

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 416 vom 14. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_416](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___416)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 416 du 14 mai 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 416 del 14 maggio 2012

## Regeste

RÉPARTITION DES FRAIS, BAIL À LOYER, DÉCOMPTE{SENS GÉNÉRAL},  
INSTALLATION DE CHAUFFAGE, EXPERTISE | 115 CO, 239 al. 2 CPC, 308 al. 1 let.  
a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 310 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH), 404 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

Le jugement attaqué a été communiqué aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). Formé contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, l'appel est recevable eu égard à la valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par la partie locataire qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est formellement recevable.

### E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit (cf. art. 310 CPC). Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 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; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, qui parle de " vollkommene Rechtsmittel "). En l'espèce, 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).

### E. 3

; cf. rapport d'expertise, p. 3), du fait qu'environ 10% des frais à la charge de l'appelante proviennent du jacuzzi et du fait que les locaux d'exploitation de l'appelante sont de construction légère avec un toit plat extérieur et beaucoup d'infiltrations d'air (cf. rapport d'expertise, p. 5), on ne discerne aucune disproportion inexplicable qui justifierait une seconde expertise. i) Enfin, la complexité du calcul du coût effectif des frais de chauffage et d'eau chaude des locaux de l'appelante ne justifie aucunement d'ordonner une seconde expertise judiciaire, contrairement à ce que soutient l'appelante (cf. appel, pp. 9-10), puisque l'expertise judiciaire de l'entreprise Paul Vaucher SA a, comme on vient de le voir, permis d'aboutir à des constatations de fait complètes et convaincantes, qui ne prêtent pas le

flanc à la critique. j) Il résulte de ce qui précède que l'ensemble des griefs soulevés par l'appelante à l'encontre du refus des premiers juges d'ordonner une deuxième expertise judiciaire doit être rejeté, de même que la réquisition de l'appelante tendant à la mise en œuvre d'une telle expertise en instance d'appel (cf. appel, pp. 11-12).

#### **E. 4**

A côté de son moyen principal tiré du refus d'une seconde expertise judiciaire, l'appelante soulève encore plusieurs autres moyens, qu'il convient d'examiner ci-après (cf. c. 4a à 4c infra). a) L'appelante reproche d'abord aux premiers juges d'avoir omis, en rejetant l'exception de prescription, de reconnaître que la prescription était acquise, en tout cas pour le décompte le plus ancien relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet 2003 au 30 juin 2004, lorsque l'intimée avait augmenté ses conclusions reconventionnelles à l'audience du 29 septembre 2010 (cf. appel, p. 10). Ce grief tombe toutefois à faux. En effet, l'action en paiement que la défenderesse avait ouverte par le dépôt de sa réponse du 9 avril 2009 a interrompu la prescription, qui n'était alors pas acquise y compris pour le décompte le plus ancien, à concurrence de 30'790 fr. 65 en capital. Il importe donc peu que la défenderesse ait augmenté ses conclusions à 33'367 fr. 30 en capital à l'audience du 29 septembre 2010, dans la mesure où la somme qui lui a été allouée par le tribunal des baux s'élève à 24'845 fr. en capital. Au demeurant, si la défenderesse n'a pas obtenu l'entier des conclusions augmentées, c'est en raison d'une créance en remboursement de la demanderesse à son encontre à concurrence de 6'163 fr. 15 (cf. jugement, p. 15). Par contre, il a bien été tenu compte des calculs de l'expert et de l'augmentation des conclusions de la défenderesse puisque les premiers juges ont considéré qu'il y avait un arriéré de 31'008 fr. 12 (idem), lequel est supérieur aux conclusions de la demande reconventionnelle. Pour la période pour laquelle l'appelante pourrait invoquer la prescription (2003-2004), le montant réclamé dans la réponse était de 2'785 fr. 90 (cf. pièce 107) et le montant retenu par les premiers juges était de 1'540 fr. 25. L'augmentation des conclusions n'a dès lors pas porté sur cette période. b) L'appelante fait ensuite valoir que dans ses conclusions reconventionnelles initiales du 9 avril 2009, l'intimée lui a réclamé le paiement d'une somme en capital de 30'799 fr. 85 correspondant au montant figurant sur le récapitulatif de la gérance produit comme pièce 107, décompte récapitulatif qui reposait lui-même sur les "nouvelles factures" envoyées par la gérance à l'appelante à la suite de l'expertise privée F.\_\_\_\_\_. Selon l'appelante, ces nouvelles factures constituaient des manifestations de volonté qui liaient leur auteur, de sorte que les premiers juges auraient dû calculer le montant dû par l'appelante à l'intimée (cf. jugement, pp. 13 ss) sur la base des décomptes de la gérance et non pas sur les chiffres de l'expertise judiciaire, qui dans certains cas seraient supérieurs aux montants facturés par la gérance (cf. appel, pp. 10-11). Il est vrai qu'en établissant, à la suite de l'expertise privée F.\_\_\_\_\_, de nouvelles factures pour des montants moins élevés que ceux réclamés précédemment, nouvelles factures qui ont fait l'objet du décompte récapitulatif produit sous pièce 107, et en concluant sur la base de ce décompte, par les conclusions reconventionnelles prises dans la réponse du 9 avril 2009, au paiement d'un montant total de 30'799 fr. 85, l'intimée a procédé à une remise de dette (art. 115 CO) partielle. Elle ne saurait par conséquent se voir allouer des montants supérieurs aux nouvelles factures en question. Toutefois, les montants alloués sur la base de l'expertise judiciaire ne dépassent pas les montants des nouvelles factures en question, étant précisé qu'il n'y a pas lieu dans ce contexte de se pencher sur les différents postes – dont la taxe d'épuration – qui ne lient pas l'émettrice des nouvelles factures. L'appelante doit donc bien payer à l'intimée les sommes de 1'540 fr. 25 (sur un solde de "nouvelle facture" de 2'785 fr. 90) pour 2003-2004, de 3'549

