

VD_GERICHTE XZ20.002174 vom 8. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ20.002174

FR: VD_GERICHTE XZ20.002174 du 8 décembre 2022

IT: VD_GERICHTE XZ20.002174 del 8 dicembre 2022

Erwägungen

E. 22

février 2017, du 13 octobre 2017 et du 20 décembre 2018, ainsi qu'une réponse de la Municipalité de [...] datée du 5 mars 2019, dans laquelle elle

- 17 - a notamment indiqué qu'à sa connaissance, les places de stationnement litigieuses n'avaient pas été réalisées sans autorisation municipale. b) Les appelants ont encore transmis au tribunal plusieurs séries d'images et des vidéos, sur clés USB ainsi que par courriels, pour illustrer les différentes problématiques dont ils se plaignaient, en lien notamment avec l'utilisation du parking, la présence d'un local servant de dépôt de bois à proximité, les nuisances sonores dans la rue et dans la buanderie, ainsi que l'éclairage des abords de l'immeuble. c) L'intimé a par ailleurs produit l'ensemble des pièces justificatives des décomptes de frais accessoires 2010/2011 à 2018/2019. 13. Le 22 mai 2019, la régie a adressé aux appelants le courrier suivant : « Nous vous informons que suite à un contrôle de l'installation de l'adoucisseur, nous avons été informés d'une consommation importante de sel et qu'une fuite provient probablement d'un robinet ou d'un WC qui coule en continu. Par conséquent, afin de pouvoir remédier à ce défaut, nous vous prions de bien vouloir nous avertir au plus vite si ce problème provient de votre appartement. Nous vous rappelons que la consommation d'eau fait partie de vos charges d'épuration réparties à chaque locataire. » 14. a) Les appelants ont quitté l'appartement litigieux le 1er septembre 2019. b) Par courrier du 8 octobre 2019, les appelants ont notamment demandé à la régie, en évoquant les litiges pendants, qu'elle leur confirme par écrit qu'ils avaient rendu l'appartement dans un état irréprochable afin de permettre la libération de la garantie de loyer. c) La régie a répondu le 17 octobre 2019 qu'elle ne pouvait accéder à la demande de libération de garantie de loyer avant le paiement

- 18 - d'un montant de 1'063 fr. 55, correspondant à des frais de remise en état qu'elle réclamait aux appelants. d) Par courrier du 25 octobre 2019, les appelants ont contesté les prétentions de la régie. e) Le 30 décembre 2019, [...] SA a informé l'appelant que la garantie de loyer « était actuellement bloquée et non libérée depuis le 12.12.2019 » par la régie. 15. Par courrier du 28 novembre 2019, la régie a communiqué ce qui suit aux appelants : « D'ores et déjà, nous refusons toute compensation sur les points suivants et vous soumettons nos remarques et commentaires, comme suit : 1. Décompte des frais accessoires et frais d'eau froide : Tout remboursement des frais est injustifié. Selon votre contrat de bail du 20.07.2010 et les RULV – art. C, les frais accessoires sont dûment mentionnés faisant partie du décompte annuel 28. 29. Frais accessoires tels que taxes d'épuration à la charge du locataire 30. L'eau froide n'est pas à la charge du locataire et ne figure pas en aucun cas dans les décomptes ; la consommation des jardins est prise entièrement à la charge du bailleur selon le sous-compteur des jardins 31. Délai de 30 jours dès la réception du décompte détaillé des frais de chauffage, les justificatifs sont tenus à

disposition des locataires chez le bailleur. 2. Parkings illégaux : Le permis de construire du parking a été obtenu en bonne et due forme par la commune de [...] ; nous n'entrons pas en matière pour toute compensation ou indemnisation. Il vous appartient de faire toute opposition ou contestation à qui de droit. 3. Libération garantie de loyer : Pas de frais jusqu'à la libération car la sortie à la date du 1.09.2019 a été annoncée à [...]. Poubelle - parking sauvage : sans commentaires. Machines et fonctionnement de la buanderie : Votre réclamation est nulle et non avenue, car isolée. Aucune plainte reçue des autres utilisateurs. L'entretien a été fait régulièrement dès qu'un défaut nous a été signalé

