

VD_GERICHTE XZ13.037322 vom 19. Februar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-02-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ13.037322

FR: VD_GERICHTE XZ13.037322 du 19 février 2015

IT: VD_GERICHTE XZ13.037322 del 19 febbraio 2015

Erwägungen

E. 1

Le 24 février 1995, G. _____ a remis à bail à V. _____ un appartement de 4,5 pièces sis [...], [...], à [...], pour un loyer mensuel de 1'600 fr., plus 140 fr. correspondant à l'acompte mensuel de chauffage et d'eau chaude. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1er avril 1995 au 1er avril 1996, renouvelable aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

E. 2

Par courrier recommandé du 14 mars 2013, la bailleresse a adressé à la locataire la formule officielle suivante : « Introduction et répercussion dans le décompte de charges des frais de chauffage et frais accessoires de la nouvelle taxe de base communale pour l'enlèvement et l'élimination des déchets.

- 4 - Entrée en vigueur : 01.04.2014 Motifs : Nouveau règlement communal sur la gestion des déchets. » Dans le courrier accompagnant cet avis, la bailleresse a précisé que cette nouvelle taxe de base annuelle, calculée selon le volume du bâtiment, serait intégrée dans le décompte de chauffage et de frais accessoires de l'immeuble.

E. 3

La recourante soutient tout d'abord que la nouvelle prétention, non chiffrée, est insuffisamment motivée.

E. 3.1

En matière de baux d'habitations et de 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). De tels frais ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO); dans ce cas, les parties peuvent prévoir un système forfaitaire ou un système fondé sur les coûts effectifs, avec versement d'un acompte à valoir sur le décompte final (art.

E. 3.2

En l'espèce, les frais accessoires litigieux, qui concernent une taxe communale, ne sont certes pas directement liés à l'usage, à l'instar de frais de chauffage, puisqu'ils sont au premier chef fonction du volume de l'immeuble. Il n'empêche que, selon l'art. 11 al. 3 RDG, la municipalité fixe le montant des taxes à concurrence du maximum de 30 centimes par an et par m³ et l'adapte à l'évolution des coûts effectifs, de sorte que, dans une certaine mesure, l'usage que le locataire va faire des infrastructures communales en matière de déchets conditionnera le montant de la taxe (cf. c. 4 infra). Les premiers juges ont retenu

que l'intimée avait précisé, au moyen de la notification litigieuse, que le règlement prévoyait une taxe calculée en fonction du volume de l'immeuble. La locataire pouvait sans peine accéder à ce règlement, dont il ressortait clairement que le montant maximal de la taxe serait de 30 centimes par an et par mètre cube. Grâce à ses précédents décomptes de chauffage, elle disposait des données relatives aux volumes de l'immeuble, de sorte qu'elle pouvait se faire une idée du montant total maximal de la taxe qui serait répercutée sur les locataires. Par ailleurs, on ne pouvait exiger de l'intimée qu'elle attende que la taxe, d'ores et déjà en vigueur, lui fût effectivement facturée pour entreprendre les démarches visant à introduire dans le bail le principe de son report sur sa locataire, pour l'échéance suivante seulement. Cette appréciation peut être confirmée. En effet, s'il est exact que le prix de la nouvelle taxe n'avait pas encore été fixé de manière précise par l'autorité au moment de la notification de la nouvelle prétention, au vu des éléments qui précèdent, la recourante était toutefois en mesure d'évaluer l'impact de cette nouvelle prétention sur sa situation. Comme l'ont relevé les premiers juges, dès lors qu'il s'agissait d'introduire une taxe jusqu'alors non couverte par le loyer net, la recourante pouvait comprendre qu'il en résulterait une augmentation des frais à sa charge,

- 10 - par hypothèse couverte par l'acompte de frais accessoires déjà perçu, puisque celui-ci n'était pas augmenté. En outre, l'intimée ne disposait pas au moment de la notification des informations qui lui auraient permis d'articuler un montant précis et individualisé de la quote part de la recourante, et on ne pouvait exiger d'elle qu'elle attende que la taxe lui soit effectivement facturée pour entreprendre les démarches relatives à l'introduction dans le bail du principe même du report de la taxe pour l'échéance suivante. En définitive, seule était en cause à ce stade l'admission de principe de la répercussion sur le locataire de la taxe en question. Dans ce contexte, force est de constater, à l'instar des premiers juges, que la recourante conserve la faculté, cas échéant, de faire contrôler le report effectif de la taxe – quant au montant répercuté et à la clé de répartition – par la voie de la contestation des décomptes de frais accessoires à intervenir. Au vu de ces éléments, il y a lieu de retenir que la communication litigieuse est conforme au principe de clarté posé par le Tribunal fédéral. Partant, le premier grief de la recourante doit être rejeté.

E. 4

La recourante soutient qu'en tant qu'elle est perçue indépendamment de l'utilisation qui est faite du bâtiment mais eu égard à la seule existence de celui-ci, la taxe en cause ne saurait justifier des frais accessoires à la charge des locataires. Selon 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. Un tel rapport existe pour des frais de chauffage ou d'eau chaude mais non pas pour des dépenses liées à la propriété ou l'existence même de la chose, soit des frais dus indépendamment de l'occupation de l'immeuble ou de la conclusion d'un contrat de bail, ainsi les impôts fonciers et les primes d'assurance du bâtiment (ATF 137 I 135 c. 2.4). En l'espèce, la taxe litigieuse est fonction du volume d'un immeuble, ainsi que l'instruction l'a établi (jugement, p. 10 et audition de

- 11 - [...], cf. chiffre 3 supra), peu importe que celui-ci soit occupé ou non, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une taxe causale, directement fonction d'un volume de déchets. Il s'agit d'une taxe de base indépendante des quantités (« Bereitstellungsgebühr »), qui, selon le Tribunal fédéral, peut être prélevée pour financer des infrastructures de traitement des déchets qui doivent être maintenues indépendamment de leur utilisation effective, moyennant respect d'une certaine proportion entre le montant de la taxe de base et celle dépendant des

quantités (TF 2C_740/2009 du 4 juillet 2011, c. 6.1 et les références citées). Il n'en reste pas moins que cette taxe est conçue pour absorber les frais liés au traitement des déchets, ceux-ci provenant de l'usage des immeubles. Elle correspond donc bien à des prestations en rapport avec l'usage de la chose au sens de l'art. 257a al. 1 CO. Si le schématisme qui préside à son prélèvement conduit à ne pas tenir compte de ce qu'un immeuble est provisoirement inoccupé, cela n'ôte rien au fait que, dans le cas normal, il s'agit bien de couvrir les frais liés à une occupation. La recourante ne saurait dès lors invoquer l'exception pour en tirer la règle; son second moyen doit être rejeté.

E. 5

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, la recourante doit verser à l'intimée des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 8 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

- 12 - 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 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante V._____. IV. La recourante V._____ doit verser à l'intimée G._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 23 février 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière :

- 13 - 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 Carole Wahlen (pour V._____), - Me Cyrille Bugnon (pour G._____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au : - Tribunal des baux. La greffière :

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