

## **VD\_GERICHTE XA07.011810 vom 18. Dezember 2007**

VD Tribunal cantonal, 2007-12-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA07.011810](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA07.011810)

FR: VD\_GERICHTE XA07.011810 du 18 décembre 2007

IT: VD\_GERICHTE XA07.011810 del 18 dicembre 2007

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

let. b et c CO; ATF 118 II 307, rés. in JT 1993 I 566 ; Byrde/Giroud Walter/Hack, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 20 ad art. 5 LTB). La transmission d'office de cette prétention à ladite Commission se fonde sur l'art. 5 al. 3 LTB et c'est avec raison que les premiers juges y ont, en l'occurrence, procédé après avoir déclaré irrecevable la conclusion y relative des requérants en ce qu'elle concernait l'épouse (cf. ch. XXXII du dispositif). 4.3.2. Examinant les prétentions des recourants sous l'angle de l'action en enrichissement illégitime, le Tribunal des baux a rappelé que celui qui intente une telle action doit prouver que les conditions en sont remplies, en produisant notamment les décomptes de frais accessoires sur lesquels sa prétention est fondée. A cet égard, la prétention du recourant A.T. \_\_\_\_\_ a été d'emblée rejetée, faute pour ce dernier d'avoir produit les décomptes de frais sur lesquels il fonde sa prétention. En ce qui concerne les autres recourants, le Tribunal des baux a examiné l'objection de la demanderesse tirée de la prescription. Se fondant sur la jurisprudence du Tribunal fédéral rendue en matière de prestations d'assurance maladie (ATF 127 III 421, JT 2002 I 318) et d'acquisition d'immeuble en droit foncier rural (ATF 129 III 503, JT 2004 I 35), il a considéré que les locataires concernés avaient eu une connaissance effective de leur droit de répétition à la simple lecture des décomptes comprenant une rubrique de frais accessoires non prévus expressément dans le contrat de bail, ce qui leur permettait de constater l'absence de cause valable de l'enrichissement (cf. jugement, pp.82-85). Se référant à la jurisprudence de la cour de céans en matière de frais accessoires, les recourants font valoir que le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO ne pouvait commencer à courir avant que le créancier ait connu la véritable situation et non à réception du décompte ni même du versement de la prestation induë. Ils exposent qu'ils se sont acquittés en toute bonne foi du montant du gaz, ne sachant pas que ces frais accessoires étaient inclus dans leur loyer, et qu'ils n'ont été informés de

- 39 - leur méprise que lorsqu'ils ont consulté avocat, suite à la hausse de loyer qui leur a été notifiée le 8 décembre 2006. Ils soutiennent que leurs prétentions ne sont donc pas prescrites. Il n'est pas contesté que les prétentions en restitution de sommes indûment versées à titre de frais accessoires relèvent des dispositions sur l'enrichissement illégitime, lorsqu'elles sont formulées subséquentement à la présentation du décompte de charges par le bailleur (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 c. 3.3 et références, traduit in CdB 4/2002, p. 144). Selon l'art. 67 al. 1 CO, l'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie a eu connaissance de son droit de répétition. La jurisprudence a précisé que le créancier a connaissance de son droit de répétition et que le délai de prescription commence à courir lorsqu'est atteint le niveau de certitude à partir duquel on peut dire, selon les règles de la bonne foi, que le créancier n'a plus de raison ou n'a plus la

possibilité de recueillir davantage d'éclaircissements et qu'il dispose d'autre part de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, de telle sorte que cette démarche peut être raisonnablement exigée de lui. La certitude relative au droit de répétition suppose la connaissance de la mesure approximative de l'atteinte au patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de celui-ci et de la personne de l'enrichi. A l'inverse de la réglementation prévue à l'art. 26 CO pour l'erreur, on ne se fonde pas sur le moment où le lésé aurait pu connaître son droit de répétition en usant de l'attention commandée par les circonstances, mais sur la connaissance effective de la prétention. On exige cependant que le créancier qui a connaissance des éléments essentiels de sa prétention se renseigne sur les détails et recueille les précisions dont il a besoin pour conduire le procès (ATF 129 III 503 c. 3.4 et références, JT 2004 I 35). A cet égard, la doctrine considère que la méconnaissance de la situation de droit est susceptible de justifier la passivité du créancier (Spiro, Die Begrenzung privater Rechte durch Verjährungs-, Verwirkungs- und Fatafristen, Bd I, 1975, p. 186).

