

VD_GERICHTE XZ14.040358 vom 1. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ14.040358

FR: VD_GERICHTE XZ14.040358 du 1 octobre 2015

IT: VD_GERICHTE XZ14.040358 del 1 ottobre 2015

Erwägungen

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

- 11 - 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.

- 12 - 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 LCBP (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

- 13 - 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,

- 14 - 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 Juillet 0% Novembre 13 % Mars 14 % Août 0% Décembre 18 % Avril 8 % Septembre 2 % Janvier 18 % Mai 4 % Octobre 8% Février 15 % Juin 0 % 100% c) En l'espèce, il n'est pas contesté que les frais de chauffage et d'eau chaude, énumérés expressément à l'art. 257b al. 1 CO, sont des frais accessoires et non des dépenses sans lien avec l'usage des locaux

- 15 - comme ceux se rapportant à la propriété ou à l'existence même de l'immeuble. Au vu de la date de la conclusion du contrat de bail, ce sont en l'espèce les RULV du 31 janvier 2008 qui trouvent application. On constate à cet égard que l'art. 29 RULV ne crée pas de frais accessoires distincts de ceux prévus par le Code des obligations, mais précise que leur répartition s'effectue au pro rata des volumes des différents locaux, sous réserve d'une autre clé de répartition prévue par le bail, en particulier la consommation effective. De même, la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude selon les art. 31 RULV et 27 al. 2 des Directives ne s'oppose pas au principe de l'art. 257a al. 1 CO, dès lors que cette répartition s'effectue, par locataire ou logement vacant, par l'addition des coefficients mensuels concernés, soit une attribution qui tient compte du rapport entre la baisse saisonnière des températures et les frais de chauffage (tableau n° 5 de l'annexe 2 des Directives). On ne discerne donc aucune contradiction entre la clé de répartition aménagée par les RULV au pro rata des volumes, qui fait appel à un critère objectif, et les art. 257a al. 1 et 257b al. 1 CO, ni, en conséquence, de violation de la primauté du droit fédéral. Il s'ensuit que ce grief doit être rejeté.

E. 4.3

; ATF 135 III 162 c. 3.3.1). c) En l'espèce, les recourants prétendent asseoir leur démonstration d'une augmentation abusive des frais de chauffage en se référant à la différence entre le montant des acomptes mensuels de 210 fr. et le coût mensuel de 385 fr. 40 (2'505 fr. 10 / 6.5) facturé durant leur période de location, puis en comparant cette différence avec celui de la majoration du prix du mazout de 2012 à 2013. Or, le rapport entre le montant des acomptes et les frais finaux mensualisés est dépourvu de toute pertinence, de sorte qu'on ne saurait en tirer la moindre trace d'un abus, a fortiori manifeste. Les recourants s'en prennent également à l'annualisation des coûts de chauffage. On ne discerne toutefois pas en quoi l'application des Directives prévues par les RULV, auxquelles le contrat de bail se réfère, serait constitutive d'un quelconque abus de droit. Par

ailleurs, les premiers juges ont considéré que la relative ancienneté de l'immeuble et sa performance énergétique non optimisée n'étaient pas constitutives d'un défaut de la chose louée, au demeurant non établi. Les recourants soutiennent que le « trou énergétique » qu'ils dénoncent serait imputable à un défaut d'entretien de l'immeuble.

- 19 - Toutefois, il s'agit là de simples affirmations qui ne reposent pas sur des faits prouvés. Au demeurant, il n'a pas été allégué que d'autres locataires se seraient plaints de semblables défauts. Les frais accessoires litigieux ne résultant ainsi pas d'un défaut de l'immeuble, la prétention de l'intimée n'a rien d'abusive et le grief doit être rejeté.

E. 5

a) Les recourants font valoir que la créance résultant du décompte de chauffage et d'eau chaude du 17 janvier 2014 serait nulle faute d'avoir fait l'objet d'une notification d'augmentation motivée sur formule officielle. b) Aux termes de l'art. 269d al. 1 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, devant parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. Les majorations de