- 19 - 4. Abus de loyer : Une fois de plus vous n'êtes pas habilité à agir pour la protection des locataires. » 16. a) Le 16 janvier 2020, les appelants ont saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens : « I.- La bailleuse est tenue de rembourser aux demandeurs les frais de chauffage, d'eau chaude et les frais accessoires payés indûment entre le 1er septembre 2010 et le 1er septembre 2019. N'ayant jamais pu obtenir le détail des décomptes, nous ne sommes pas en mesure d'indiquer le montant exact des frais à rembourser. Un montant de Fr. 10'000 nous semble raisonnable. II. Le loyer de l'appartement, du garage et de la place de parc loués par A.T. _____ et B.T. _____ est réduit de 15% pour la période allant du 1er septembre 2015 au 1er septembre 2019. Un montant de Fr. 12'000 nous semble raisonnable. III. V. _____ est contraint de faire le nécessaire pour respecter les normes de l'assurance incendie ainsi que la norme VSS 640 281 limitant le nombre de places de parc. » S'agissant de leur prétention en remboursement de frais accessoires, les appelants faisaient en substance valoir que les décomptes étaient vagues, imprécis et comportaient des erreurs évidentes, que l'eau chaude leur avait été facturée tort, que leur appartement était trop chauffé et que la facturation de la taxe d'épuration n'était pas admissible car l'eau froide ne pouvait être mise à leur charge que si l'immeuble était pourvu de compteurs individuels. b) Dans des déterminations du 8 juin 2020, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de ces conclusions, le montant de 10'000 fr. n'étant pas dû aux appelants à titre de remboursement des frais de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires pour la période du 1er septembre 2010 au 1er septembre 2019 et aucune réduction de loyer n'étant accordée aux intéressés pour la période du 1er septembre 2015 au 1er septembre 2019.

- 20 - c) Une première audience s'est déroulée le 22 juin 2020, laquelle, avec l'accord des parties, a été suspendue afin qu'il soit procédé à un complément d'instruction. d) Le 18 août 2020, les appelants ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des déterminations de l'intimé et des allégations présentées par celui-ci lors de l'audience du 22 juin 2020, en confirmant les conclusions de leur demande. Dans cette écriture, ils ont fait valoir en substance que les décomptes de charges étaient incompréhensibles et comportaient des erreurs en ce sens notamment que l'eau chaude avait été facturée à tort. e) Le 22 septembre 2020, les appelants ont déposé une écriture complémentaire, intitulée « Déterminations II » et comportant les conclusions suivantes : « Fondés sur ce qui précède, les demandeurs A.T. _____ et B.T. _____ ont l'honneur de conclure, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par le défendeur au pied de ses déterminations du 9 juin 2020 et des allégations présentées lors de l'audience du 22 juin 2020. De plus, les demandeurs A.T. _____ et B.T. _____, appelant à un sens civique cherchant à faire bénéficier aussi d'autres personnes ne pouvant pas se défendre, ont l'honneur de réitérer, toujours avec suite de frais et dépens, les conclusions reconventionnelles qu'ils ont prises au pied de leur demande simplifiée adressée au

Tribunal des baux le 16 janvier 2020 et demandent respectueusement à Monsieur le président d'entrer dans les détails de tous les abus dénoncés par les demandeurs. » Dans une écriture intitulée « Déterminations III » datée du 19 octobre 2020, les appelants ont ajouté qu'ils concluaient, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'intimé au pied de ses déterminations du 9 juin 2020, des allégations présentées lors de l'audience du 22 juin 2020 et sur la base du Bordereau de pièces n° II présenté le 2 octobre 2020. Ils ont notamment exposé que les décomptes n'étaient pas détaillés.

