

# VD\_FINDINFO HC / 2016 / 752 vom 5. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_752](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___752)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 752 du 5 octobre 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 752 del 5 ottobre 2016

## Regeste

BAIL À LOYER, FRAIS ACCESSOIRES, DÉCOMPTE{SENS GÉNÉRAL},  
COMPORTEMENT CONTRADICTOIRE, DÉDUCTION DU LOYER{PC} | 257a CO,  
259a al. 1 let. b CO, 259d CO, 4 al. 1 OBLF

## Erwägungen

### E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile, compte tenu des fêtes pascales, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable à ce titre.

### E. 1.2

supra). Le jugement entrepris doit être réformé au chiffre III de son dispositif en ce sens que les défendeurs A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser au demandeur Y.\_\_\_\_\_ la somme de 3'239 fr. 80, avec intérêts à 5 % l'an dès le 20 décembre 2013 sur la somme de 2'168 fr. 40 et dès le 18 décembre 2014 sur le solde, à titre de solde de frais de chauffage et d'eau chaude pour les exercices 2009-2010 à 2013-2014. L'appelant obtient gain de cause sur le principe de l'imputation aux locataires des frais de chauffage et d'eau chaude, mais non des frais généraux de l'immeuble ; il obtient en définitive environ la moitié de ses prétentions chiffrées relatives aux décomptes de frais accessoires. Il succombe en revanche en ce qui concerne la réduction de loyer accordée aux intimés. Dès lors, au vu de l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 748 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront répartis par moitié entre les parties et les dépens seront compensés (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés verseront à l'appelant la somme de 374 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

### E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

## **E. 2.2**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, 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. En l'espèce, le jugement du Tribunal des baux du 3 juin 2010 produit à l'appui de l'appel n'est pas à proprement parler une pièce nouvelle au sens de l'art. 317 al. 1 CPC, mais une jurisprudence, réputée connue du juge en vertu du principe *iura novit curia*, a fortiori lorsqu'il s'agit de la même juridiction, dont l'appelant est fondé à se prévaloir, ayant au demeurant été alléguée par les intimés en première instance. Il en sera donc tenu compte dans le présent arrêt.

## **E. 3.1**

Sont principalement litigieux en appel les frais accessoires pour les périodes 2009-2010 à 2013-2014 facturés aux intimés. L'appelant reproche d'abord aux premiers juges d'avoir jugé le même état de fait de façon diamétralement opposée au précédent jugement ayant divisé les parties. Ceux-ci auraient ainsi déclaré nuls les art. 5 et 6.10 du contrat de bail relatifs aux frais accessoires, alors que dans leur jugement du 3 juin 2010, rendu entre les mêmes parties et ayant pour objet le même contrat, ils les auraient considéré comme valables. Les intimés rappellent que le jugement du 3 juin 2010 avait trait aux années 2005 à 2009 et que les décomptes litigieux y auraient alors entièrement été corrigés par les juges. Or le témoin T. \_\_\_\_\_ aurait confirmé n'avoir rien changé à sa manière de faire depuis le précédent jugement, de sorte que l'appelant serait malvenu d'invoquer un jugement auquel il ne se serait jamais conformé.

