

VD_FINDINFO HC / 2012 / 783 vom 5. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___783

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 783 du 5 novembre 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 783 del 5 novembre 2012

Regeste

BAIL À LOYER, FRAIS ACCESSOIRES, AUGMENTATION{EN GÉNÉRAL},
FORMULE OFFICIELLE | 269d CO, 19 al. 1 let. b OBLF

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 308 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (let. a) et les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (let. b). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (al. 2). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). En l'espèce, les conclusions de N._____ relatives aux chiffres II et III du dispositif de la décision attaquée sont irrecevables. Il s'agit en effet de conclusions reconventionnelles qui sont prises pour la première fois en seconde instance. En revanche, en concluant à la réforme du chiffre I du dispositif du jugement attaqué, N._____ conclut implicitement à ce qu'il ne doit rien aux intimés. La valeur litigieuse est ainsi de 3'397 fr. 75, ce qui ouvre la compétence de la Chambre des recours civile. Au surplus, déposé à temps (art. 321 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

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 II, 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

En l'espèce, il n'y a pas d'appréciation inexacte des faits comme le fait valoir le recourant. Même si celui-ci soutient que les nouveaux décomptes ont été établis selon l'ancienne clé de répartition (recours, ch. 3.8), il n'en demeure pas moins qu'il a modifié la clé de répartition en ce sens qu'il estime que les locataires doivent dorénavant payer les charges effectives de chauffage (recours, ch. 17 : « La clé de répartition utilisée par les précédents locataires [...] est totalement fautive » et ch. 18 : « Les intimés [...] doivent payer leur quote-part aux frais accessoires qui correspondent à la totalité des frais payés par leur bailleur ») et que ses calculs aboutissent à un montant nettement plus élevé que les charges prévues selon le contrat en vigueur et les périodes précédentes. En cours de procédure, les parties ont convenu que les premiers juges pouvaient résoudre à titre préjudiciel la question de savoir s'il y avait une obligation pour le bailleur (recourant) de notifier aux locataires (intimés) sur formule officielle le changement de la clé de répartition pour le calcul des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires à partir de la période 2008/2009. La question a été résolue par l'affirmative dans le jugement préjudiciel du Tribunal des baux du 16 février 2011 (p. 7), confirmé par l'arrêt de la Cour de céans du 8 août 2011/121 (c. 4). Il n'y a pas lieu d'y revenir. Or, il ressort des pièces du dossier (supra, let. C, ch. 8 et 9) qu'en produisant de nouveaux décomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires, le recourant n'a pas procédé à une notification sur formule officielle conformément au jugement préjudiciel du Tribunal des baux, sachant que la clé de répartition avait été modifiée en défaveur des locataires et que leurs nouvelles charges avaient ainsi plus que doublé (art. 269d CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220] et 19 al. 1 let. b 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]). En concluant à la réforme du chiffre I du dispositif du jugement attaqué, le recourant tente vainement de faire valoir le nouveau mode de calcul des charges applicable selon lui. En effet, pour admettre cette conclusion, il faudrait tout d'abord admettre que la nouvelle clé de répartition n'avait pas besoin de figurer sur une formule officielle, ce qui, on le rappelle, est contraire à ce qui a été jugé en procédure préjudicielle. L'argument du recourant selon lequel les décomptes qu'il a produits à l'appui de ses prétentions sont conformes aux art. 257a à 257 c CO peut être écarté par le simple constat que la formule officielle n'a pas été utilisée pour notifier la hausse des charges aux locataires. Enfin, le recourant ne démontre pas en quoi la décision des premiers juges, qui ont par conséquent appliqué l'ancienne clé de répartition, serait arbitraire ou violerait la loi.

E. 4

Il en résulte que le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC, dans la mesure de sa recevabilité, et la décision attaquée confirmée. 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). N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens. 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 dans la mesure où il est recevable. 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

N._____. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président :

La greffière : Du

E. 6

novembre 2012 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 Schlaeppli, aab (pour N._____) ■ Me Jean-Jacques Schwaab (pour P._____, SA et Q._____)

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 3'397 fr. 75. 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 : ■ Tribunal des baux La greffière :

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