- 21 - Le 2 novembre 2020, les appelants ont encore déposé une écriture libellée « Déterminations IV » et comprenant les conclusions suivantes : « Fondés sur ce qui précède, les demandeurs A.T. _____ et B.T. _____ ont l'honneur de conclure, avec suite de frais et dépens, que la gestion de l'immeuble propriété de V. _____ est faite de manière très peu professionnelle, abusive et ne manifestant aucun respect pour ses locataires, ce qui a provoqué des énormes ennuis aux demandeurs qui, de ce fait, ont droit à une baisse de loyer. De plus, les demandeurs A.T. _____ et B.T. _____, appelant à un sens civique cherchant à faire bénéficier aussi d'autres personnes ne pouvant pas se défendre, ont l'honneur de réitérer, toujours avec suite de frais et dépens, les conclusions reconventionnelles qu'ils ont prises au pied de leur demande simplifiée adressée au Tribunal des baux le 16 janvier 2020 et demandent respectueusement à Monsieur le président d'entrer dans les détails de tous les abus dénoncés par les demandeurs. » f) La reprise de l'audience s'est déroulée le 7 décembre 2020, à l'issue de laquelle l'instruction, puis les débats ont été clôturés. En droit : 1. 1.1 1.1.1 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). 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). 1.1.2 Le tribunal est lié par les conclusions, dans leur objet et leur quotité, en particulier lorsque le plaideur qualifie ou limite ses prétentions dans ses conclusions mêmes (ATF 142 III 234 consid. 2.2 ; TF 4A_54/2017

- 22 - du 29 janvier 2018 consid. 6.1 ; TF 4D_62/2014 du 19 janvier 2015 consid. 5). L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC) (TF 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1). Le juge d'appel statue d'office sur la recevabilité des conclusions modifiées (art. 60 CPC). 1.2 En l'espèce, l'appel, dirigé contre une décision finale de première instance, a été déposé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions supérieures à 10'000 francs. On constate toutefois qu'en deuxième instance, les appelants concluent désormais au paiement de montants, d'une part, de 850 fr. 33, 2'564 fr. 13 et 7'500 fr., soit un total de 10'914 fr. 46, à titre de remboursement de frais accessoires et, d'autre part, de 13'248 fr. à titre de réduction de loyer. Or, en première instance, ils concluaient à des montants de 10'000 fr. à titre de remboursement de frais accessoires et de 12'000 fr. à titre de réduction de loyer. Cette modification de conclusion ne satisfait pas aux conditions de l'art. 317 al. 2 CPC, ce que les appelants ne prétendent d'ailleurs pas. Il s'ensuit que l'appel n'est recevable que dans la mesure où les appelants concluent à des sommes de 10'000 fr. à titre de remboursement de frais accessoires et de 12'000 fr. à titre de

réduction de loyer.

- 23 - La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). 3. 3.1 Invoquant une constatation inexacte des faits, les appelants font grief à l'autorité précédente de ne pas avoir éclairci la manière dont les frais de chauffage avaient été ventilés entre les locataires. Elle aurait dû selon eux, en application de la maxime inquisitoriale, interpellier le bailleur et instruire cette question, ce d'autant qu'ils n'étaient pas assistés en première instance. L'intimé objecte que la maxime inquisitoire applicable en vertu de l'art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC serait une maxime inquisitoire sociale atténuée. Il appartiendrait donc aux locataires de démontrer en quoi la répartition établie par le bailleur serait contraire au droit. Les premiers juges ont retenu en fait qu'il ressortait des décomptes de charges que la clé de répartition utilisée pour distribuer les frais de chauffage entre les locataires était définie en fonction des m³ des différents locaux, à savoir 310.3 (coefficient chauffage) en ce qui concernait les appelants, que ce coefficient était ensuite multiplié par une valeur qui variait en fonction des années et que la manière dont cette valeur avait été calculée ne ressortait pas de ces documents.

