

VD_FINDINFO HC / 2015 / 860 vom 1. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___860

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 860 du 1 octobre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 860 del 1 ottobre 2015

Regeste

BAIL À LOYER, ABUS DE DROIT, FRAIS ACCESSOIRES, INSTALLATION DE CHAUFFAGE, DÉCOMPTE{SENS GÉNÉRAL}, PRIMAUTÉ DU DROIT FÉDÉRAL | 2 al. 2 CC, 257a CO, 257b CO, 269d CO, 62 CO, 19 OBLF, 8 OBLF, 31 let. a RULV, 31 let. b RULV, 31 let. e RULV, 326 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Le recours de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) est ouvert notamment contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Tel est le cas en l'espèce, s'agissant du jugement final rendu dans une cause pécuniaire dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs. Au reste, formé en temps utile par une partie qui y dispose d'un intérêt (art. 59 al.

E. 2

a) Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits. S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC) ; 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., Berne 2010, n. 2508). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2 e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). 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). b) Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, les pièces produites par les recourants en procédure de recours sont irrecevables, en tant qu'il ne s'agit pas de pièces déjà produites en première instance.

E. 3

a) Les recourants soutiennent que le refus d'administrer la preuve par témoignage en procédure de première instance les a empêchés de prouver que l'intimée répercute sur ses locataires les frais de chauffage et d'eau chaude en les augmentant, sans que ceux-ci ne soient équilibrés. Ils requièrent de la Chambre de céans qu'elle procède à l'audition des locataires susévoqués aux fins de prouver les allégués nos 17 et 18 de sa demande. b) Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 c. 3d/aa). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49 ; SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 c. 3 et la jurisprudence citée). Le droit d'être entendu permet à toute personne qui est partie à une procédure d'être informée et entendue avant qu'une décision ne soit prise à son sujet. Il s'agit d'une garantie minimale, comprenant plusieurs aspects, et concrétisée pour l'essentiel par les dispositions législatives dans les différents domaines du droit, en particulier la procédure civile. Il assure ainsi en particulier au justiciable le droit de prendre connaissance du dossier (ATF 126 I 7 c. 2b p. 10), de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (TF 6B_123/2013 du 10 juin 2013 c. 1.1; ATF 135 II 286 c. 5.1; ATF 132 II 485 c. 3.2; ATF 127 I 54 c. 2b). Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Cette norme a pour vocation de régir les conditions et les modalités de l'administration de la preuve (Schweizer, CPC commenté, 2011, n. 2 ad art. 150 CPC). D'une manière générale, est pertinent un fait de nature à influencer sur l'issue du litige (Schweizer, op. cit., n. 9 ad art. 150 CPC). c) En l'espèce, l'allégué n° 17 des demandeurs, selon lequel les autres locataires de l'immeuble avaient reçu des factures similaires à la facture litigieuse du 17 janvier 2014, a été admis par la défenderesse dans sa réponse du 14 novembre 2014. S'agissant de l'allégué n° 18, il tendait à établir le ressenti des locataires de l'immeuble quant à l'importance et à l'augmentation des frais accessoires au fil du temps et à leur acceptation par lassitude de contestations infructueuses. On ne saurait retenir que cet allégué portait sur un fait pouvant être pertinent, en l'occurrence les données ou la méthode de calcul aboutissant au montant contesté, dont les pièces produites permettent de vérifier le bien-fondé. Il était dès lors conforme à l'art. 150 CPC de ne pas ordonner l'administration de cette preuve par témoignage sans qu'il en résulte une quelconque violation du droit à la preuve des recourants. Par ailleurs, on relève que l'art. 326 CPC exclut l'audition de témoins par l'autorité de recours. Il s'ensuit que ce grief doit être rejeté.

E. 4

a) Les recourants contestent l'application par les premiers juges des art. 29 et 31 RULV et des Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et d'eau chaude, auxquelles l'art. 31 RULV renvoie, qui prévoient une répartition des frais de chauffage selon le volume chauffé et, en cas de changement de locataire, un calcul par addition de coefficients attribués à chaque mois. Pour les recourants, ces normes seraient contraires au principe de l'art. 257a CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations]; RS 220) selon lequel, en matière de frais