## **E. 3.2**

Aux termes de l'art. 59 al. 2 let. e CPC, le tribunal n'entre pas en matière sur la demande lorsque le litige fait l'objet d'une décision entrée en force. Il y a autorité de la chose jugée lorsque la prétention litigieuse est identique à celle qui a déjà fait l'objet d'un jugement passé en force (identité de l'objet du litige). Tel est le cas lorsque, dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties ont soumis au juge la même prétention en se basant sur les mêmes faits (ATF 140 III 278 consid. 3.3 et les réf. cit.). S'agissant de la nullité d'un contrat, le Tribunal fédéral a considéré qu'un jugement déboutant un demandeur au motif que le contrat invoqué serait nul n'empêchait pas le juge, à l'occasion d'une nouvelle action relative à d'autres prétentions fondées sur le même contrat, de se prononcer à nouveau sur la validité de celui-ci (ATF 114 II 279, SJ 1988 609 consid. 1d, cité in Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 115 ad art. 59 CPC). Si le juge est en principe libre dans son appréciation en l'absence d'autorité de chose jugée, il se doit d'agir conformément au principe de la bonne foi, consacré aux art. 5 al. 4 et 9 Cst ainsi que 52 CPC en matière de procédure civile (Bohnet, op. cit., n. 23 ad art. 52 CPC ; Göksu, ZPO Kommentar, 2 e éd., 2016, n. 18 ad art. 52 CPC). Ce principe implique notamment que la confiance éveillée auprès des parties par le tribunal doit être protégée, un comportement contradictoire de celui-ci ne pouvant leur porter préjudice (Oberhammer, ZPO Kurzkomentar, 2 e éd., 2014, n. 9 ad art. 52 CPC ; Tschentscher, Basler Kommentar Bundesverfassung, 2015, n. 23 ad art. 9 Cst.). A cet égard, un changement de pratique de l'autorité ne se justifie que si la nouvelle interprétation prend mieux en considération la ratio legis de la règle appliquée ou correspond à des changements de circonstances voire à des conceptions nouvelles. En effet, dans l'intérêt de la sécurité du droit, tout changement de jurisprudence doit se fonder sur des motifs sérieux (ATF 135 I 79 consid. 3 ; ATF 135 II 78 consid. 3.2).

### **E. 3.3**

En l'espèce, les deux procédures en question ont certes trait au même complexe de faits, puisqu'elles portent toutes les deux sur les frais accessoires dus par les locataires envers le bailleur en vertu du même contrat de bail. Toutefois, les prétentions déduites en justice ne sont pas les mêmes, puisque le jugement du 3 juin 2010 portait sur les exercices 2005-2006 à 2008-2009, alors que la présente procédure a pour objet les frais accessoires facturés entre 2009 et 2014. Ainsi, formellement, le jugement invoqué par l'appelant n'a pas d'effet de chose jugée sur les prétentions actuellement litigieuses et les premiers juges étaient libres dans leur appréciation de la validité des clauses relatives aux frais accessoires. Cela étant, le principe de la bonne foi exposé ci-dessus commande d'accorder une attention particulière à la confiance suscitée auprès des parties par le jugement rendu en 2010 et d'admettre avec précaution un changement de pratique. Il conviendra donc de prendre en compte le principe de la bonne foi dans le cadre de l'examen qui suit.

### **E. 4.1**

L'appelant soutient que c'est à tort que les premiers juges auraient considéré les art. 5 et 6.10 du contrat de bail, relatifs aux frais accessoires, comme nuls. Citant un arrêt bâlois, un arrêt du Tribunal fédéral 4A\_185/2009 du 20 janvier 2009 ainsi que des avis doctrinaux, il estime qu'il serait admissible de renvoyer dans le contrat de bail à une annexe contenant des clauses particulières, laquelle constituerait alors une convention spéciale relative aux frais accessoires qui serait valable. Les intimés rappellent que la jurisprudence citée consacre un cas exceptionnel. Ils estiment que dans le cas présent, les frais accessoires n'auraient nullement été individualisés, aucun poste n'ayant été biffé voire précisé, ce que l'épouse de l'appelant aurait par ailleurs admis en déclarant que certains postes mentionnés ne concernaient pas l'objet loué. Les clauses en question auraient donc à juste titre été considérées comme nulles.

### **E. 4.2**

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. Par frais accessoires, on entend les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que les 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). Selon l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. La loi exige donc que les parties en soient convenues d'une manière suffisamment précise, en détaillant les postes effectifs (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et les auteurs cités). En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer (TF 4A\_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.1 ; TF 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.1). Les exigences de clarté et de précision quant aux frais accessoires ont un but de protection des locataires (ATF 135 III 591 consid. 4.2.3). Le renvoi à une annexe standardisée du contrat, comme les « dispositions générales pour baux d'habitation », ne suffit pas pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale sur le paiement des frais accessoires. En effet, on ne peut exiger du locataire qu'il se fasse une idée des frais accessoires qu'il aura à payer par une consultation attentive des conditions annexées au contrat. Il a bien plutôt droit à ne se voir facturer que les frais accessoires clairement et précisément décrits dans le contrat (TF 4A\_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.1 ; TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 2.4.2, in Mietrechtspraxis [mp], 2002, p. 163 ss). Les frais énumérés dans des conditions