- 24 - Ce grief relève du droit et non des faits ; il sera néanmoins examiné en premier. 3.2 En procédure simplifiée, le tribunal établit les faits d'office lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. dans les autres litiges – que ceux prévus à l'art. 243 al. 2 let. c CPC – portant sur des baux à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC). L'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime inquisitoire simple – qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale –, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 ; ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). Le tribunal n'est pas non plus tenu de rechercher d'office dans le dossier ce qui pourrait en être déduit en faveur de la partie qui a présenté les éléments de preuve (TF 4A_19/2021 du 6 avril 2021 consid. 5.1). Ainsi, conformément à la jurisprudence rendue sous l'empire des art. 274d al. 3 et 343 al. 4 aCO, en première instance, les parties doivent renseigner le juge sur les faits de la cause et lui indiquer les moyens de preuve propres à établir ceux-ci. De son côté, le juge doit les informer de leur devoir de coopérer à la constatation des faits et à l'administration des preuves. Il doit les interroger pour s'assurer que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves sont complets, mais seulement s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son rôle ne va toutefois pas au-delà (à propos de l'art. 274d al. 3 aCO, cf. ATF 136 III 74 consid. 3.1 et ATF 125 III 231 consid. 4a ; à propos de l'art. 343 al. 4 aCO, cf. ATF 107 II 233 consid. 2c et TF 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4). C'est dans ce sens qu'il y a lieu de comprendre le « devoir du

- 25 - juge de rechercher des preuves » évoqué dans l'ATF 139 III 13 consid. 3.2 ; si le juge a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont

lacunaires, et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents, « il n'est pas lié par l'offre de preuve » de cette partie. Toutefois, lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Il n'appartient en effet pas au juge de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie (ATF 141 III 569 consid. 2.3.2 ; TF 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 4.1.1 ; TF_19/2021 du 6 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_106/2020 du 8 juillet 2020 consid. 2.1, publié in RSPC 2020 p. 560 ; TF 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1). De manière générale, le juge doit certes établir les faits d'office les litiges régis par l'art. 247 al. 2 CPC, mais l'administration des preuves reste régie par les règles de la procédure ordinaire (TF 4A_328/2018 du 27 août 2019 consid. 6.2). 3.3 En l'espèce, en première instance, les appelants ont fait valoir différents griefs dans leur demande du 16 janvier 2020, soit en particulier que les décomptes de charges étaient « vagues, imprécis et inclu[ai]ent des "erreurs" évidentes, comme par exemple l'inclusion des frais d'eau chaude », et ont indiqué dans leurs déterminations subséquentes que les décomptes étaient incompréhensibles et insuffisamment détaillés. Lorsque le locataire conteste le montant des charges accessoires, même de façon peu précise comme c'est le cas en l'espèce – s'agissant du calcul même des charges, les appelants se sont contentés d'affirmer que celui-ci était incompréhensible – il est quelque peu délicat que le tribunal rejette sa demande tout en admettant qu'il ne comprend pas lui-même comment les charges ont été calculées. Cela étant, il n'est pas nécessaire d'annuler le jugement pour ce motif, car l'examen des pièces montre que la valeur qui varie d'année en année, au sujet de laquelle les premiers juges ont relevé qu'ils ne

