

VD_FINDINFO HC / 2015 / 467 vom 27. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___467

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 467 du 27 avril 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 467 del 27 aprile 2015

Regeste

COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE, TRIBUNAL DES BAUX, OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT, BAIL À LOYER, LOGEMENT SOCIAL, FRAIS ACCESSOIRES | 237 CPC (CH), 54 al. 4 LOG

Erwägungen

E. 1

a) Conformément à l'art. 237 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), le tribunal peut rendre une décision incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (al. 1). Une telle décision est sujette à recours immédiat (al. 2). Portant sur la question de la recevabilité des demandes en justice, la décision attaquée est une décision incidente. b) L'appel est recevable contre les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 237 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 30 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 a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

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).

E. 3

L'appelante soutient que les demandes en justice déposées par les intimés doivent être jugées par l'Office fédéral du logement dès lors que le litige porte sur le principe même de la mise à charge des locataires des frais accessoires et non sur le contrôle de ceux-ci. Elle se réfère à cet égard à l'arrêt CACI du 24 octobre 2011/311 qu'elle juge similaire à la présente cause. a) L'art. 54 al. 4 LOG, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2003, déclare les autorités de conciliation prévues par le code des obligations compétentes pour contrôler les frais accessoires, cela même si le contrôle des loyers relève quant à lui d'une autorité administrative (cf. les alinéas 1 à 3 de cette disposition). C'est délibérément que le législateur a entendu s'écarter de la solution retenue par le Tribunal fédéral dans son arrêt du

2 juillet 1998 publié aux ATF 124 III 463, selon lequel le contrôle des frais accessoires incombait à l'autorité administrative. Il s'agissait de revenir à une pratique qui s'était révélée efficace, dans laquelle loyer et frais accessoires étaient clairement séparés et faisaient l'objet d'un contrôle distinct, le premier par l'autorité administrative et les seconds par les autorités de conciliation (FF 2002, p. 2696). Cette conception juridique est toutefois problématique dans certains cas lorsque la question du loyer est intimement liée à celle des frais accessoires. Il en a été jugé ainsi dans l'arrêt CACI du 24 octobre 2011/311, dont le litige portait sur l'introduction d'une facturation séparée de frais accessoires précédemment comprise dans le loyer (soit de nouvelles prétentions au sens de l'art. 269d al. 3 CO). Dès lors que la nouvelle facturation avait une influence sur le montant du loyer – soit que celui-ci se trouvait indirectement augmenté, soit qu'il devait être réduit en conséquence –, il se justifiait de soumettre le litige à la compétence exclusive de l'autorité administrative, conformément à l'art. 253b al. 3 CO, afin d'éviter de provoquer des décisions contradictoires de la commission de conciliation, respectivement du juge civil, au sujet des frais accessoires et de l'autorité administrative au sujet du loyer. b) En l'espèce, le litige porte sur l'applicabilité aux baux initiaux du principe selon lequel des frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (sur cette question : ATF 135 III 591 c. 4.2) et si les baux sont conformes à ce principe. Dans cette hypothèse, le contrôle des frais accessoires est distinct de celui du montant du loyer net et n'a aucune incidence sur ce dernier. Il n'y a ici aucune raison de s'écarter du texte de l'art. 54 al. 4 LOG et l'on ne se trouve pas dans un cas de contestation du loyer abusif au sens de l'art. 253b al. 3 CO. Il n'existe dès lors aucun motif de déroger au principe selon lequel, sous réserve de cette disposition, les autorités civiles gardent leur pleine juridiction pour examiner toute autre question relative au bail (Montini/Wahlen, CPraBail, n. 23 ad art. 253b CO). On relèvera encore que, dans l'ATF 135 III 451, le Tribunal fédéral n'a nullement remis en question la compétence du juge civil qui avait été saisi de la question de savoir si l'art. 257a al. 2 CO était applicable aux logements subventionnés. Il existe d'autant moins de motif de déroger au régime usuel que le point de savoir s'il s'agit du principe ou du montant des frais peut prêter à contestation et à des décisions contradictoires, ce qu'un régime unique de compétence permet d'éviter. La portée de l'arrêt CACI du 24 octobre 2011/311 doit ainsi être limitée au cas de l'introduction d'une facturation séparée de frais accessoires précédemment comprise dans le loyer et n'est pas applicable en l'espèce, de sorte que le jugement doit être confirmé.

E. 4

a) En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. b) Vu l'issue de l'appel, l'appelante supportera les frais judiciaires de deuxième instance, par 1'313 fr. (art. 62 al. 1 et 66 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). L'appelante versera en outre aux intimés, solidairement entre eux, un montant de 2'500 fr. à titre dépens de deuxième instance.

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