générales peuvent toutefois, selon les circonstances, être facturés au locataire, dans la mesure où ils peuvent être considérés comme une concrétisation des frais accessoires déjà attribués au locataire dans le contrat ( TF 4A\_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.1 ; TF 4A\_185/2009 du 20 janvier 2009 consid. 2.1 ; TF 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 consid. 1.1 ; sur le tout ATF 135 III 591 consid. 4.3.1). A cet égard, la jurisprudence vaudoise admet comme faisant partie intégrante du bail des frais accessoires figurant dans des conditions générales contresignées par les deux parties. Dans un tel cas, en effet, le corps du contrat est constitué en deux parties (le contrat et les conditions générales), qui sont chacune signées et ont une égale valeur (CdB 2005 p. 116 ; CdB 2009 p. 20). L'art. 257a al. 2 CO se présente comme une règle particulière d'interprétation en ce sens que les frais accessoires sont à la charge du bailleur dans tous les cas où il n'est pas établi qu'ils ont été mis conventionnellement à la charge du locataire. En conséquence, le bailleur ne peut facturer au locataire d'autres frais accessoires que ceux qui ont été convenus ; à défaut de convention, ceux-ci sont compris dans le loyer (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 3.2.2 ; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1). La Cour de céans a récemment eu l'occasion de se prononcer sur la validité de clauses relatives aux frais accessoires. Elle a considéré que s'il est admissible de convenir séparément, sur un document annexé au contrat de bail et signé par les parties, de certains frais accessoires, encore faut-il que la relation entre les frais accessoires mentionnés dans le contrat principal et dans le document annexé soit dépourvue d'ambiguïté. A défaut, les frais en question ne peuvent pas être mis à la charge du locataire, qui n'est pas en mesure de les estimer (CACI 5 avril 2016/197 consid. 3.4). De même, la Cour de céans a considéré comme nulle une clause mettant pêle-mêle à la charge du locataire tant des frais effectivement supportés par le bailleur que des dépenses non effectives (CACI 12 avril 2016/215 consid. 3.5).

### **E. 4.3**

En l'espèce, les frais accessoires sont réglés aux art. 3.3, 5 et 6.10 du contrat de bail, l'art. 6.10 renvoyant expressément aux clauses particulières en annexe. Le document intitulé « clauses particulières applicables à la location d'une villa », mettant notamment à la charge des locataires diverses taxes (ch. 3) et l'eau chaude ainsi que le chauffage (ch. 4), a été signé par les parties. En application de la jurisprudence citée plus haut, on se trouve ainsi en présence d'un corps de contrat valablement constitué de deux parties ayant égale valeur. Ainsi, avec l'appelant, il faut considérer que la jurisprudence relative au renvoi insuffisant à des conditions générales standardisées n'est pas applicable au cas d'espèce. Cela étant, il faut relever, avec les premiers juges, que la relation entre les différentes clauses précitées n'est pas dépourvue d'ambiguïté. En effet, le rapport entre l'art. 5, qui met à la charge des locataires un certain nombre de taxes (épuration, égouts, ordures), tout en laissant vide l'espace situé sous la mention « autres frais accessoires », et l'art. 6.10, qui réserve des clauses particulières dont certaines prévoient des frais accessoires liés au ramonage, au chauffage et à la fosse septique ainsi que la répercussion sur les locataire de certaines taxes (épuration, égouts, déchetterie, enlèvement des ordures), n'est pas univoque. A la lecture, il n'est pas possible de savoir si les clauses particulières réservées complètent ou remplacent l'art. 5. A cela s'ajoute que de l'aveu même de l'épouse du bailleur, l'art. 5 du contrat et le ch. 3 des dispositions complémentaires contiennent des postes redondants, voire ineffectifs, celle-ci ayant admis qu'« il y a une seule taxe cantonale pour la fosse septique, mais pas de taxe d'épuration ou d'égouts. Il y a une taxe déchetterie indiquée sous « ordures ». En revanche, il n'y a pas d'enlèvement des ordures ». Le bailleur n'étant lui-même pas au clair quant aux frais accessoires effectivement encourus, les locataires, en signant le contrat,