- 26 - savaient pas à quoi elle correspondait, n'a en réalité rien d'incompréhensible. En effet, le nombre de mètres cubes de l'appartement litigieux est, comme l'a relevé l'autorité précédente, multiplié par une « valeur », qui varie d'année en année, pour obtenir le coût du chauffage devant être facturé aux appelants. Logiquement, cela signifie qu'il s'agit du coût du chauffage d'un mètre cube – et il ne peut pas s'agir d'autre chose. L'examen des décomptes figurant au dossier le confirme. On voit ainsi sur le décompte 2012/2013 que le coût total du chauffage est de 9'755 fr. 90 pour un volume total de l'immeuble de 2'579.4 m³. Le coût du chauffage d'un mètre cube est donc de 3.78223618 (9'755 fr. 90 : 2'579.4 m³), ce qui correspond, arrondi aux deux premières décimales, à la « valeur du coefficient » retenue de 3.7822 et qui a servi de base de calcul pour déterminer les frais de chauffage des appelants. Il n'est dès lors guère étonnant que cette valeur varie d'année en année, puisque c'est le coût total du chauffage de l'ensemble de l'immeuble qui varie en fonction de la consommation de ses occupants et du prix du combustible. Cette « valeur du coefficient » est ensuite multipliée par le nombre de mètre cube de l'appartement des appelants, à savoir 310.3 m³, pour déterminer le coût de chauffage devant être mis à leur charge. Les calculs et les décomptes sont ainsi parfaitement compréhensibles, de sorte que le moyen doit être rejeté. Compte tenu de ce résultat, il se justifie également d'écarter l'argumentation figurant en page 7 de l'appel, selon laquelle du fait que les décomptes ne seraient pas compréhensibles, il y aurait lieu de rembourser aux appelants un montant fixé ex aequo et bono à 7'500 francs. 4. 4.1 Invoquant une violation du droit, les appelants font valoir que leur contrat de bail aurait été insuffisamment précis pour valoir convention

- 27 - spéciale dès lors que les « autres frais accessoires » censés y être décrits « ci-dessous » ne le seraient pas. L'intimé soutient que le bail serait suffisamment précis pour que les

appelants comprennent que le chauffage, l'eau chaude et la taxe d'épuration étaient mis à leur charge, quand bien même l'art. 5 du contrat ne mentionnait pas de frais supplémentaires dans la rubrique prévue à cet effet. 4.2 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. En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer (TF 4A_620/2021 du 18 juillet 2022 consid. 4.1.1 ; TF 4A_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.1). Les frais accessoires représentent une rémunération pour des frais effectifs, en relation avec l'usage de la chose, tels que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que des contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257a et 257b CO). En règle générale, le bail énumère la liste des frais accessoires à la charge du locataire. Ainsi, presque tous les contrats mentionnent le chauffage et l'eau chaude. Exceptionnellement, la facturation séparée de certains frais accessoires est convenue d'une manière implicite ; elle résulte des circonstances, par exemple lorsque le logement est pourvu d'une installation individuelle de chauffage et de préparation d'eau chaude (boiler). En tel cas, le locataire assume les frais correspondants (Lachat, in Lachat et al., *Le Bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 404). 4.3 En l'espèce, le moyen soulevé par les appelants constitue une simple reprise de l'argumentation qu'ils soutenaient déjà en première instance, de sorte que sa recevabilité est douteuse au regard des exigences de l'art. 311 al. 1 CPC (cf. infra consid. 8.2).

- 28 - Quoi qu'il en soit, on constate que le contrat de bail du 20 juillet 2010 indique, sous la rubrique « 5. Frais accessoires », que le « locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous » et qu'il ne figure rien ensuite, hormis la mention selon laquelle les « frais accessoires ci-dessous font l'objet d'un décompte séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude ». Le bail ne détaille ainsi aucuns « autres frais accessoires », mais la lecture des décomptes révèle que le bailleur n'a précisément pas facturé d'« autres frais accessoires ». Mis à part le chauffage et parfois l'eau chaude à tort, l'intimé n'a facturé que la taxe d'épuration, dont la mise à la charge des appelants est, elle, expressément prévue dans le bail. Infondé, le moyen doit être rejeté. 5. 5.1 Se fondant sur l'art. 30 RULV, les appelants font valoir qu'en présence d'un immeuble mixte comme l'immeuble en cause, l'eau froide ne pourrait être mise à la charge du locataire que lorsque des compteurs séparés ont été installés pour les locaux commerciaux dont la nature l'exige. Cette règle s'appliquerait également selon eux à la taxe d'épuration, puisqu'elle serait calculée en fonction de la consommation d'eau. Dès lors que l'immeuble ne serait pas équipé de compteurs séparés et comprendrait un café-restaurant ainsi qu'un cabinet de dentiste, les appelants considèrent que les montants facturés au titre de taxe d'épuration ne seraient pas dus et devraient leur être restitués, la répartition de cette taxe en fonction des volumes des locaux étant selon eux choquante. L'autorité précédente a retenu que la taxe d'épuration, expressément mentionnée dans le bail comme étant à la charge des

