

VD_FINDINFO HC / 2012 / 364 vom 25. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___364

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 364 du 25 mai 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 364 del 25 maggio 2012

Regeste

FRAIS ACCESSOIRES, BAIL À LOYER | 257a al. 2 CO, 257a CO, 257b CO

Erwägungen

E. 1

A teneur de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Tel est le cas en l'espèce, s'agissant d'un jugement rendu dans une affaire patrimoniale en matière de contrat de bail dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance, est inférieure à 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC). Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'autorité de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt et dont les conclusions ne sont pas nouvelles (art. 326 al. 1 CPC), le recours est recevable à la forme.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Bâle 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 et 6 ad art. 320 CPC, p. 1276 ; Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 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 laissée 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

La recourante se plaint d'abord d'une constatation manifestement inexacte des faits, en ce sens que la décision attaquée ne fait état que de l'art. 17 du contrat de bail (recte : des conditions générales), alors que l'art. 16 traite des frais de chauffage, d'eau chaude, d'épuration et d'ordures. Il faut donner acte à la recourante que cette disposition des CG est nécessaire à l'interprétation du contrat. Ainsi, l'état de fait a été complété par la teneur de cette disposition dans le présent arrêt (supra let. C).

E. 4

a) La recourante soutient ensuite que l'autorité de première instance a mal appliqué l'art. 257a al. 2 CO en retenant que les taxes d'épuration mis à la charge des locataires ne constituaient pas des frais accessoires leur incombant. Elle fait valoir que l'art. 16 CG a la même teneur que l'art. 11 let. b RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud) et que la Cour de céans a déjà considéré dans un arrêt récent que, en matière de frais accessoires, le locataire peut se voir facturer un montant relatif aux taxes d'épuration lorsque les RULV ont été annexées au contrat de bail (Chambre des recours, R. c. R., du 27 avril 2005, n° 207). b) Selon l'article 257a CO, les frais accessoires, dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose, ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. L'article 257b alinéa 1er CO précise que, pour les habitations, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les autres contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose. Selon l'arrêt du Tribunal fédéral du 29 avril 2002 (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 publié in Cahiers du bail [ci-après: CdB] 2002 pp. 144 ss), les frais accessoires sont en principe à la charge du bailleur, le locataire ne pouvant se voir réclamer que les frais mentionnés expressément et clairement dans le contrat. En l'absence d'une convention expresse, ces frais sont compris dans le loyer (CdB 2002 p. 146, c. 2.1 et références citées). Le renvoi à une annexe standardisée du contrat, comme "les dispositions générales pour baux d'habitation", ne suffit pas. On ne peut pas attendre du locataire qu'il se fasse une idée de quels frais accessoires il aura à s'acquitter par une consultation attentive des conditions du contrat. Il a bien plutôt droit à ce que lui soient facturés les seuls frais accessoires qui figurent dans le contrat de manière claire et précise (CdB 2002 p. 147, c. 2.4.2). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs confirmé cette jurisprudence à plusieurs reprises (ATF 135 III 591 c. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005, in CdB 2005, p.11 concernant les taxes d'épuration et d'égout) La cour cantonale s'est également ralliée à cette jurisprudence, nonobstant les critiques de Richard (note in CdB 2002, p. 151) et a considéré qu'un simple renvoi contenu dans le contrat aux Dispositions générales pour habitation et/ou aux RULV ne suffisait pas à faire naître l'obligation pour le locataire de payer les taxes d'épuration et d'égouts (Chambre des recours, R. c. Z., du 6 août 2004). Toutefois, dans l'arrêt cité par la recourante et l'autorité de première instance, elle a considéré que le bailleur avait suffisamment attiré l'attention des locataires sur l'importance desdites annexes et de leur contenu, ce d'autant plus que l'intimée était assesseur auprès du Tribunal des baux et donc expérimentée en matière de bail. Les intimés ne pouvaient donc prétendre de bonne foi ignorer que ces frais allaient être mis à leur charge. Comme le relèvent les premiers juges, la cour s'était donc fondée sur des connaissances particulières des locataires, qui n'existent pas en l'espèce. En outre, l'obligation de convenir spécialement les frais accessoires poursuit un but de protection des locataires (Weber, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 4 e éd., Bâle 2007, n° 10 ad art. 253a-253b CO; Bisang et Ali, Das

schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3 e éd., Zurich 2008, n° 18 ad art. 257-257b CO). Les exigences de clarté et de précision quant à ces frais, déduites de l'art. 257a al. 2 CO par la jurisprudence ont encore été confirmées depuis par le Tribunal fédéral qui a précisé que les frais accessoires ne sont à la charge d'une partie que si les parties en sont convenues d'une manière suffisamment précise en détaillant les postes effectifs (ATF 135 III 591 c. 4.3.1). c) C'est donc en vain que la recourante invoque le contenu des CG ou des RULV. D'ailleurs, l'art. 16 CG qu'elle invoque, tout comme l'art. 17 CG, contient une liste exemplative de frais qui ne permet pas de comprendre au locataire quels frais précis seront en définitive mis à sa charge. L'analyse des dispositions des RULV dans la version adoptée le 31 janvier 2008 confirme cette interprétation. L'art. 28 prévoit ainsi que le bail doit préciser quelles sont les taxes publiques à la charge du locataire et le contrat de bail incriminé n'en mentionne aucune à son art. 7. Le grief de violation de l'art. 257a al. 2 CO doit donc être rejeté.

E. 5

La recourante se prévaut enfin d'une interprétation arbitraire du contrat. Selon elle, dès lors que les locataires ont signé le contrat de bail en connaissance de cause et qu'ils ont clairement identifié les frais qui leur seront facturés, il n'y aurait plus la place pour une interprétation du contrat fondée sur le principe de la confiance. A l'appui de son moyen, la recourante se réfère à une jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle le locataire qui signe un contrat en connaissance de cause ne peut, ensuite, se fonder sur une formulation contractuelle incomplète pour contester les frais mis à sa charge (TF 4P. 323/2006 du 23 mars 2007 c. 2.2 ; TF 4C. 268/2006 du 7 novembre 2006 c. 3.3 ; TF 4P.100/1992 du 29 juin 1993 c. 2b). La recourante perd de vue qu'un tel raisonnement repose sur un état de fait qui ne correspond pas à celui de la décision attaquée. Il ne résulte en effet pas du jugement qu'au moment de la conclusion du contrat les intimés auraient compris que les taxes d'épuration seraient à leur charge. Le contrat de bail ne les mentionnait pas et on a déjà dit que les listes exemplatives de frais figurant aux art. 16 et 17 des CG ne constituaient pas une preuve suffisante à cet égard. Certes les locataires ont reçu chaque année un décompte chauffage et eau chaude (pièce 2 du bordereau de la demande) mentionnant la taxe d'épuration, mais, d'une part, il a été retenu qu'ils se sont opposés à ce décompte dès qu'ils ont eu connaissance qu'ils avaient effectué des paiements indus et, d'autre part, à teneur de l'art. 257a CO, seuls les frais accessoires convenus spécialement à la conclusion du contrat sont à leur charge. Dans ces circonstances, la jurisprudence invoquée par la recourante ne lui est d'aucun secours. Dès lors, ce moyen doit également être rejeté.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté selon la procédure de l'art. 322 al. 1 in fine CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC) Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse. 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 de la recourante K. _____ SA. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 29 mai 2012 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 Serge Demierre (pour K._____SA), ■ Me Guillaume Perrot (pour A.Z._____ et B.Z._____) La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 4'765.65 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 Le greffier :

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