n'étaient pas en mesure de se faire une idée concrète des frais accessoires qu'ils devraient assumer. Ainsi, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, clairement mis à la charge des locataires à l'art. 3 du contrat de bail, les autres frais accessoires convenus, à savoir ceux découlant des art. 5 et 6.10 et des clauses particulières, soit finalement tous les postes mentionnés dans les décomptes périodiques sous la rubrique « frais généraux de l'immeuble », étaient frappés de nullité. Sous l'angle de la protection de la confiance, ce revirement par rapport au jugement de 2010 se justifie. D'une part, celui-ci est à relativiser, puisqu'à cette époque, le Tribunal des baux puis la Chambre des recours avaient attentivement examiné les frais généraux de l'immeuble facturés et procédé à deux corrections, radiant le poste « redevance ordure » de 2005-2006 facturé par 312 fr. 50 et réduisant la « taxe épuration cantonale » de 2006-2007 de 69 fr. à 59 fr., ne retenant au final que les postes dûment établis. D'autre part, la jurisprudence relative à la nécessité pour le locataire de pouvoir se faire facilement une idée des frais accessoires qui seront mis à sa charge, désormais bien établie et confirmée récemment à deux reprises par la cour de céans, commande d'appliquer avec rigueur l'art. 257a al. 2 CO. Le grief est mal fondé.

## **E. 5**

al. 1 OBLF). Les frais accessoires peuvent être répartis entre les différents utilisateurs soit sur la base d'un décompte individuel, prenant en considération pour chaque locataire la consommation effective de chauffage et d'eau chaude, soit en fonction d'une clé de répartition (Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> éd., 2008, p. 344). La législation sur l'environnement, notamment la LEné (loi fédérale sur l'énergie du 26 juin 1998 ; RS 730) tend à privilégier le décompte individuel, qui permet de répercuter les coûts de l'énergie sur celui qui la consomme (cf. art. 3 al. 3 LEné). En droit vaudois, dans les bâtiments équipés d'appareils permettant l'établissement d'un décompte individuel au sens de l'art. 41 al. RLVLEne (règlement vaudois d'application de la loi du 16 mai 2006 sur l'énergie ; RSV 730.01.1), les frais de chauffage et d'eau chaude font l'objet d'un décompte basé en majeure partie sur la consommation mesurée pour chaque unité d'occupation (art 44 al. 1 RLVLEne), dont l'établissement doit respecter les principes formulés dans le modèle de décompte individuel de frais de chauffage et d'eau chaude (DIFC) de l'Office fédéral de l'énergie (art. 44 al. 4 RLVLEne). Dans un tel cas, sont d'une part pris en considération l'énergie consommée individuellement par chaque locataire et d'autre part les frais généraux de chaleur (de l'ordre de 30 à 50 % des frais de chauffage et d'eau chaude ou frais de chaleur), lesquels sont répartis entre les occupants proportionnellement au volume des différents locaux chauffés (Bieri, *CPraBail*, 2010 n. 106 ad art. 257a-257b CO ; Lachat, *op. cit.*, p. 345 s.). Pour pouvoir mesurer la consommation individuelle de chaque utilisateur, l'immeuble doit être équipé d'instruments permettant de mesurer la consommation pour chaque unité de consommation et toutes les pièces doivent être dotées de dispositifs de réglages, réglables individuellement (art. 1.4 modèle DIFC). Quand la chaleur et l'eau chaude sont produits par une même installation, il est admis que le chauffage représente 70 à 80 % et l'eau chaude 20 à 30 % de la facture globale (Bieri, *op. cit.*, n. 101 ad art. 257a-257b CO ; Lachat, *op. cit.*, p. 345).