- 40 - En application de ces principes, le Tribunal fédéral a considéré, dans un cas de factures de traitement payées par une assurance, que le délai de l'art. 67 al. 1 CO commençait à courir au moment du paiement de celles-ci, dès lors que les informations nécessaires à la constatation de leur caractère trop élevé provenaient de ces factures elles-mêmes (ATF 127 III 421, c. 4b, JT 2002 I 318). Dans un cas de frais accessoires selon l'art. 257a CO, le Tribunal fédéral a relevé que le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO ne pouvait commencer à courir à la réception d'un décompte ou d'une facture, mais au plus tôt au moment du versement de la prestation induue. A cet égard, dès lors qu'en matière d'enrichissement illégitime, la condition d'une erreur non fautive n'est pas exigée, le moment où le créancier aurait pu se renseigner sur l'absence de son obligation de payer ou celui où l'on pouvait exiger qu'il le fasse ne sont pas déterminants. Il convient de fixer ce moment au point où le créancier a connu la véritable situation (TF 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 c. 2.4 et 2.5; CREC du 1er avril 2009 n° 171/I). Sur la base des développements qui précèdent, et en particulier au regard de la jurisprudence récente en ce domaine, c'est à tort que les premiers juges ont fixé le point de départ du délai de prescription à la date de réception des décomptes. On doit cependant admettre, comme le plaide l'intimée, concernant les recourantes P.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_, que celles-ci ont eu une connaissance suffisante de leur droit à répétition des montants versés indûment à la bailleuse au titre de frais de gaz de cuisson au moment de la notification de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 20 mars 2006 par la Présidente du Tribunal des baux, où il est précisé qu' «aucun des baux liant les requérants à l'intimée ne met à la charge des locataires, parmi les frais accessoires, les frais relatifs à la consommation de gaz» et qu' «il faut considérer que chaque requérant, en vertu de son contrat, a droit à la fourniture de gaz de cuisson en échange du loyer net qu'il doit payer à l'intimée» (cf. pièce 12 pp. 7-8 du bordereau P.\_\_\_\_\_). De même, concernant les recourants Panzera, ceux-ci ont eu cette connaissance

- 41 - suffisante, comme ils l'écrivent eux-mêmes, le 23 août 2006 au travers d'une information donnée par l'ASLOCA (cf. pièce 11 du bordereau A.W.\_\_\_\_\_). Quant aux recourants A.C.\_\_\_\_\_, ils ne semblent avoir appris leur droit que début janvier 2007 (cf. pièce 17 du bordereau A.C.\_\_\_\_\_). Ainsi, les prétentions en répétition selon requêtes adressées par les recourants prénommés, entre décembre 2006 et janvier 2007 (cf. jugement, p. 26), à la Commission de conciliation compétente n'étaient pas prescrites.

4.3.3. Reste à examiner si les prétentions en répétition de l'indu des recourants, dans la mesure où elles ne sont pas prescrites, peuvent leur être allouées. Le jugement constate (p. 85) que les recourants P.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_, A.W.\_\_\_\_\_ et A.C.\_\_\_\_\_ ont produit des décomptes pour diverses périodes. Toutefois, comme le relève l'intimée dans son mémoire (pp. 6-7), on cherche en vain dans leurs conclusions des montants chiffrés correspondant à l'enrichissement prétendu de l'intimée dont ils réclament la restitution. Il ressort bien plus des conclusions y relatives prises dans leurs requêtes que les requérants concluaient à la restitution de la part du gaz de cuisson payée pendant les périodes incriminées et qu'ils se réservaient le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance (cf. jugement, pp. 31 à 35). Or, il ne ressort pas du jugement que les requérants auraient, jusqu'à la clôture de l'instruction, usé de ce droit qu'ils s'étaient pourtant réservé et chiffré leurs prétentions sur ce point, cela contrairement au défendeur Q.\_\_\_\_\_ qui a précisé en la chiffrant sa prétention de ce chef (cf. jugement, pp. 40-41). Selon la jurisprudence, les conclusions portant sur une somme d'argent doivent obligatoirement être chiffrées. Le droit cantonal peut admettre des conclusions non chiffrées dans les cas où le droit fédéral l'autorise expressément ou renvoie à l'appréciation du juge. Le demandeur peut encore être admis à chiffrer ses prétentions de manière précise après l'administration des preuves lorsqu'il n'est pas en mesure d'indiquer le montant exact de sa prétention ou lorsqu'on ne saurait exiger de lui pareille indication (cf. ATF 134 III 235; ATF 131 III 243, SJ 2005 I 424 avec les références). En l'espèce, le renvoi que les recourants

- 42 - font aux décomptes établis par l'intimée concernant les frais de chauffage et les autres frais pour les périodes considérées (cf. pièce 151 du bordereau de l'intimée) ainsi qu'aux « notes de plaidoirie » déposées par leur conseil lors de l'audience de jugement (cf. mémoire, p. 6) ne saurait tenir lieu de conclusions chiffrées. Par ailleurs, on ne se trouve pas dans une situation où le plaideur serait en droit de ne pas chiffrer ses conclusions ou ne se trouverait pas en mesure de le faire. Cela est d'autant plus vrai que les recourants avaient annoncé qu'ils préciseraient leur conclusion sur ce point en cours d'instance. A défaut de conclusions claires et précises indiquant le montant chiffré des prétentions élevées par chaque recourant de ce chef, ceux-ci doivent se voir débouter des conclusions de leur demande. Il s'ensuit que le recours des consorts locataires doit être rejeté et le jugement confirmé en ce qui les concerne.

