

VD_FINDINFO HC / 2015 / 250 vom 19. Februar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-02-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___250

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 250 du 19 février 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 250 del 19 febbraio 2015

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance dans les causes non patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]) ou dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause où la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., la voie subsidiaire du recours au sens de l'art. 319 let. a CPC est ouverte.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, 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., 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, 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, 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

et l'adapte à l'évolution des coûts effectifs, de sorte que, dans une certaine mesure, l'usage que le locataire va faire des infrastructures communales en matière de déchets conditionnera le montant de la taxe (cf. c. 4 infra). Les premiers juges ont retenu que l'intimée avait précisé, au moyen de la notification litigieuse, que le règlement prévoyait une taxe calculée en fonction du volume de l'immeuble. La locataire pouvait sans peine accéder à ce règlement, dont il ressortait clairement que le montant maximal de la taxe serait de 30 centimes par an et par mètre cube. Grâce à ses précédents décomptes de chauffage, elle disposait des données relatives aux volumes de l'immeuble, de sorte qu'elle pouvait se faire une idée du montant total maximal de la taxe qui serait répercutée sur les locataires. Par ailleurs, on ne pouvait exiger de l'intimée qu'elle attende que la taxe, d'ores et déjà en vigueur, lui fût effectivement facturée pour entreprendre les démarches visant à introduire dans le bail le principe de son report sur sa locataire, pour l'échéance suivante seulement. Cette appréciation peut être confirmée. En effet, s'il est exact que le prix de la nouvelle taxe n'avait pas encore été fixé de manière précise par l'autorité au moment de la notification de la nouvelle prétention, au vu des éléments qui précèdent, la recourante était toutefois en mesure d'évaluer l'impact de cette nouvelle prétention sur sa situation. Comme l'ont relevé les premiers juges, dès lors qu'il s'agissait d'introduire une taxe jusqu'alors non couverte par le loyer net, la recourante pouvait comprendre qu'il en résulterait une augmentation des frais à sa charge, par hypothèse couverte par l'acompte de frais accessoires déjà perçu, puisque celui-ci n'était pas augmenté. En outre, l'intimée ne disposait pas au moment de la notification des informations qui lui auraient permis d'articuler un montant précis et individualisé de la quote part de la recourante, et on ne pouvait exiger d'elle qu'elle attende que la taxe lui soit effectivement facturée pour entreprendre les démarches relatives à l'introduction dans le bail du principe même du report de la taxe pour l'échéance suivante. En définitive, seule était en cause à ce stade l'admission de principe de la répercussion sur le locataire de la taxe en question. Dans ce contexte, force est de constater, à l'instar des premiers juges, que la recourante conserve la faculté, cas échéant, de faire contrôler le report effectif de la taxe – quant au montant répercuté et à la clé de répartition – par la voie de la contestation des décomptes de frais accessoires à intervenir. Au vu de ces éléments, il y a lieu de retenir que la communication litigieuse est conforme au principe de clarté posé par le Tribunal fédéral. Partant, le premier grief de la recourante doit être rejeté.

E. 3.1

En matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux, 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 contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257b al. 1 CO). De tels frais ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO); dans ce cas, les parties peuvent prévoir un système forfaitaire ou un système fondé sur les coûts effectifs, avec versement d'un acompte à valoir sur le décompte final (art. 4 OBLF; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 336 nn. 2.4 et 2.5). A défaut de convention, ces frais sont compris dans le loyer (ATF 137 III 362 c. 3.2.1; ATF 121 III 460 c. 2a/aa). En cours de contrat, le bailleur peut décider de modifier le régime des frais accessoires, en particulier de facturer séparément au locataire des frais accessoires jusque-là inclus dans le montant du loyer ou de facturer des frais nouvellement survenus. Il doit toutefois procéder conformément à l'art. 269d CO, et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (art. 270b CO; ATF 137 III 362 c. 3.2.1; ATF 121 III 460 c. 2a/bb et c. 3; Lachat, *op. cit.*, p. 336 s. nos 3.1 et 3.2). Selon l'art. 269d CO, le bailleur peut notamment introduire

