

VD_GERICHTE XA14.003791 vom 29. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA14.003791

FR: VD_GERICHTE XA14.003791 du 29 janvier 2015

IT: VD_GERICHTE XA14.003791 del 29 gennaio 2015

Erwägungen

E. 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 6 novembre 2014, elle aurait pu déjà être produite en première instance si l'appelante avait fait preuve de la diligence requise. Cette pièce est en principe également irrecevable (voir c. 4c infra). c) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al.

E. 3

a) En premier lieu, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir baissé le loyer mensuel net de l'intimée. Elle conteste que la première moyenne des charges d'entretien et d'exploitation doive être établie au regard des exercices comptables des années 2004, 2003 et 2002. Elle soutient en effet que les exercices comptables pertinents seraient ceux des années 2005, 2004 et 2003. Selon elle, dès lors que la fixation du loyer par transaction a eu lieu en 2009, les parties avaient alors connaissance de l'état des charges de l'exercice 2005. L'appelante se prévaut à cet égard d'un arrêt du Tribunal fédéral 4A_530/2012 du 17 décembre 2012. b) Il ressort de l'art. 270a al. 1 CO que le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul,

- 19 - résultant en particulier d'une baisse des frais. Lorsque le locataire demande une baisse de loyer, le bailleur peut lui opposer que, depuis la dernière fixation de loyer, d'autres facteurs de hausse sont intervenus. La méthode relative est donc en principe également applicable aux motifs de hausse invoqués en compensation aux facteurs de baisse (ATF 126 III 124 c. 2a). Le TIH, la compensation du renchérissement, les charges courantes et d'entretien et les prestations supplémentaires du bailleur sont des facteurs relatifs de fixation du loyer. Les critères relatifs de fixation du loyer peuvent être compensés entre eux (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 465, 473, 483, 495, 530, 541 et 545). Dans le cadre de la méthode relative, on examine l'évolution des critères de fixation du loyer entre deux moments, soit celui de la fixation du précédent loyer et celui de la fixation du loyer contesté, qui correspond, pour une demande de baisse, au jour où celle-ci est formulée (Lachat, op. cit., pp. 530-531). L'art. 13 al. 1 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990, RS 221.213.11) détermine les effets de la variation du TIH sur le montant du loyer. L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques ne peut dépasser 40 % de

la hausse de l'IPC (art. 16 OBLF). Pour déterminer l'évolution, à la hausse ou à la baisse, des charges courantes et d'entretien, on calcule en règle générale deux moyennes, la première portant au moins sur les trois exercices précédant la dernière notification de loyer et la seconde au moins sur les trois exercices précédant la fixation du loyer contesté (Lachat, op. cit., pp. 474 et 475). Dans l'arrêt cité par l'appelante, le Tribunal fédéral rappelle expressément qu'une hausse des coûts ne peut avoir un impact sur le loyer qu'après qu'elle a été enregistrée dans les comptes du bailleur (TF 4A_530/2012 du 17 décembre 2012 c. 3.5). La différence entre ces deux moyennes est ensuite mise en rapport avec l'état locatif de l'immeuble (somme annuelle de tous les loyers nets théoriquement dus pour les appartements, garages et places de parc d'un immeuble) au jour de la dernière fixation du loyer (Lachat, op. cit., p. 477). Le bailleur qui se

- 20 - prévaut d'une augmentation de ses charges doit lui-même produire les pièces comptables (art. 20 al. 2 OBLF), certifiées conformes, et pas seulement des tableaux chiffrés établis après la naissance du litige, pour les besoins de la cause (Lachat, op. cit., pp. 428, 474 s. et 477). c) En l'espèce, nonobstant ce que prétend l'appelante, les exercices comptables pertinents sont les trois exercices précédant la dernière fixation du loyer, soit ceux des années 2002, 2003 et 2004 (TF 4A_530/2012 du 17 décembre 2012 c. 3.5; Lachat, op. cit., pp. 474 et 475). Il importe peu que la transaction ait été conclue le 11 mars 2009 puisque ce n'est pas cette dernière date qui est déterminante pour la fixation du loyer dès le 1er avril 2005, voire dès le 1er novembre 2005. Dès lors que la dernière fixation du loyer a eu lieu durant l'année 2005, les exercices comptables décisifs sont donc ceux des années 2002 à 2004. Ainsi, faute de pièces produites s'agissant de l'année 2002, l'appelante ne peut établir que ses charges courantes et d'entretien ont augmenté depuis la dernière fixation du loyer et, partant, le facteur de hausse qu'elle oppose à la baisse de loyer requise par l'intimée ne peut être retenu. Au surplus, il faut rappeler, à l'instar des premiers juges, que le bailleur qui se prévaut d'une augmentation de ses charges ne peut se contenter de produire des tableaux chiffrés établis après la naissance du litige pour les besoins de la cause. Il doit fournir des pièces comptables certifiées conformes. Or, dans le cas présent, l'appelante s'est contentée de produire un tableau comparatif des charges relatives aux années 2003, 2004 et 2005 ainsi que 2010, 2011 et 2012. Ces pièces n'équivalent pas à des documents comptables et elles ne sont pas certifiées conformes. Le grief de l'appelante, mal fondé, doit être rejeté.

