

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 11 mars 2024

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
M. Pellet et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Jeanrenaud

Art. 257a et 257b CO ; 4 al. 1 OBLF

Statuant à huis clos sur les recours interjetés par **I.**_____, à [...], contre les décisions rendues le 5 avril 2023 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du district du Jura-Nord vaudois dans les causes divisant la recourante d'avec **H.**_____, **O.**_____, **A.R.**_____ et **B.R.**_____, tous à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décisions distinctes du 5 avril 2023, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : la commission de conciliation ou l'autorité de première instance) a notamment sommé I._____ d'établir sans délai les décomptes de charges pour 2021-2022 (I), et a dit qu'I._____ doit immédiat paiement de la somme de 240 fr. en faveur de H._____, de 292 fr. 80 en faveur d'O._____, ainsi que de 348 fr. en faveur d'A.R._____ et B.R._____ à titre d'indemnités de 5 % l'an sur les acomptes versés en 2020-2021 et 2021-2022 (II).

En droit, la commission de conciliation a retenu que H._____, O._____, A.R._____ et B.R._____ étaient en droit de réclamer à la bailleresse I._____ les décomptes de charges pour les périodes de juillet 2020 à juin 2021 et de juillet 2021 à juin 2022. Dès lors qu'I._____ avait tardivement remis le décompte pour l'exercice 2020-2021 aux locataires prénommés, respectivement ne leur avait pas fourni le décompte pour l'exercice 2021-2022, la commission de conciliation a relevé que ceux-ci auraient pu lui demander la restitution complète des acomptes qu'ils avaient versés pour ces périodes. Dès lors que les locataires H._____, O._____, A.R._____ et B.R._____ n'avaient pas requis une telle restitution, la commission de conciliation a considéré que les indemnités de 5 % l'an qu'ils avaient sollicitées sur la somme des acomptes qu'I._____ avait perçus pour les périodes précitées devaient être admises dans leur principe et dans leur quotité.

B.

1. a) Par actes du 15 janvier 2024, I._____ (ci-après : la recourante) a interjeté trois recours contre les décisions du 5 avril 2023 en concluant à l'annulation des chiffres I et II de leurs dispositifs, respectivement à la réforme des décisions en ce sens qu'aucune

indemnité ne soit due par la recourante à H._____, O._____, A.R._____ et B.R._____ (ci-après ensemble : les intimés).

b) Par courriers recommandés du 8 février 2024, la Cour de céans a imparti un délai de trente jours aux intimés pour déposer leurs réponses respectives.

Le pli adressé aux intimés A.R._____ et B.R._____ a été retourné à la Cour de céans avec la mention « non réclamé » à l'issue du délai de garde de sept jours.

c) Le 25 février 2024, l'intimée H._____ a conclu à l'admission du recours.

d) Le 4 mars 2024, l'intimée O._____ a conclu à l'admission du recours.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait des décisions, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. **a)** La recourante est propriétaire de l'immeuble sis [...] à [...].

b) La recourante, en qualité de bailleresse, a signé avec les intimés, en qualité de locataires, des baux portant sur des appartements situés dans l'immeuble précité, lesquels ont débuté aux dates suivantes : le 1^{er} avril 1981 en ce qui concerne l'intimée O._____, le 1^{er} avril 2010 pour les intimés A.R._____ et B.R._____ et le 16 juillet 2014 pour l'intimée H._____.

Ces contrats prévoient le versement mensuel par les intimés d'acomptes de frais accessoires à la recourante.

2. a) Les intimés se sont acquittés sans discontinuer des acomptes de frais accessoires dus à la recourante.

b) Le 12 décembre 2022, les intimés ont imparti à la recourante un délai, fixé au 31 janvier 2023, pour leur remettre les décomptes de charges pour les périodes du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 et du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022.

c) Le 26 janvier 2023, la recourante a remis aux intimés le décompte de charges pour l'exercice 2020-2021.

3. a) Par actes distincts du 3 février 2023, les intimés ont saisi la commission de conciliation en concluant, en substance, à l'établissement du décompte de charges relatif à la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 par la recourante.

b) Lors des audiences de conciliations tenues le 4 avril 2024, les intimés ont précisé et complété leurs conclusions respectives en ce sens que la recourante soit condamnée à leur remettre un décompte de charges détaillé et justifié pour la période de juillet 2021 à juin 2022 ainsi qu'à verser un intérêt moratoire de 5 % l'an sur la somme des acomptes de charges versés pour les périodes de juillet 2020 à juin 2021 et de juillet 2021 à juin 2022, soit de 240 fr. pour l'intimée H._____, de 292 fr. 80 pour l'intimée O._____ et de 348 fr. pour les intimés A.R._____ et B.R._____.

La recourante a, en substance, admis les conclusions prises par les intimés en remise du décompte de charges et conclu à leur rejet pour le surplus.

La conciliation n'ayant pas abouti, les intimés ont demandé que la commission de conciliation rende une décision.