- 29 - appelants, faisait l'objet d'une répartition entre les locataires de l'immeuble en fonction des volumes des différents locaux concernés. Ils ont considéré que si la présence de locaux commerciaux, plus grands consommateurs d'eau froide, avait pu influencer sur le montant de cette taxe et que la clé de répartition appliquée ne tenait pas compte de cette circonstance, il n'en demeurerait pas moins que les RULV ne prohibaient pas la facturation de

la taxe d'épuration en l'absence de sous-compteur, contrairement à ce qui était prévu pour l'eau froide, et n'imposaient pas de clé de répartition particulière. La taxe d'épuration suivait ainsi un régime distinct de l'eau froide et la clé de répartition en fonction des volumes devait être approuvée. 5.2 Les frais accessoires doivent être répartis entre les locataires soit au moyen de compteurs individuels, soit, quand il n'y en a pas, en fonction d'une clé de répartition objective et équitable, par exemple d'après la surface ou le volume des objets loués. Dans ce domaine, il convient d'admettre une certaine marge d'appréciation pour le bailleur et d'éviter de sombrer dans des calculs d'apothicaire (Lachat, op. cit., pp. 410-413, spéc. p. 412 ; Bieri, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, nn. 95 et 97 ad art. 257a/257b CO). Selon l'art. 30 RULV, l'eau froide est à la charge du bailleur, à moins que le contrat n'en dispose autrement ; toutefois, lorsqu'il s'agit d'un immeuble mixte, l'eau froide ne peut être facturée au locataire que dans la mesure où des compteurs séparés ont été installés pour des locaux commerciaux dont la nature l'exige (café, restaurant, blanchisserie, etc.) ou pour d'autres utilisations particulières. L'art. 29 RULV prévoit que 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 prévoise une autre clé de répartition, en particulier en fonction de la consommation effective.

- 30 - 5.3 En l'espèce, même si, comme le prétendent les appelants, la Commune de [...] facture la taxe d'épuration en fonction de la consommation d'eau froide – cette allégation constituant du reste un pseudo-nova irrecevable (art. 317 al. 1 CPC) –, il n'est pas soutenable de se fonder sur l'art. 30 RULV, relatif à la consommation d'eau froide, s'agissant de la taxe d'épuration, lorsque cette taxe fait spécifiquement l'objet d'une autre disposition des RULV, à savoir l'art. 29. Dans cette mesure le moyen des appelants est inopérant. Il n'a pas échappé aux auteurs des RULV – dont les art. 29 et 30 sont de force obligatoire (art. 1 let. b ch. 2 de l'Arrêté du 27 mai 2020 déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre des baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud – BLV 221.317 ; Arrêté du Conseil fédéral du 24 juin 2020 relatif à l'approbation de la déclaration cantonale de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud » et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail – FF 2020 5585) – que la taxe d'épuration peut elle aussi concerner des immeubles mixtes ; mais l'exigence de compteurs séparés n'est pas prévue par l'art. 29 RULV s'agissant des frais accessoires comme la taxe d'épuration. On ne saurait dès lors suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que compte tenu de la nature mixte de l'immeuble en cause, il faudrait des compteurs séparés pour pouvoir leur facturer la taxe d'épuration, selon une application analogique de l'art. 30 RULV concernant l'eau froide qui n'a pas lieu d'être. Conformément à l'art. 29 RULV, la taxe d'épuration doit être répartie au prorata des volumes des locaux, sauf clause contraire du bail – en l'occurrence inexistante –, et c'est bien ainsi que cette taxe a été ventilée dans le cas présent. Peu importe enfin à cet égard qu'après le départ des appelants, l'intimé ait apparemment installé un compteur d'eau pour le café-restaurant situé dans l'immeuble. 6.