### **E. 5.1**

L'appelant reproche ensuite aux premiers juges d'avoir déclaré les décomptes de frais accessoires non conformes au modèle DIFC de l'Office fédéral de l'énergie. Selon lui, les décomptes, émanant de Z. \_\_\_\_\_, société spécialisée en la matière, auraient été établis

conformément à ce modèle, ce que le témoin T. \_\_\_\_\_, collaborateur de l'entreprise précitée, aurait confirmé. S'agissant des volumes retenus, chaque pièce aurait été mesurée au début des relations contractuelles. Les premiers juges n'auraient pas visité la maison litigieuse lors de l'inspection locale et le jugement entrepris ne ferait nulle part mention des coffrets et des vannes permettant de mesurer la consommation de chaleur, de sorte qu'il serait arbitraire de considérer que le modèle DIFC n'aurait pas été respecté. Il serait également arbitraire de n'avoir pas à tout le moins corrigé les décomptes litigieux, sachant qu'en 2010, les premiers juges avaient considéré ces mêmes décomptes comme valables. Le jugement aboutirait finalement au résultat choquant que les locataires n'auraient à supporter aucune charge de chauffage et d'eau chaude. Les intimés soulignent que T. \_\_\_\_\_ aurait lui-même déclaré ne pas appliquer strictement le modèle DIFC. Ils rappellent que la maison litigieuse a fait l'objet d'une inspection locale dans le cadre d'un autre litige, le 16 février 2012, au cours de laquelle il aurait été établi qu'elle n'était pas équipée d'un dispositif de réglage individuel du chauffage. De plus, le témoignage du technicien [...], qui aurait indiqué à cette occasion, s'agissant des vannes de réglage dans le logement, qu'« en fait on ne peut pas vraiment régler le chauffage avec cela », de même que le contenu de la transaction du 12 mars 2013, prévoyant que la partie bailleuse, en cas de problème de chauffage, procéderait au réglage dans les cinq jours, seraient autant d'éléments établissant qu'un réglage individuel n'était pas possible, rendant caduque l'application du modèle DIFC. Enfin, les intimés exposent que les premiers juges ne disposaient pas des éléments nécessaires pour corriger les décomptes produits, tant en ce qui concerne le volume des locaux que s'agissant de la consommation d'eau chaude et de chauffage. Dès lors, ce serait à bon droit que les premiers juges ont fait supporter au bailleur l'ensemble des frais accessoires.

### **E. 5.2**

Aux termes de l'art. 4 al. 1 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), si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'un décompte, il doit établir celui-ci au moins une fois par an et le présenter au locataire. Entrent en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude (art.

### **E. 5.3**

En l'espèce, il est établi, comme l'ont relevé les premiers juges, que le chauffage ne pouvait pas être réglé précisément dans chaque pièce, les collecteurs ne permettant qu'un réglage approximatif. Cet élément est corroboré par le témoignage du technicien [...], selon lequel « on ne peut pas vraiment régler le chauffage avec cela », et par la transaction du 12 mars 2013 prévoyant l'intervention du bailleur en cas de températures trop basses dans la maison des locataires. Toutefois, il est également établi que l'installation de chauffage située dans le hangar était équipée de débitmètres permettant de mesurer la consommation d'énergie des différentes unités et que ceux-ci reproduisaient fidèlement la consommation des différents utilisateurs. A cet égard, sauf durant la période comprise entre le 21 octobre et le 22 décembre 2013, qui sera analysée plus bas (cf. consid. 6.3), les locataires intimés ne contestent pas avoir été chauffés et n'ont jamais demandé que le chauffage soit baissé. Il n'apparaît pas non plus que le bailleur ait artificiellement augmenté le chauffage pour faire supporter plus de frais aux locataires. Bien au contraire, la période sans chauffage décrite plus haut indique plutôt que le bailleur n'avait pas pour habitude de chauffer excessivement