E. 4

a) Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257a al. 1 CO). Les frais accessoires sont à la charge du locataire uniquement s'ils sont spécialement prévus dans le contrat. Ils représentent une rémunération pour les dépenses effectives du bailleur en rapport avec

- 21 - 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). A défaut d'une clause spécifique mentionnant les frais accessoires à la charge du locataire, ceux-ci sont inclus dans le loyer. Selon l'art. 5 al. 1 OBLF, 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. Il s'agit notamment des dépenses pour la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites (art. 5 al. 2 let. e OBLF). Les dépenses pour la réparation et la réfection des installations ne sont pas des frais

de chauffage et de préparation d'eau chaude (art. 6 let. a OBLF). L'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) impose au bailleur de démontrer que les frais qu'il entend mettre à la charge du locataire n'entrent pas dans le champ d'application de l'art. 6 let. a OBLF. 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 couvrant la période allant du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante à moins que le bail n'en dispose autrement (art. 31 let. a RULV [dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud]). b) ba) L'appelante conteste le jugement entrepris en tant qu'il tranche le sort du solde du décompte des frais de chauffage et frais accessoires pour la période du 1er avril 2011 au 31 mars 2012. En premier lieu, elle fait valoir, sur la base du décompte des frais de chauffage et accessoires pour la période du 1er avril 2010 au 31 mars 2011 (pièce 3 produite en appel), que le montant total brut des frais de chauffage s'élève à 31'451 fr. 90 et correspond à onze mois. Ainsi, l'intimée ne se serait acquittée des acomptes de gaz que pour les mois d'avril 2010 à

- 22 - février 2011, ceci pour des raisons de périodicité entre la date du décompte et les facturations des Services industriels lausannois, de sorte qu'il se justifierait de retenir dans le décompte 2011-2012 l'acompte de gaz couvrant la période du 1er mars 2011 au 31 mars 2011, par 3'580 fr. 20. L'appelante indique qu'une fois les ajustements établis par rapport à la facturation des Services industriels, le gaz a été facturé aux locataires de l'immeuble sur douze mois allant du 1er avril au 31 mars de l'année suivante, cela dès le 1er avril 2012 (pièce 4 produite en appel). bb) La pièce 3, qui ne figurait pas au dossier de première instance, est irrecevable (voir c. 2b supra). Même à supposer recevable, le chiffre articulé par l'appelante, soit 31'451 fr. 90, qui représenterait le total brut des frais de chauffage, ne découle pas de cette pièce. En outre, la pièce 4 dont l'appelante se prévaut s'agissant de la période du 1er avril 2012 au 31 mars 2013 n'a pas non plus été produite en première instance et constitue également un fait nouveau irrecevable. Dès lors, la Cour de céans ne peut que confirmer le raisonnement tenu par les premiers juges s'agissant de l'acompte de gaz litigieux, à savoir que faute pour l'appelante de justifier la facturation d'un mois supplémentaire dans le décompte établi pour la période du 1er avril 2011 au 31 mars 2012, il y a lieu de retrancher dudit décompte le montant de 3'580 fr. 20 correspondant à l'acompte du mois de mars 2011. c) ca) L'appelante fait ensuite grief aux premiers juges d'avoir réduit les frais de 694 fr. 15 relatifs au service brûleur. Elle estime que la somme de 150 fr. déduite par ceux-ci au titre de frais de dépannage est trop élevée et ne correspond pas au montant réel. Elle explique être intervenue auprès de la société [...] SA (anciennement X. _____AG) pour recevoir une offre relative au service brûleur sans les frais de dépannage, dont le montant est de 685 fr. par an (pièce 5). Ainsi, c'est ce dernier montant qui devrait être retenu, à répartir entre les locataires de l'immeuble.

- 23 - cb) L'argumentation de l'appelante se fonde sur une offre du

E. 6

novembre 2014, valable six mois et avec un début de contrat prévu le 1er 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 1er 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.

- 24 - 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.