

VD_FINDINFO HC / 2015 / 337 vom 29. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___337

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 337 du 29 janvier 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 337 del 29 gennaio 2015

Regeste

BAIL À LOYER, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, FRAIS D'ENTRETIEN, FRAIS ACCESSOIRES, ÉTAT DES CHARGES | 257a CO, 257b al. 1 CO, 257b CO, 270a al. 1 CO, 270a CO, 13 al. 1 OBLF, 13 OBLF, 16 OBLF, 5 OBLF, 6 OBLF, 317 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. b) La prise de conclusions nouvelles en appel ne doit être admise que restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. Les conclusions nouvelles ne sont recevables que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies – soit qu'il y ait connexité avec les prétentions initiales ou que la partie adverse consente à la modification – et, cumulativement, qu'elles reposent sur des faits ou des moyens de preuves nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Tappy, op. cit., JT 2010 III 134 ; Jeandin, CPC commenté, nn. 10-12 ad art. 317 al. 2 CPC). En l'espèce, l'appelante a notamment conclu à ce que l'intimée soit reconnue sa débitrice du montant de 2'737 fr. 50, avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 avril 2013, sous déduction de 729 fr. 10. Or, dans sa demande du 27 janvier 2014, l'appelante a conclu à ce que l'intimée soit reconnue sa débitrice de la somme de 995 fr. 40 avec intérêts à 7 % l'an dès le 24 décembre 2012, dont à déduire 729 fr. 10. La conclusion prise devant la Cour de céans, en tant qu'elle porte sur ce point, est par conséquent recevable à concurrence du montant de 995 fr. 40, l'appelante n'établissant pas que les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC seraient réunies.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 ou d'appréciation 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou

incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 1^{er} février 2012/75 c. 2a). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à la partie concernée de démontrer que ces conditions sont réalisées, en indiquant spécialement de tels faits et preuves nouveaux et en motivant les raisons qui les rendent admissibles selon elle (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées). En l'espèce, la pièce 1 produite par l'appelant, qui est une pièce de forme, est recevable. Quant aux pièces 2 et 6, elles figuraient déjà au dossier de première instance et sont également recevables. Les pièces 3 et 4, qui sont antérieures à l'audience de jugement du 20 juin 2014, auraient dû être produites devant l'autorité de première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. Quant à la pièce 5, qui consiste en une proposition de contrat de maintenance pour un chauffage à mazout ou à gaz établie par [...] SA le

E. 6

novembre 2014, valable six mois et avec un début de contrat prévu le 1^{er} janvier 2015. Cette pièce est toutefois irrecevable dès lors que l'appelante ne démontre pas qu'elle aurait été empêchée de produire une pièce attestant d'une telle offre devant le Tribunal des baux (voir c. 2b supra). En outre, la pièce produite ne concerne pas la période litigieuse du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2012. A cet égard, le jugement entrepris précise que l'appelante n'a produit ni l'abonnement 2012 pertinent, ni les conditions générales éditées par l'entreprise concernée ni encore les justificatifs permettant de détailler les prestations réellement effectuées, ce que l'intéressée ne conteste d'ailleurs pas. Au surplus, la pièce produite ne constitue qu'une offre pour le futur, qui n'a pas nécessairement été souscrite, qui plus est aux conditions y figurant. Par conséquent, en l'absence de pièce établissant le montant retenu pour le service du brûleur, par 694 fr. 15, la décision des premiers juges de réduire le montant de ce poste à la proportion admise par l'intimée, soit 150 fr., ne prête pas le flanc à la critique. d) da) L'appelante soutient enfin que les premiers juges ont réduit sans aucune justification ni aucun élément concret la somme due par l'intimée pour les frais de décompte individuel, qui s'élève à 1'215 fr. 30. Elle explique que l'entreprise R. _____ AG a facturé ses services au prix de 2'367 fr. 70 pour la période considérée (pièce 6 produite en appel). L'intimée s'acquittant des frais liés à sa consommation d'eau froide par le paiement d'un forfait en vertu de la convention du 11 mars 2009, l'appelante a, s'agissant des postes concernant tant les relevés d'eau chaude que d'eau froide, séparé ces frais à raison de 50 % pour l'eau chaude et 50 % pour l'eau froide, les postes correspondant uniquement à l'eau chaude étant refacturés à la locataire à raison de 100 %. Elle a également déduit la somme de 22 fr. 70 correspondant à la lecture en cas de changement de locataire. db) Lorsque des compteurs individuels ont été installés, les frais de relevés et de répartition des coûts entrent dans les frais administratifs mis à la charge du locataire (Bieri, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 68 ad art. 257a-257b CO). dc) L'appelante se réfère à la pièce 6 de son bordereau produit en appel qui correspond à la pièce 38 du bordereau du 29 janvier 2014, soit la facture de R. _____ AG du 2 mai 2012. Néanmoins, contrairement à ce

qu'elle prétend, on ne voit pas que l'on puisse déduire de cette pièce une clé de répartition 50-50 % eau chaude – eau froide puisqu'aucune distinction n'est faite à cet égard. En effet, si certains montants sont clairement attribués à l'eau chaude, d'autres postes contenus dans cette facture mentionnent seulement qu'ils concernent l'eau froide et l'eau chaude, sans répartition précise. Partant, conformément à ce qu'ont retenu les premiers juges, faute de justificatif permettant de détailler les prestations qui ont été effectivement exécutées par R. _____ AG durant la période litigieuse, il n'est pas possible de s'assurer du bien-fondé du montant refacturé à l'intimée. Ainsi, on ne peut faire grief aux premiers juges d'avoir ramené le poste des frais de décompte individuel au montant admis par l'intimée, soit 600 francs. 5. a) En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'426 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). c) Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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