accessoires, seules entrent en ligne de compte les prestations du bailleur ou d'un tiers en rapport avec l'usage de la chose. L'application des art. 29 et 31 RULV en l'espèce constituerait une violation du principe de la primauté du droit fédéral, consacré par l'art. 49 Cst. b/aa) Selon l'art. 49 al. 1 Cst., le droit fédéral prime le droit cantonal qui lui est contraire. En vertu du principe de la force dérogatoire (ou de la primauté) du droit fédéral, les cantons ne sont pas autorisés à légiférer dans les domaines exhaustivement réglementés par le droit fédéral. Dans les autres domaines, ils peuvent édicter des règles de droit qui ne violent ni le sens ni l'esprit du droit fédéral, et qui n'en compromettent pas la réalisation (ATF 128 I 46 c. 5 et les références citées). bb) Aux termes de 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. Pour les habitations et les 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). Les art. 257a et 257b CO sont des dispositions de nature impérative : le contrat de bail ne peut mettre valablement à la charge du locataire, sous la forme de frais accessoires, des dépenses sans relation avec l'usage des locaux, c'est-à-dire des frais dus indépendamment de l'occupation de l'immeuble ou de la conclusion d'un contrat de bail comme les impôts fonciers, les primes d'assurance du bâtiment, les dépenses consacrées à l'entretien de la chose louée ou à la rénovation des locaux. Une loi cantonale relative à la construction de logements à caractère social et régissant des immeubles ne bénéficiant pas de l'aide fédérale au sens de la LCAP (loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ; RS 843) ne peut déroger aux art. 257a al. 1 et 257b al. 1 CO et permettre au bailleur de facturer comme frais accessoires des coûts liés à l'existence de la chose elle-même (ATF 137 I 135 c. 2). cc) Aux termes de l'art. 1 al. 1 LCBD (loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale ; RS 221.213.15), les associations de bailleurs et celles de locataires peuvent établir en commun, par un contrat-cadre, des dispositions-types applicables à la conclusion à l'objet et à l'expiration des baux à loyer de logements et de locaux commerciaux. Le contrat-cadre peut également contenir d'autres dispositions ayant trait aux rapports entre bailleurs et locataires (art. 1 al. 2 LCBD). Il peut être conclu pour toute la Suisse, pour le territoire d'un ou de plusieurs cantons ou pour des régions comptant au moins trente mille logements ou dix mille locaux commerciaux (art. 1 al. 3 let. a à c LCBD) A la requête de toutes les parties contractantes, le Conseil fédéral peut autoriser qu'il soit dérogé à certaines dispositions impératives du droit du bail, à condition notamment que le contrat-cadre offre aux locataires une protection pour le moins équivalente à celle du droit ordinaire contre les loyers abusifs, d'autres prétentions abusives et contre les résiliations (art. 3 al. 1 let. b LCBD); tel est le cas par exemple dans le domaine de la sous-location (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 101). En outre, à la requête unanime des parties, le contrat-cadre peut être déclaré de force obligatoire générale (art. 4 al. 1 LCBD). Ses dispositions sont alors de droit impératif dans leur champ d'application à raison du lieu et de la matière (art. 5 al. 1 LCBD). Les dispositions de baux à loyer contraires à un contrat-cadre ayant force obligatoire générale sont nulles, à moins qu'elles ne soient plus favorables au locataire (art. 5 al. 2 LCBD). Les dispositions nulles sont remplacées par celles du contrat-cadre (art. 5 al. 3 LCBD). Lorsque le contrat-cadre s'applique à plusieurs cantons, la déclaration de force obligatoire générale est de la compétence du Conseil fédéral (art. 7 al. 1 LCBD). Lorsqu'il s'applique à un canton ou à

une partie de celui-ci, la déclaration est de la compétence du canton (art. 7 al. 2 LCBD). Dans le canton de Vaud, le Conseil d'Etat est l'autorité compétente pour déclarer la force obligatoire d'un contrat-cadre de bail à loyer sur le territoire cantonal (art. 1 de la loi vaudoise du 16 septembre 1997 d'application de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale [LVLCBD ; RSV 221.317]). La déclaration cantonale doit être soumise à l'approbation de la Confédération (art. 12 al. 1 LCBD). Le contrat-cadre du 31 janvier 2008 dénommé « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) » a été déclaré de force obligatoire générale par arrêté du Conseil d'Etat du 4 juin 2008 (RSV 221.317.1) et approuvés par le Conseil fédéral le 25 juin 2008 (FF 2008 p. 5289). L'art. 1 al. 1 let. b de l'arrêté précité prévoit notamment que la force obligatoire de ce contrat est valable sur l'ensemble du territoire vaudois, étant précisé que les art. 22, 26, 28 à 30 et 35 RULV sont déclarés de force obligatoire à l'exception des logements ayant fait l'objet de mesures d'encouragement des pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité. Les art. 29 et 31 RULV prévoient ce qui suit s'agissant des frais accessoires : « 29. Frais accessoires Les frais accessoires contractuels ou conventionnels (par exemple taxe d'épuration) font l'objet d'un décompte séparé des frais de chauffage et d'eau chaude ou de rubriques distinctes du décompte de chauffage et eau chaude. La répartition des frais s'effectue au prorata des volumes des différents locaux, à moins que le bail ne prévoie une autre clé de répartition, en particulier en fonction de la consommation effective. [30. Eau froide] 31. Chauffage et eau chaude a) S'il existe une installation de chauffage générale, le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'eau chaude, séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, pour autant que le système du forfait ne soit pas appliqué. Ce compte couvre la période allant du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante, à moins que le bail n'en dispose autrement. b) Le décompte détaillé des frais de chauffage et d'eau chaude conforme aux dispositions légales et leur répartition doivent être remis à chaque locataire dans un délai maximum de 5 mois dès la date du bouclage des comptes. Les suppléments ou ristournes sont réglés dans les 30 jours dès la réception du décompte. c) Dès l'expédition des décomptes, et pendant 30 jours, les justificatifs de l'exercice écoulé ainsi que les dispositions légales et les Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude sont tenus à la disposition des locataires chez le bailleur ou en un autre lieu proche de l'immeuble. d) Le locataire couvre entièrement ses frais de chauffage et d'eau chaude, même en cas d'absence prolongée. e) La répartition des frais de chauffage et d'eau chaude s'effectue conformément aux Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude. f) Le propriétaire décide de la mise en service ou hors service du chauffage en tenant compte des désirs exprimés par la majorité des locataires. » L'art. 27 al. 1 des Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude (ci-après : les Directives), dont il est fait référence à l'art. 31 let. e RULV, dispose que les frais de chauffage se répartissent entre objets en fonction du volume chauffé. En cas de changement de locataire durant la saison, la répartition s'effectue, par locataire ou logement vacant, par l'addition des coefficients mensuels concernés selon le tableau n° 5 et de l'annexe 2 des Directives (art. 27 al. 2 des Directives). Ce tableau prévoit les coefficients suivants : Mois % Mois % Mois % Total