- 31 - 6.1 Sans contester que l'eau chaude ne devait pas leur être facturée, les appelants font valoir que les premiers juges se seraient trompés sur le montant qui devait leur être remboursé à ce titre. Selon eux, ce montant serait de 209 fr. 79 pour 2010/2011, de 305 fr.,

63 pour 2015/2016 et de 334 fr. 91 pour 2016/2017, soit une somme totale de 850 fr. 33. Après avoir constaté que l'eau chaude n'aurait pas dû être facturée aux appelants, l'autorité précédente a retenu que ce poste n'avait été facturé à tort qu'à deux reprises, soit dans les décomptes 2010/2011 et 2015/2016, pour un total de 515 fr. 40, en précisant que si l'eau chaude avait dans un premier temps été également facturée dans le décompte 2016/2017, celui-ci avait été corrigé a posteriori en ce sens que l'eau chaude n'y était plus facturée. 6.2 En l'occurrence, les pièces 5, 10 et 11 produites par les appelants en première instance confirment que les montants dont ils se prévalent ont effectivement été décomptés pour l'eau chaude. Toutefois, il ressort des faits retenus par l'autorité précédente que le décompte 2016/2017 (P. 11) a ensuite fait l'objet d'un décompte rectificatif qui ne tenait pas compte de l'eau chaude. A cet égard, les appelants font valoir que selon ce nouveau décompte, dans lequel l'ensemble des frais accessoires était calculé à nouveau, le montant devant leur être restitué, soit 313 fr. 78, est inférieur à celui mentionné dans le premier décompte, par 327 fr. 50. Certes, mais les appelants n'émettent aucune critique contre le décompte rectifié, sauf à exposer que « cela montre la gestion chaotique des frais par le bailleur, lequel ne comprenait visiblement pas les calculs », ce qui n'est pas un grief pertinent, si tant est qu'il en soit un. Le moyen, à la limite de la témérité, ne peut être que rejeté. 7.

- 32 - 7.1 Les appelants soutiennent que les frais de chauffage devraient leur être remboursés ex aequo et bono à raison de 7'500 fr. dès lors qu'il serait impossible de déduire des décomptes lesdits frais. En outre, ils auraient interpellé l'intimé dès le 8 novembre 2010 pour lui signaler une importante surchauffe de leur appartement, sans que celui-ci ne réagisse, ce qui justifierait également une réduction en équité des frais de chauffage de 7'500 francs. 7.2 Comme déjà exposé, les décomptes de charges sont, quoi qu'en disent les appelants, compréhensibles et permettent de déterminer comment leurs frais de chauffage ont été calculés (cf. supra consid. 3.3), de sorte que les intéressés ne peuvent pas prétendre à un remboursement de ces frais pour ce motif. Pour le reste, on constate que les appelants font à nouveau valoir que leur appartement était surchauffé. A cet égard, les premiers juges ont retenu que ce fait n'était pas établi. Or, les appelants ne contestent pas le jugement sur ce point. Le feraient-ils que l'appréciation de l'autorité précédente devrait être confirmée. En effet, la seule preuve offerte par les intéressés pour démontrer que l'appartement litigieux était surchauffé étaient deux lettres de protestation des 8 novembre 2010 et 11 juillet 2016, ce qui doit être considéré comme insuffisant. Cela est d'autant plus vrai que les appelants avaient aussi écrit le 11 juillet 2016 que leur consommation de chauffage était inexistante et que l'installation devait être plombée, ce qui n'est guère cohérent. Ce moyen est donc inopérant. 8. 8.1 Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir rejeté leur prétention en réduction de loyer pour défaut de la chose louée. Ils soutiennent que leur demande de réduction de 15% pour la période du 1er septembre 2015 au 1er septembre 2019 ne se heurterait pas à la transaction conclue le 22 novembre 2018 avec l'intimé, cette demande