de nouveaux frais accessoires en indiquant des motifs au moyen d'une formule officielle. Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle, lorsque les motifs ne sont pas indiqués ou lorsqu'elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO). Les alinéas 1 et 2 de l'article 269d CO sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (art. 269d al. 3 CO). L'art. 19 al. 1 let. b OBLF (Ordonnance sur le bail a■ loyer et le bail a■ ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990, RS 221.213.11) exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions. Lorsque le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance, c'est-à-dire selon ce que le locataire pouvait comprendre de bonne foi et en tenant compte de toutes les circonstances (Marchand, Droit du bail à loyer, commentaire pratique [ci-après: CPra Bail], n. 25 ad art. 269d CO). Dans un arrêt publié aux ATF 137 III 362 c. 3.3, le Tribunal fédéral a considéré que, dans le cas où le bailleur entend modifier en cours de contrat le régime des frais accessoires en facturant séparément au locataire des frais jusque-là inclus dans le loyer, la motivation de la modification est insuffisante lorsqu'elle n'indique pas à quels frais jusque-là inclus dans le loyer correspondent les frais qui seront désormais facturés séparément; le locataire ne peut se faire une idée de la portée de la modification que s'il a connaissance des montants précédemment dépensés par le bailleur pour les frais qui seront désormais perçus séparément. L'exigence de précision implique non seulement de désigner en détail quels frais accessoires seront à l'avenir facturés directement au locataire, mais aussi de faire apparaître quelle incidence revêt la distraction des frais sur la structure du loyer. On ne saurait renvoyer le locataire à consulter les bases de calcul internes du bailleur, sauf à méconnaître le sens de l'obligation de motiver (TF 4C.137/1999 du 23 août 1999 c. 2b et 2c, in MietRechtAktuell [MRA] 2000 p. 301). En bref, le locataire doit être en mesure de déterminer si le montant du nouvel acompte correspond à des coûts effectifs, respectivement si le loyer va subir une augmentation (cf. ATF 121 III 460 c. 4b). Le Tribunal fédéral précise que s'il n'est pas possible de chiffrer avec exactitude le coût futur des frais liés à l'usage, le locataire doit à tout le moins être renseigné sur les coûts qu'ils ont générés jusque-là (ATF 137 III 362 c. 3.3, qui cite Bisang et alii., Das schweizerische Mietrecht, 3 e éd. 2008, n. 26 ad art. 269d CO).

E. 3.2

En l'espèce, les frais accessoires litigieux, qui concernent une taxe communale, ne sont certes pas directement liés à l'usage, à l'instar de frais de chauffage, puisqu'ils sont au premier chef fonction du volume de l'immeuble. Il n'empêche que, selon l'art. 11 al. 3 RDG, la municipalité fixe le montant des taxes à concurrence du maximum de 30 centimes par an et par m

E. 4

La recourante soutient qu'en tant qu'elle est perçue indépendamment de l'utilisation qui est faite du bâtiment mais eu égard à la seule existence de celui-ci, la taxe en cause ne saurait justifier des frais accessoires à la charge des locataires. Selon l'art. 257a al. 1 CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose. Un tel rapport existe pour des frais de chauffage ou d'eau chaude mais

non pas pour des dépenses liées à la propriété ou l'existence même de la chose, soit des frais dus indépendamment de l'occupation de l'immeuble ou de la conclusion d'un contrat de bail, ainsi les impôts fonciers et les primes d'assurance du bâtiment (ATF 137 I 135 c. 2.4). En l'espèce, la taxe litigieuse est fonction du volume d'un immeuble, ainsi que l'instruction l'a établi (jugement, p. 10 et audition de [...], cf. chiffre 3 supra), peu importe que celui-ci soit occupé ou non, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une taxe causale, directement fonction d'un volume de déchets. Il s'agit d'une taxe de base indépendante des quantités (« Bereitstellungsgebühr »), qui, selon le Tribunal fédéral, peut être prélevée pour financer des infrastructures de traitement des déchets qui doivent être maintenues indépendamment de leur utilisation effective, moyennant respect d'une certaine proportion entre le montant de la taxe de base et celle dépendant des quantités (TF 2C_740/2009 du 4 juillet 2011, c. 6.1 et les références citées). Il n'en reste pas moins que cette taxe est conçue pour absorber les frais liés au traitement des déchets, ceux-ci provenant de l'usage des immeubles. Elle correspond donc bien à des prestations en rapport avec l'usage de la chose au sens de l'art. 257a al. 1 CO. Si le schématisme qui préside à son prélèvement conduit à ne pas tenir compte de ce qu'un immeuble est provisoirement inoccupé, cela n'ôte rien au fait que, dans le cas normal, il s'agit bien de couvrir les frais liés à une occupation. La recourante ne saurait dès lors invoquer l'exception pour en tirer la règle; son second moyen doit être rejeté.

E. 5

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, la recourante doit verser à l'intimée des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 8 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante V._____. IV. La recourante V._____ doit verser à l'intimée G._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 23 février 2015 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 : ■ Me Carole Wahlen (pour V._____), ■ Me Cyrille Bugnon (pour G._____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 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. La greffière :

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