

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 11 juin 2013

---

Présidence de M. CREUX, président  
Juges : MM. Winzap et Pellet  
Greffière : Mme de Watteville Subilia

\*\*\*\*\*

**Art. 269d CO ; art. 319ss CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **K.**\_\_\_\_\_ et **N.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, contre la décision rendue le 28 mars 2013 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, dans la cause divisant les recourants d'avec **V.**\_\_\_\_\_, à Bâle, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision du 28 mars 2013, adressée aux parties pour notification le 1<sup>er</sup> mai 2013, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, statuant à huis clos, a prononcé que les défendeurs N.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs du demandeur V.\_\_\_\_\_ et lui doivent immédiat paiement de la somme de 515 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 27 novembre 2011 (I), les oppositions aux poursuites n° [...] et [...] sont définitivement levées, libre cours étant laissé à ces poursuites (II), toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (III) et la décision est rendue sans frais ni dépens (IV).

A l'appui de leur décision, les premiers juges ont considéré que la notification des nouvelles prétentions du 12 mars 1997 introduisant des frais accessoires était valable et que les locataires devaient acquitter l'entier du décompte 2010-2011.

**B.** Par acte du 6 mai 2013, K.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont recouru contre cette décision, concluant principalement à son annulation et au renvoi de la cause à la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lausanne pour nouvelle décision, subsidiairement à la réforme des chiffres I et II du dispositif, en ce sens que N.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ ne sont pas débiteurs de V.\_\_\_\_\_, les oppositions aux poursuites n° [...] et [...] étant définitivement confirmées.

Par courrier du 30 mai 2013, les recourants ont confirmé les conclusions prises dans leur acte de recours du 6 mai 2013.

V.\_\_\_\_\_ n'a pas été invitée à se déterminer.

**C.** La Chambre des recours civile retient les faits suivants :

**1.** V.\_\_\_\_\_, la bailleresse, est propriétaire d'un immeuble sis « [...], à Lausanne ». Un bail à loyer a été signé le 20 octobre 1995 avec K.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_, locataires, concernant un appartement dans l'immeuble susmentionné. Le 12 mars 1997, la bailleresse a communiqué aux locataires un avis de notification de loyer sur une formule officielle et selon une liste annexée détaillant précisément chacun des frais (pièce 3 du bordereau du 12 juin 2012 de la bailleresse). Cette formule entrant en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1997 concernait la dissociation des frais accessoires qui étaient jusqu'alors englobés dans le loyer. Le loyer mensuel qui était de 1'185 fr., plus 90 fr. d'acompte chauffage, soit un total de 1'275 fr., a été adapté à 1'041 fr., plus 90 fr. d'acompte chauffage, plus 77 fr. d'acompte de divers frais accessoires, soit 1'208 fr. au total.

**2.** Le décompte des frais de chauffage/frais accessoires pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 juin 2011 a été établi en date du 13 octobre 2011. Les postes figurant dans ce décompte correspondent à ceux énumérés dans la liste annexée à l'avis de notification de loyer du 12 mars 1997. Selon ce décompte, établi par la bailleresse, le montant total dû par les locataires est de 2'687 fr. 35, selon leur quote-part. Après déduction des acomptes versés de 2'172 fr., le solde en faveur de la bailleresse s'élève à 515 fr. 35. L'exactitude du montant des charges résulte du journal détaillé des frais et du journal de répartition entre les locataires, documents produits par la bailleresse en première instance.

Malgré plusieurs échanges de courriers, les locataires ont refusé de s'acquitter du solde du décompte. A la suite de la réquisition de la bailleresse, des poursuites ont été notifiées aux locataires par le biais de l'Office des poursuites du district de Lausanne en date du 29 mars 2012. Ces poursuites ont été frappées d'une opposition totale par les locataires.

**3.** Le 12 juin 2012, V.\_\_\_\_\_ a adressé une requête à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. Elle a conclu à ce que N.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ soient reconnus ses débiteurs et lui doivent le paiement immédiat de la somme de 525 fr. 35, plus intérêt à 5% dès le 27 novembre 2011 et à ce que les oppositions formées aux commandements de payer n° [...] et [...], notifiés le 29 mars 2012, soit définitivement écartées, libre cours étant laissé aux poursuites précitées.

A l'issue de l'audience de conciliation qui s'est tenue le 7 septembre 2012, la cause a été suspendue afin que les parties discutent d'un accord. La suspension a été prolongée jusqu'au 3 décembre 2012.

Par courrier du 29 novembre 2012, N.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ ont informé le représentant de la bailleuse qu'ils refusaient tout versement en faveur de cette dernière.

Par courrier du 3 décembre 2012, la bailleuse a confirmé les conclusions prises dans sa requête du 12 juin 2012.

### **En droit :**

**1.** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance dans les causes non patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) ou dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126).

En l'espèce, la décision attaquée est une décision finale rendue en application de l'art. 212 al. 1 CPC. Sa valeur litigieuse étant

inférieures à 10'000 fr., seule la voie subsidiaire du recours au sens de l'art. 319 let. a CPC est ouverte.