## **E. 5**

Il y a lieu d'examiner ensuite le recours déposé par Q.\_\_\_\_\_.

### **E. 5.1**

Le Tribunal des baux a calculé la hausse admissible du loyer de ce recourant sur la base des mêmes paramètres que ceux retenus pour les recourants dont il a été question ci-dessus (cf. jugement, pp. 67-68). Les moyens que fait valoir ce recourant se recourent avec ceux dont se sont prévalus les autres recourants (pourcentage des travaux à plus-value et durée de l'amortissement) et qui ont été examinés ci-dessus. On peut dès lors renvoyer à ce qui a été exposé à ce sujet au considérant 4.2. ci-dessus. Cela conduit, dans le cas de ce recourant, également au rejet de son recours et à la confirmation du jugement sur ce point.

### **E. 5.2**

A la différence des autres locataires, le recourant Q.\_\_\_\_\_ s'est vu allouer par le Tribunal des baux un montant au titre de remboursement de la part de frais de gaz de cuisson payés à double, par

- 43 - 871 fr. 80, cela pour la période de 1996 à 2000 exclusivement (cf. jugement, pp. 87 à 90). Ce recourant réclame en sus la somme de 1'324 fr. 25, pour la période de 2000 à 2005, ce qui représente un montant total de 2'196 fr. 05, tel que réclamé devant le Tribunal des baux (cf. jugement, p. 41). Il soutient qu'il lui était impossible de se rendre compte d'une facturation du gaz de cuisson pour les exercices 2000 à 2005 à réception des décomptes de frais accessoires y relatifs. Selon lui, ce n'est qu'à réception du décompte relatif à l'exercice 2005-2006, à fin décembre 2006 (pièce 24), qu'il s'est aperçu que quelque chose ne jouait pas, la rubrique 71 précédemment mentionnée ayant disparu. C'est alors qu'il s'est vu remettre par l'intimée un décompte détaillé comportant, pour la première fois, la mention « gaz de cuisson » (cf. pièce 25, dernière page) et qu'il a réagi auprès de l'intimée selon note du 24 janvier 2007. Il soutient dès lors que sa prétention relative à la période 2000 à 2005 n'est pas prescrite, contrairement à ce qu'a jugé le Tribunal des baux. L'intimée, pour sa part, ne remet pas en cause le principe du remboursement d'une somme au recourant pour la période de 1996 à 2000, mais fait valoir, sans toutefois prendre de conclusions par voie de jonction sur ce point, que le montant alloué par les premiers juges est trop élevé, compte tenu de la surface de l'immeuble retenue dans leur calcul, elle-même reprise des chiffres du recourant (cf. mémoire intimée, p. 14 in fine et 15). En revanche, elle persiste à soutenir que les prétentions pour les exercices 2000 à 2005 sont prescrites, se référant au raisonnement des premiers juges. Sur la base de la jurisprudence rappelée ci-dessus (c. 4.3.2), on doit donner raison au recourant. Comme il le relève, les mentions figurant sur les décomptes des 6 septembre 2002 (pour la période du 1er avril 2000 au 31 mars 2001), du 17 janvier 2003 (pour la période du 1er avril 2001 au 31 mars 2002), du 8 décembre 2004 (pour la période du 1er avril 2002 au 31 mars 2003), du 8 décembre 2004 (pour la période du 1er avril 2003 au 31 mars 2004) et du 9 août 2005 (pour la période du 1er avril