les locaux. Ainsi, il faut retenir que si les locataires n'avaient pas la possibilité de régler précisément le chauffage, la possibilité de mesurer la consommation de chaque utilisateur existait, ce qui découle d'ailleurs du jugement de 2010, où les décomptes litigieux se présentaient de la même façon. Pour le surplus, les décomptes successifs établis pour les périodes 2009-2010 à 2013-2014 répartissent en moyenne les frais entre eau chaude et chauffage à raison de 15,26 % pour la première et de 84,74 % pour le second, ce qui est certes quelque peu en deçà de la répartition usuelle, mais qui n'apparaît pas choquant et n'a au demeurant pas d'incidence sur les montants facturés aux intimés. De plus, on constate que la part des frais de chaleur (coût de l'énergie et frais généraux de chauffage) calculée en fonction du volume des locaux loués s'élève en moyenne à 30 %, le solde par 70 % représentant la consommation individuelle des intimés, ce qui est également dans la norme. Dans ces circonstances, il apparaît excessivement strict de considérer que, fondamentalement, les décomptes litigieux ne respectaient pas le modèle DIFC. Sur la base du premier jugement du 3 juin 2010, qui reconnaissait les décomptes produits dans leur principe, les parties pouvaient de bonne foi s'attendre à ce que les frais de chaleur continuent à être facturés selon la même méthode. Dans ce jugement, des corrections liées à la juste répartition des déperditions de chaleur ont certes été opérées, mais les mesures individualisées de la consommation d'énergie n'ont pour le surplus pas été remises en cause et les différents postes des frais généraux de chauffage n'ont fait l'objet que d'une seule correction, le poste « courant électrique » facturé à hauteur de 121 fr. ayant été réduit au montant prévu par les Directives, de 108 fr., au motif qu'il n'était pas suffisamment établi au regard de l'art. 257a al. 2 CO. Par conséquent, même si le bailleur n'a pas parfaitement respecté le modèle DIFC, les locataires n'étant notamment pas en mesure de régler précisément la température dans leur maison, les premiers juges n'avaient pas de motifs sérieux, tirés par exemple d'une jurisprudence désormais établie – comme cela a été retenu s'agissant de la nullité de certaines clauses de frais accessoires (cf. consid. 4.3 supra) –, de s'écarter de leur appréciation de 2010 et de déclarer l'ensemble des frais de chaleur facturés non conformes. Partant, il faut considérer que, sur le principe, les décomptes litigieux respectaient le modèle DIFC.

#### **E. 5.4**

Reste à déterminer les éventuelles corrections à apporter à ces décomptes. S'agissant des cubages retenus, l'administration des preuves a laissé apparaître que les chiffres mentionnés sur les décomptes ne sont pas fondés, le bailleur ayant échoué à établir et à justifier la réduction successive du cubage de l'eau chaude et du chauffage de 900.37 m<sup>3</sup> à 824.97 m<sup>3</sup>, respectivement à 855.97 m<sup>3</sup>. En effet, il a été constaté lors de l'inspection locale que le bureau du bailleur disposait de l'eau chaude et que le radiateur situé dans le hall avait été déposé, le témoin T. \_\_\_\_\_ ayant exposé avoir baissé le cubage total du chauffage sur simple demande du bailleur, sans vérifier lui-même que les pièces en question n'étaient plus chauffées. Les premiers juges ne peuvent cependant pas être suivis lorsqu'ils affirment qu'en l'état, il n'est pas possible de procéder à la correction des décomptes litigieux. Le jugement du 3 juin 2010, rendu au terme d'une instruction complète et confirmé sur son principe en procédure de recours, retenait que la maison des intimés, l'appartement loué et le bureau du bailleur ainsi que le hall attenant étaient chauffés, à l'inverse du hangar, qui ne l'était pas, ce que le témoin T. \_\_\_\_\_ a confirmé dans le cadre de la présente instruction. A cet égard, les deux radiateurs entreposés au sol dans un coin du hangar, le défaut de démontage des conduites, ainsi que la présence d'arrivées d'eau chaude et froide et de vannes dans ce local ne constituent pas des éléments suffisants pour retenir, comme l'ont