Le recours, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision attaquée ou de la notification postérieure de la motivation; il est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction (art. 321 al. 1 et 2 CPC). La décision attaquée a été prise dans le cadre d'une cause soumise à la procédure spéciale des art. 210 et ss CPC, de sorte que le délai de 30 jours est applicable.

Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé, le recours est formellement recevable.

**2.** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504). Elle revoit librement les question de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941).

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 CPC).

**3. a)** Les recourants invoquent la violation de leur droit d'être entendu. Ils soutiennent que la motivation de la décision est insuffisante.

**b)** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions (ATF 129 I 232 c. 3.2). En tant que garantie de procédure de rang constitutionnel, l'obligation faite à l'autorité de motiver sa décision doit notamment permettre à celui qui est touché de la comprendre et de l'attaquer utilement, s'il y a lieu (ibidem). Il y a violation du droit d'être entendu si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties qui paraissent pertinents (ATF 130 II 530 c. 4.3).

**c)** En l'espèce, la motivation des premiers juges, certes très succincte, est suffisante pour comprendre la décision et l'attaquer utilement, ce que les recourants ont du reste fait à l'appui de leurs conclusions subsidiaires en réforme.

L'autorité de première instance a ainsi indiqué que la notification de nouvelles prétentions introduisant des frais accessoires était valable. Les recourants contestent cette affirmation et soutiennent qu'au contraire cette notification serait nulle, selon un moyen qu'il conviendra d'examiner ultérieurement.

Considérant au surplus que les recourants devaient acquitter l'entier du décompte 2010-2011, les premiers juges ont ainsi admis les différents frais de chauffage et les frais accessoires, tels qu'ils résultent du décompte de la bailleuse du 13 octobre 2011, ce que les recourants contestent également selon des griefs distincts et recevables.

Le droit d'être entendu des recourants n'a donc pas été violé.

**4. a)** Les recourants soutiennent ensuite que le décompte des frais de chauffage et d'eau chaude pour l'exercice 2010-2011 n'a pas été établi conformément aux Directives vaudoises en matière de chauffage et d'eau chaude.

**b)** Le 24 novembre 1998, la Commission paritaire a adopté les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud (ci-après : RULV). Par arrêté du Conseil d'Etat du 8 octobre 2001, la force obligatoire a été conférée au contrat-cadre comprenant les RULV. Le 4 juillet 2012, la Commission paritaire a adopté les nouvelles directives cantonales pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude. D'après l'alinéa 2 de leur préambule, ces directives sont applicables aux immeubles sis dans le canton de Vaud et complètent le Code des obligations, l'Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) ainsi que les RULV. Les décomptes établis dès le 1<sup>er</sup> juillet 2013 seront les premiers concernés par ces nouvelles directives.

**c)** En l'espèce, le litige concerne un décompte de chauffage pour l'exercice 2010-2011, de sorte que la question du caractère obligatoire des nouvelles directives peut être laissée ouverte. En effet, les précédentes, soit celles dans leur version de 1979, n'ont aucun caractère obligatoire, l'arrêté du 8 octobre 2001 du Conseil d'Etat ne le conférant qu'aux RULV.

C'est donc en vain que les recourants invoquent une violation de ces directives.

**5. a)** Les recourants font valoir que la notification du 12 mars 1997 est nulle, faute d'avoir été valablement et clairement motivée. Le contrat d'abonnement de l'entretien du brûleur inclurait la fourniture de pièces de rechange, les relevés des frais d'électricité du brûleur ne correspondraient pas aux dates du bouclage des comptes et les frais

administratifs dépasseraient le montant admis par les Directives vaudoises en matière de chauffage et d'eau chaude.

**b)** A teneur de l'art. 269d al. 3 CO, lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires, il doit faire usage de la formule officielle, comme c'est le cas pour les majorations de loyer (art. 269d al. 1 CO), sous peine de nullité (art. 269d al. 2 CO).

**c)** En l'espèce, la notification des nouvelles prétentions de la bailleuse concernant les frais accessoires a été effectuée, le 12 mars 1997, sur une formule officielle et selon une liste annexée détaillant précisément chacun des frais. Les postes figurant dans le décompte du 13 octobre 2011 correspondent à ceux énumérés dans la liste précitée.

La notification des nouvelles prétentions de la bailleuse et intimée a donc été effectuée conformément à l'art. 269d al. 3 CO et le grief y relatif des recourants doit être rejeté.

Pour le surplus, les différents montants des charges ont été calculés conformément aux relevés détaillés des frais et selon leur tableau de répartition entre les locataires, dont les recourants ne prétendent pas qu'il serait inexact. En outre, il apparaît que les prestations prévues dans les contrats d'entretien et de service sont conformes aux frais listés en annexe de la notification de loyer du 12 mars 1997. Il n'y a donc aucun motif de réduire le décompte litigieux.

**6.** En définitive, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée.

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]), doivent être mis à la charge des recourants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,  
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des recourants N. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 juin 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

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 :

- M. J. \_\_\_\_\_, consultant de l'ASLOCA (pour N. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_),
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour V. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 515 fr. 35.

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, à :

- Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

La greffière :