préférence et des taxes publiques, telle que taxe d'épuration des eaux, l'entretien des collecteurs, taxe d'égout et taxe d'enlèvement des ordures dans le décompte annuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires incombant au locataire ", selon formule de notification de nouvelles prétentions du 23 décembre 2009. La cause ne relève donc pas du juge civil, comme indiqué à l'art. 253b al. 3 CO. Au vu de ce qui précède, le dernier moyen de l'appelante doit être rejeté lui aussi.

### **E. 6**

En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

### **E. 7**

L'appelante supportera les frais judiciaires de deuxième instance, par 708 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). Il n'est pas alloué de dépens, la partie intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

### **E. 8**

Le dispositif du présent arrêt indique à tort que le recours est rejeté, alors que l'appel est recevable contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC). Le dispositif est dès lors entaché d'une erreur manifeste, qui peut être corrigée d'office (art. 334 al. 1 CPC).

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