fait les premiers juges, que le hangar est chauffé. Bien au contraire, le fait que la chaufferie soit équipée de trois débitmètres mesurant la consommation d'énergie dans la maison louée par les intimés, l'appartement loué, le bureau du bailleur et le hall attenant atteste que ce sont uniquement ces locaux qui étaient chauffés. Dans le jugement de 2010, le cubage retenu pour l'ensemble des locaux chauffés, tant pour l'eau chaude que pour le chauffage, était de 900.37 m<sup>3</sup>, dont 576.40 m<sup>3</sup> pour la maison louée par les intimés. En reprenant ces éléments, confirmés en définitive lors de l'inspection des lieux du 16 juin 2015, les premiers juges disposaient des chiffres nécessaires pour procéder aux corrections des décomptes litigieux. Dès lors, il est possible de corriger les frais fixes mentionnés dans les décomptes présentés en reprenant les montants mentionnés, mais en les appliquant, au vu du résultat de l'administration des preuves, à un volume loué de 576.40 m<sup>3</sup> sur un cubage total de 900.37 m<sup>3</sup>, tant pour l'eau chaude que pour le chauffage. Les frais fondés sur la consommation individuelle, déclarés admissibles au considérant 5.3 ci-dessus, peuvent être repris. Quant aux « frais généraux de l'immeuble », non facturables puisque reposant sur des clauses déclarées nulles au considérant 3.2 ci-dessus, ils ne seront pas repris. Ainsi, pour les différentes périodes litigieuses, les calculs se présentent comme suit : Pour la période 2009-2010, les frais fixes d'eau chaude et de chauffage à la charge des locataires s'élèvent à 161 fr. 50, respectivement à 787 fr., auxquels s'ajoute la consommation individuelle de chauffage et d'eau chaude par 316 fr. 25, respectivement 1'701 fr. 75, portant les frais de chaleur à la charge des locataires à 2'966 fr. 50. Ceux-ci ayant déjà versé un acompte de 3'000 fr., le bailleur leur doit la somme de 33 fr. 50. Pour la période 2010-2011, les frais fixes d'eau chaude et de chauffage à la charge des locataires s'élèvent à 148 fr. 25, respectivement à 856 fr. 05, auxquels s'ajoute la consommation individuelle de chauffage et d'eau chaude par 317 fr. 30, respectivement 2'110 fr. 65, portant les frais de chaleur à la charge des locataires à 3'432 fr. 25. Ceux-ci ayant déjà versé un acompte de 3'000 fr., ils doivent encore au bailleur la somme de 432 fr. 25. Pour la période 2011-2012, les frais fixes d'eau chaude et de chauffage à la charge des locataires s'élèvent à 146 fr. 15, respectivement à 740 fr. 90, auxquels s'ajoute la consommation individuelle de chauffage et d'eau chaude par 435 fr. 50, respectivement 2'065 fr. 10, portant les frais de chaleur à la charge des locataires à 3'387 fr. 65. Ceux-ci ayant déjà versé un acompte de 3'000 fr., ils doivent encore au bailleur la somme de 387 fr. 65. Pour la période 2012-2013, les frais fixes d'eau chaude et de chauffage à la charge des locataires s'élèvent à 171 fr. 85, respectivement à 1'145 fr. 65, auxquels s'ajoute la consommation individuelle de chauffage et d'eau chaude par 554 fr. 15, respectivement 2'510 fr. 35, portant les frais de chaleur à la charge des locataires à 4'382 francs. Ceux-ci ayant déjà versé un acompte de 3'000 fr., ils doivent encore au bailleur la somme de 1'382 francs. Pour la période 2013-2014, durant laquelle les locataires ont vécu dans la maison pendant 274 jours, les frais fixes d'eau chaude et de chauffage à la charge des locataires s'élèvent à 133 fr. 65, respectivement à 759 fr. 75, auxquels s'ajoute la consommation individuelle de chauffage et d'eau chaude par 2'073 fr. 95, respectivement 354 fr. 05, portant les frais de chaleur à la charge des locataires à 3'321 fr. 40. Ceux-ci ayant déjà versé un acompte de 2'250 fr., ils doivent encore au bailleur la somme de 1'071 fr. 40. En définitive le solde de frais accessoires à payer par les locataires s'élève à 3'239 fr. 80 (432 fr. 25 + 387 fr. 65 + 1'382 fr. + 1'071 fr. 40 - 33 fr. 50). Les intérêts moratoires au taux de 5 % l'an (art. 104 al. 1 CO) sont dus dès la première interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO) soit, en l'espèce, dès le 20 décembre 2013, jour suivant l'audience de conciliation, sur le montant de 2'168 fr. 40, et dès le 18 décembre 2014, jour suivant l'augmentation des conclusions de l'appelant, pour le solde de

l'071 fr. 40.