- 44 - 2004 au 31 mars 2005) se résument, sous la rubrique 71, à « Gaz Divers frais de chauffage » sans plus ample précision (cf. pièce 23 du bordereau I de ce recourant). Sur cette base, l'éventuelle référence à du gaz de cuisson n'était pas reconnaissable pour le commun des mortels. Ce n'est effectivement que dans le décompte du 22 décembre 2006 (pour la période du 1er avril 2005 au 31 mars 2006), et encore dans le décompte détaillé demandé apparemment par le recourant à l'intimée (pièce 25), qu'apparaît la mention « gaz de cuisson (71) », avec l'indication que cette rubrique n'a pas été facturée en 2005-2006 alors qu'elle l'a été en 2004- 2005 à raison de 12'263 francs. C'est apparemment à la suite de l'envoi de ce décompte détaillé que le recourant a rédigé sa note au bas du décompte du 22 décembre 2006 (pièce 24), datée du 24 janvier 2007, dans laquelle il relève que le gaz de cuisson a été facturé les années précédentes mais ne l'a pas été pour les années 2005-2006, alors que ces frais étaient « en principe compris dans le loyer net selon le bail ». C'est donc à ce moment-là seulement qu'il a eu une connaissance effective de son droit de répétition. Sa requête complémentaire, portant notamment sur cette question, déposée le 15 février 2007 auprès de la Commission de conciliation compétente (pièce 33), l'a donc été dans le délai de prescription d'une année de l'art. 67 CO. Dès lors, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la prétention de ce recourant pour les exercices 2000 à 2005 n'est pas prescrite et c'est à tort qu'elle a été rejetée pour ce motif. Malgré les objections de l'intimée en ce qui concerne le calcul de la surface totale de l'immeuble (cf. ci-dessus), il n'y a pas à s'écarter des chiffres avancés par le recourant (cf. pièce 37 p. 1) et repris par le Tribunal des baux (cf. jugement, pp. 88-89) pour déterminer les montants de gaz de cuisson payés à tort pour la période 1996 à 2000. En effet, la surface de l'immeuble qui apparaît dans ce calcul (4'550 m<sup>2</sup>) est exactement celle que retient par ailleurs le jugement (p. 60), pour calculer le

montant admissible de la hausse de loyer pour chaque locataire («La surface totale des espaces habitables de l'immeuble étant de 4'550

- 45 - m2»...). Quoi qu'il en soit, la question ne se pose plus de la même manière pour les périodes subséquentes, puisque la part payée (à tort) par le recourant ressort précisément de chaque décompte de l'intimée (pièce 23) et que les montants y relatifs ont été repris au centime près par le recourant (pièce 37 p. 2). Dès lors, le recours est bien fondé sur ce point et le montant total réclamé par le recourant pour la période 1996 à 2005, par 2'196 fr. 05, doit lui être alloué.

## E. 6

En définitive, le recours de P. \_\_\_\_\_ et de ses consorts doit être rejeté, tandis que celui de Q. \_\_\_\_\_ doit être partiellement admis. Il n'y a pas à revoir la question des dépens de première instance, le jugement ayant été rendu sans frais ni dépens (cf. ch. XLI). Pour ce qui est des dépens de deuxième instance, les recourants P. \_\_\_\_\_ et consorts, qui succombent, sont débiteurs solidaires des dépens, arrêtés à 2'000 francs, auquel l'intimée a droit. Le recourant Q. \_\_\_\_\_ obtient partiellement gain de cause (action en répétition de l'indu), mais succombe sur la question essentielle (hausse de loyer). Il y a donc lieu d'allouer des dépens réduits à l'intimée, par 1'000 fr., à la charge de Q. \_\_\_\_\_. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours de P. \_\_\_\_\_, A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, A.C. \_\_\_\_\_ et B.C. \_\_\_\_\_, B.T. \_\_\_\_\_ et

- 46 - A.T. \_\_\_\_\_ est rejeté, celui de Q. \_\_\_\_\_ est partiellement admis. II. Le jugement est réformé comme suit au chiffre XXXIX de son dispositif : XXXIX. La demanderesse doit verser au défendeur Q. \_\_\_\_\_ la somme de 2'196 fr 05 (deux mille cent nonante-six francs et cinq centimes) à titre de remboursement de la part des frais du gaz de cuisson payés à double pour les périodes entre le 1er avril 1996 et le 31 mars 2005. Il est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance des recourants P. \_\_\_\_\_, A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, A.C. \_\_\_\_\_ et B.C. \_\_\_\_\_, B.T. \_\_\_\_\_ et A.T. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'200 fr. (mille deux cents francs), ceux du recourant Q. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 465 francs (quatre cent soixante-cinq francs). IV. Les recourants P. \_\_\_\_\_, A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, A.C. \_\_\_\_\_ et B.C. \_\_\_\_\_, B.T. \_\_\_\_\_ et A.T. \_\_\_\_\_ doivent verser, solidairement entre eux, à l'intimée Z. \_\_\_\_\_ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. Le recourant Pierre-Alain Meier doit verser à l'intimée Z. \_\_\_\_\_ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 47 - Du 18 novembre 2009 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 Irène Wettstein Martin (pour P. \_\_\_\_\_, A.W. \_\_\_\_\_, B.W. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, A.C. \_\_\_\_\_, B.C. \_\_\_\_\_, A.T. \_\_\_\_\_, B.T. \_\_\_\_\_), - Me Michèle Meylan (pour Q. \_\_\_\_\_), - Me Michel Rossinelli (pour Z. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 90'065 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).

- 48 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Tribunal des baux. Le greffier :

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