- 16 - loyer sont nulles notamment lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (art. 269d al. 2 CO). Le bailleur qui entend modifier en cours de contrat le régime des frais accessoires en facturant séparément au locataire des frais jusque-là inclus dans le loyer ou des frais nouvellement survenus doit procéder conformément à l'art. 269d CO. L'exigence légale de motivation implique en particulier de désigner en détail quels frais accessoires seront facturés au locataire et de préciser s'il s'agit de frais nouveaux ou de frais précédemment compris dans le loyer (ATF 137 III 362 c. 3.1-3.3). A défaut de garantie particulière, à obtenir par le locataire, et compte tenu de l'imprévisibilité des coûts liée tant au marché qu'au comportement individuel des locataires, il n'existe pas de présomption que l'acompte provisionnel des frais accessoires couvre les frais ultérieurement facturés dans le décompte. Les parties peuvent donc, conformément à leur liberté contractuelle, fixer dans le contrat un montant d'acompte particulièrement bas (ATF 132 III 24 c. 5 ; Bieri, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 50 ad art. 257a-257b CO). c) En l'espèce, la nature des frais accessoires et leur régime de facturation n'ont pas varié en cours de bail, seul leur montant effectif, calculé sur la période de location, ayant dépassé celui des acomptes versés durant la même période. Ce dépassement ne constitue toutefois pas une modification du contrat de bail, dès lors que les recourants n'avaient obtenu aucune garantie quant à la suffisance du montant des acomptes par rapport au montant finalement facturé, que ces acomptes ne sont pas présumés couvrir les frais ultérieurement facturés dans le décompte et que la liberté contractuelle permet aux parties de fixer dans le contrat de bail un montant d'acompte délibérément bas. Le grief tendant à démontrer l'existence d'un vice de forme se révèle ainsi infondé.

- 17 -

E. 6

a) Les recourants contestent que les frais facturés soient effectifs dans la mesure où ils prétendent avoir consommé moins d'eau chaude et bénéficié de moins de chauffage, réduit ou arrêté, au vu de leur occupation limitée des lieux et de leur mode de consommation. Ils soutiennent par ailleurs que leur engagement contractuel en matière de frais accessoires était limité par le montant de l'acompte mensuel. b) Ces arguments sont erronés. Comme on

l'a déjà relevé (cf. c. 5b supra), dans le système des acomptes provisionnels, le montant des acomptes ne restreint, ni à la hausse, ni à la baisse, le montant effectivement dû résultant du décompte final. De plus, les recourants confondent, ou feignent de confondre, la notion de frais effectifs, qui intervient dans la délimitation des frais incombant aux locataires par rapport à ceux supportés par les bailleurs, et la question de la répartition de ces frais entre les locataires d'un même immeuble selon des critères objectifs en l'absence de compteurs individuels. Or, comme il a déjà été constaté (cf. c. 4b supra), cette répartition est intervenue conformément aux règles contenues dans les RULV et les Directives. Au demeurant, comme l'ont souligné les premiers juges, l'importance de l'écart entre le montant des acomptes et celui des frais finalement facturés tient à une époque de location correspondant aux mois les plus froids de l'année. Contrairement à ce qu'ils soutiennent en invoquant une violation de l'art. 257a al. 2 CO pour le motif qu'ils ne se seraient pas engagés spécialement à payer le montant litigieux, les recourants se sont contractuellement engagés à payer leurs frais accessoires, dont le montant, non chiffré de manière à le plafonner ou à en fixer le seuil, résulterait de l'application de règles prévues par le contrat. Ce grief est dès lors infondé.

E. 7

a) Les recourants affirment que l'intimée se serait comportée abusivement en surfacturant les frais accessoires et en justifiant la facture

- 18 - litigieuse par l'augmentation des frais de chauffage, l'annualisation des coûts et les pertes énergétiques de l'immeuble. b) L'abus manifeste d'un droit, au sens de l'art. 2 al. 2 CC, demeure toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou une attitude contradictoire (ATF 137 III 625 c.

E. 8

a) Les recourants se prévalent également d'une violation de l'art. 8 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). b) Selon l'art. 8 al. 1 OBLF, lorsqu'un décompte détaillé des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ainsi que de leur répartition entre les locataires n'est pas remis au locataire avec la facture annuelle du chauffage, il y a lieu d'indiquer expressément sur la facture que le locataire peut exiger le décompte détaillé. Le locataire ou son mandataire dûment autorisé est admis à consulter les pièces justificatives originales et à demander des renseignements sur l'état des stocks de combustibles au début et à la fin de la période de chauffage (art. 8 al. 2 OBLF). L'art. 8 OBLF offre ainsi la possibilité au locataire de contrôler l'exactitude du décompte (TF 4C.479/1997 du 24 juin 1998 c. 31, in Mietrechtspraxis [MP] 1999 p. 83, précisant que la doctrine recommande un délai de trente jours). c) En l'espèce, la facture litigieuse du 17 janvier 2014 mentionne expressément que les locataires peuvent consulter le décompte détaillé, conformément aux exigences de l'art. 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.

- 20 -

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.

- 21 - 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.

- 22 - 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 1er octobre 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier :

- 23 - 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.