### **E. 6.1**

Dans un dernier grief, l'appelant critique la réduction de loyer à hauteur de 570 fr. 30 accordée par les premiers juges pour la période du 21 octobre au 22 décembre 2013. Il fait valoir que la question de la température avait déjà fait l'objet d'une transaction signée le 12 mars 2013. Pour le surplus, le défaut de température suffisante durant la période incriminée n'aurait pas été établi par les intimés de manière objective et fiable, comme l'exigerait la jurisprudence. Les intimés rappellent que la transaction mentionnée par l'appelant n'aurait été respectée par l'appelant qu'à l'issue d'une procédure d'exécution forcée. La possibilité de demander en tout temps un nouveau réglage du chauffage prévue dans la transaction constituerait une qualité promise et sa non-exécution un défaut de la chose louée, donnant droit à une réduction du loyer. A cet égard, les photographies du compteur de chaleur, prises sur plusieurs jours et à des périodes différentes, constitueraient un moyen de preuve objectif et fiable du défaut de température suffisante, de même que les témoignages de T. \_\_\_\_\_ et d' [...], ami de leur fille. La réduction de loyer de

### **E. 6.2**

Aux termes de l'art. 259a al. 1 let. b CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer. Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). Pour calculer la réduction de loyer, il est courant d'appliquer la méthode dite relative, consistant à comparer la valeur objective de la chose sans le défaut et avec le défaut, le loyer étant réduit dans la mesure de la différence (Aubert, CPraBail, op. cit., n. 18 ad art. 259d CO ; Lachat, op. cit., p. 257). En matière de chauffage déficient, il a été jugé qu'une température oscillant durant les périodes froides entre 16° et 18°C justifiait une réduction du loyer de 10 %, alors qu'une température oscillant entre 15° et 20°C, voire une température constante de 16°C, fondaient une réduction de 20 % (Aubert, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO, spéc. pp. 380 et 390). Conformément au principe général de l'art. 8 CC, il incombe au locataire d'apporter la preuve du défaut. Le bailleur supporte toutefois le fardeau de la preuve des faits dirimants, faisant obstacle à la prétention du locataire (Lachat, Commentaire romand CO I, 2 e éd., 2012, n. 5 ad art. 259a CO ; Weber, Basler Kommentar OR I, 6 e éd., 2015, n. 4 ad art. 259a CO).

### **E. 6.3**

En l'espèce, les déclarations de l'ami de la fille des intimés relativement à la fraîcheur des températures sont certes à retenir avec prudence, compte tenu de la proximité de l'intéressé avec ceux-ci. Toutefois, les intimés ont établi leurs prétentions par d'autres moyens de preuve, en particulier des photographies des compteurs d'énergie prises à divers moments (10 au 13 novembre, 19 au 22 novembre et 13 au 16 décembre 2013), qui attestent qu'aucune énergie n'a été consommée durant ces périodes, ce que le témoin T. \_\_\_\_\_ a confirmé après examen. L'appelant tombe donc à faux lorsqu'il affirme que la prétention en réduction de loyer des intimés ne serait étayée par aucun élément objectif et fiable. A ce propos, l'ATF 138 III 49 cité par l'appelant ne concerne pas le droit du bail, mais le droit de

voisinage et la notion d'immission au sens de l'art. 684 CC, de sorte que son application au présent litige est douteuse. Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas le pourcentage de la réduction de loyer accordée, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'attarder plus avant sur cette question. 7. Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être partiellement admis dans la mesure où il est recevable (cf. consid.

**E. 10**

% accordée pour la période en question serait donc justifiée.

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