Mois %	Mois %	Mois %	Total
0% Novembre	13 % Mars	14 % Août	0% Décembre
			18 % Avril

E. 8

OBLF. A la demande des recourants, l'intimée leur a même envoyé le décompte détaillé et le tableau de répartition. Aucune violation de l'art. 8 OBLF n'est donc établie et le grief doit

être rejeté.

E. 9

a) Les recourants soutiennent qu'en encaissant des frais accessoires également pour les deux mois durant lesquels ils n'auraient pas occupé l'appartement, le bailleur réaliserait un enrichissement illégitime au sens de l'art. 62 CO. b) Aux termes de l'art. 62 al. 1 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution. La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (art. 62 al. 2 CO). c) En l'espèce, d'une part, il est rappelé que les frais accessoires sont dus en fonction de la période de location de six mois et demi et non en fonction de la période d'occupation humaine effective, au demeurant non prouvée. D'autre part, aucun enrichissement du bailleur ne peut être constaté. Le grief s'avère dès lors sans portée.

E. 10

a) Les recourants contestent leur condamnation à devoir payer à l'intimée un montant de 1'000 fr. à titre de dépens pour le motif qu'ils n'auraient pas agi avec témérité. b) Aux termes de l'art. 12 LJB (loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655), la procédure devant le Tribunal des baux est gratuite (al. 1). Toutefois, une partie, agissant de façon téméraire ou compliquant inutilement le procès, peut être tenue de payer des émoluments à hauteur de 500 fr. (al. 2), ainsi que de payer à l'autre partie des dépens d'un montant maximum de 1'500 fr. (al. 3). On déduit de l'alinéa 3 de cette disposition, interprété a contrario, que la procédure devant le Tribunal des baux n'est pas susceptible de provoquer l'allocation de dépens, hormis le cas où une partie agit de façon téméraire ou complique inutilement le procès. Agit de façon téméraire et peut être condamné à des dépens celui qui soutient, en procédure, une thèse si évidemment mal fondée que toute personne un tant soit peu raisonnable n'oserait la soutenir ou celui qui utilise des arguments manifestement dénués de toute valeur quelconque ou de toute pertinence, le rôle procédural de la partie étant à cet égard sans importance (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 8 ad art. 14 aLTB et la jurisprudence citée). La témérité est une notion étroite et doit être appliquée de manière restrictive (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 8 ss ad. art. 14 aLTB et la jurisprudence citée ; cf. également Ducret/Osojnak, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 5 ss. ad art. 41 aLJT et la jurisprudence citée). c) En l'espèce, c'est à juste titre que les premiers juges ont qualifié de déraisonnable et de téméraire les multiples thèses développées par les demandeurs en tant qu'ils se sont attaqués à des principes légaux fondamentaux, clairs et indiscutés en matière de perception et de répartition de frais accessoires. Faisant flèche de tout bois, et alors même que l'un d'eux a une formation d'avocat, ils ont ainsi développé des arguments d'emblée insoutenables. Sur leur principe et leur quotité, au vu du travail d'avocat nécessaire pour répondre à une demande de quinze pages et participer à l'audience de jugement, les dépens alloués doivent être confirmés.

E. 11

a) En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis, solidairement entre eux, à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours, il n'y a pas matière à

l'allocation de dépens. 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 200 fr. (deux cents francs), sont mis solidairement à la charge des recourants C.A. _____ et B.A. _____. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 1^{er} octobre 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 B.A. _____ (pour C.A. _____ et B.A. _____) ■ Me Jean-David Pelot (pour I. _____ SA) La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 1'140 fr. 10. 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 Le greffier :

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