- 33 - étant selon eux sans rapport avec les nuisances dont il était question dans ladite convention. Puis, après avoir rappelé que le jugement avait écarté tous leurs motifs de réduction de loyer, les appelants prétendent qu'ils se seraient régulièrement plaints de divers éléments entravant la bonne et complète jouissance de la chose louée, soit notamment de la création du parking, de la présence d'un dépôt de bois ainsi que d'un container à déchets proche de leur place de parc, de forts bruits émanant de la buanderie, des nuisances sonores du café-restaurant et d'un défaut de fonctionnement de l'éclairage

des accès à l'immeuble et du parking. Selon eux, ces éléments pris ensemble justifieraient la réduction de loyer requise. L'intimé objecte en substance que la plupart des nuisances invoquées par les appelants faisait l'objet de la transaction du 22 novembre 2018, le reste étant infondé comme l'ont retenu les premiers juges. Après avoir laissé indécise la question de savoir si les prétentions des appelants en réduction de loyer ne se heurtaient pas, au moins en partie, à la force de chose jugée revêtue par la transaction du 22 novembre 2018, l'autorité précédente a considéré que la construction d'un parking à la place du jardin et des trois places de parc initialement présents ne constituait pas un défaut de la chose, les intéressés ne pouvant pas escompter que leur environnement reste immuable. Quant au dépôt de bois et au container situés à proximité de leur place de parc, les appelants n'avaient pas démontré avoir subi une gêne concrète dans l'usage de la chose louée en raison de la présence de ces éléments. S'agissant des bruits émanant de la buanderie, les enregistrements produits, effectués à l'intérieur même de ce local, n'étaient pas probants pour déterminer dans quelle mesure les nuisances sonores avaient pu se répercuter dans le logement des appelants. En ce qui concernait les nuisances sonores du café-restaurant, les quelques fichiers vidéo produits ne permettaient pas de déterminer si ces nuisances dépassaient, par leur ampleur et leur fréquence, ce qui devait être raisonnablement toléré, l'établissement en question existant du reste déjà au moment de

- 34 - l'emménagement des appelants. Enfin, les dysfonctionnements de l'éclairage extérieur n'étaient pas prouvés. 8.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, publié in SJ 2014 I 459 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, publié in RSPC 2013 p. 29). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1). L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2 ; TF 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 52). 8.3 En l'espèce, en première instance, les appelants fondaient leur demande en réduction de loyer notamment en raison de « la construction

- 35 - irrégulière d'un parking attenant à l'immeuble et [d]es désagréments en résultant », construction existant déjà lors de l'inspection locale du 25 avril 2018, si bien que leurs

prétentions se heurtaient manifestement au chiffre III de la transaction du 22 novembre 2018 prévoyant le versement en leur faveur d'un montant de 4'250 fr. « pour solde de tout compte en relation avec les nuisances générées par les chantiers qui se sont déroulés jusqu'en 2018 ». Quoiqu'il en soit, les appelants ne reprennent pas ce motif de réduction en appel. Pour le surplus, les appelants se contentent de répéter les doléances qu'ils ont fait valoir en première instance. Or, l'autorité précédente a, pour chaque motif invoqué, expliqué la raison pour laquelle elle n'admettait pas de réduction de loyer et les appelants n'entreprennent pas démontrer que le raisonnement des premiers juges à ce sujet serait erroné. Sur cette question, l'appel ne satisfait manifestement pas aux exigences de la jurisprudence en matière de motivation rappelées ci-dessus. Il ne sera ainsi pas entré en matière sur cette partie du mémoire d'appel, irrecevable. 9. 9.1 En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure il est recevable et le jugement confirmé. 9.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 836 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront en outre à l'intimé de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'250 fr. (art. 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 36 -

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