fr. 61 (sur un solde de "nouvelle facture" de 5'130 fr. 05) pour 2004-2005, de 7'551 fr. 27 (sur un solde de "nouvelle facture" de 8'926 fr.) pour 2005-2006, de 6'779 fr. 71 (sur un solde de "nouvelle facture" de 7'503 fr. 30) pour 2006-2007 et de 11'587 fr. 28 (sur un solde de "nouvelle facture" de 12'783 fr.), soit un total de 31'008 fr. 12, sous déduction des montants payés en trop en relation avec les décomptes 1998-1999 à 2002-2003, ce qui aboutit en définitive à une somme due de 24'845 fr. (cf. jugement, pp. 15-16). c) L'appelante fait enfin valoir que l'acompte de chauffage et d'eau chaude de 350 fr. par mois ou 4'200 fr. par année, fixé en 1994 et demeuré inchangé par la suite, est manifestement et largement insuffisant par rapport aux frais effectifs. Elle invoque à cet égard l'opinion de Lachat (*Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 339 ch. 4.3 al. 2), selon lequel le bailleur a le devoir d'informer le locataire sur une éventuelle insuffisance des provisions pour charges, le locataire pouvant invoquer une faute précontractuelle du bailleur, respectivement la responsabilité de ce dernier fondée sur la confiance, et refuser de payer le solde dû à la fin de l'exercice lorsque celui-ci excède une certaine marge de tolérance (cf. appel, p. 11). L'opinion de Lachat invoquée par l'appelante est toutefois contraire à la jurisprudence publiée du Tribunal fédéral, dont il n'y a pas lieu de s'écarter. En effet, selon le Tribunal fédéral, le principe du coût effectif ne s'applique pas à la détermination des provisions pour charges; dès lors, en règle générale, même si celles-ci sont fixées très en-deçà de la réalité, le locataire doit s'acquitter en fin d'exercice de l'important solde à sa charge; lors de la conclusion du contrat, le bailleur n'a aucun devoir d'informer le locataire sur le rapport entre le montant des provisions et celui du (dernier) décompte annuel des charges (ATF 132 III 24, cité par Lachat, loc. cit.). Partant, le moyen doit être rejeté.

#### **E. 5**

a) En définitive, l'appel, mal fondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. b) L'appelante, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels sont arrêtés à 848 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et sont compensés avec l'avance du même montant que l'appelante a fournie (art. 111 al. 1 CPC). c) Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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