En droit :

1.

1.1 Conformément à l'art. 125 let. c CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le tribunal peut ordonner la jonction des causes pour simplifier le procès.

1.2 En l'espèce, les trois recours déposés le 15 janvier 2024 se rapportent au même complexe de faits et portent sur des questions juridiques communes, les décisions attaquées ayant le même contenu et concernant les locataires du même immeuble. Il y a donc lieu de joindre les causes HX24.002486-240074, HX24.002490-240075 et HX24.002506-240076 pour la procédure de deuxième instance et de se prononcer sur les trois recours dans un seul et unique arrêt.

2.

2.1.

2.1.1 Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). Il en va ainsi, notamment, dans les affaires patrimoniales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Le recours doit s'exercer auprès de la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai de recours est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction (art. 321 al. 2 CPC).

Lorsque l'autorité de conciliation statue au fond dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 fr, elle procède selon une procédure orale (art. 212 CPC), qui n'est pas sommaire

au sens des art. 248 ss CPC (cf. ATF 147 III 440 consid. 3.3.2), de sorte que le délai de recours est de trente jours (art. 321 al. 1 CPC ; CREC 3 mai 2017/129 consid. 1 ; CREC 12 mai 2014/173 consid. 1.2 ; CREC 29 mai 2012/194 consid. 1).

2.1.2 Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 *in initio* CPC). Il incombe ainsi au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et les réf. citées ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3). Afin de satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.3 et les réf. citées ; parmi d'autres : TF 5A_734/2023 du 18 décembre 2023 consid. 3.3. et les réf. citées ; TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.3.1).

2.2 En l'espèce, formés en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre des décisions au fond prises par l'autorité de conciliation, les recours sont recevables.

3. Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1).

4. La recourante conclut à l'annulation du chiffre I du dispositif de la décision attaquée concernant l'injonction d'établir sans délai le décompte de charges pour l'exercice 2021-2022. Elle ne fait toutefois valoir aucun moyen à cet égard dans son mémoire de recours. Faute de

motivation, ce grief est irrecevable et le chiffre I du dispositif doit être maintenu.

5.

5.1 La recourante fait valoir que l'autorité de première instance a alloué aux intimés une indemnité de 5 % l'an sur les acomptes versés durant les exercices 2020-2021 et 2021-2022 alors même que tous les décomptes de charges n'ont pas encore été établis pour les périodes considérées. Elle expose que ce n'est donc qu'une fois ceux-ci effectués qu'il sera possible de déterminer si un montant doit être reversé aux locataires, le cas échéant avec intérêt.

5.2. Selon l'article 257a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), les frais accessoires, dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose, ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement.

Les parties peuvent adopter le système des acomptes provisionnels (ou provisions pour charges). Le bailleur est alors tenu d'établir un décompte au moins une fois par année et de le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF).

Le versement d'un acompte pour les frais accessoires constitue un paiement provisoire. Le montant des acomptes versés doit être comparé chaque année avec le décompte des frais accessoires effectifs que le bailleur est tenu d'établir. S'il en résulte une différence, celle-ci doit être réglée par versement supplémentaire du locataire au bailleur, si l'acompte était trop bas, ou remboursement du solde du bailleur au locataire si l'acompte était trop élevé (cf. ATF 134 III 591 consid. 5.2.3 ; ATF 132 III 24 consid. 5.1 ; ATF 126 III 119 consid. 2b, JdT 2000 I 630 ; TF 4A_433/2020 du 4 mars 2021 consid. 2.1 et 2.4.1) Un solde en faveur du locataire rend en principe le remboursement exigible et exécutable (TF 4A_433/2020 précité consid. 2.3 et les réf. citées). Le locataire qui espère que le décompte de charges, qui ne lui est pas encore

parvenu présentera un solde en sa faveur, ne dispose pas pour autant d'une créance échue et exigible (cf. CACI 9 juin 2012/275 consid. 3.1.2.2.2 ; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 3.2 p. 379).

Si le bailleur ne remet pas de décompte de frais accessoires au locataire et/ou s'il ne l'autorise pas à consulter les justificatifs, le locataire peut alternativement ou cumulativement saisir l'autorité de conciliation et demander que le bailleur soit condamné à établir le décompte ou à lui remettre les pièces justificatives (CACI 9 mai 2014/250 consid. 3c ; Lachat, *op. cit.*, n. 9.4 p. 423), refuser de payer les frais accessoires aussi longtemps que le bailleur n'a pas satisfait à son obligation ou demander le remboursement des acomptes payés durant l'exercice concerné, voire compenser leur montant avec le loyer courant (CACI 9 mai 2014/250 consid. 3c ; Lachat, *loc. cit.* ; Lachat / Bohnet, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 3^e éd., Bâle 2021, n. 10 ad art. 257a/257b CO et les réf. citées).

5.3. En l'espèce, comme le fait valoir la recourante, le versement d'une éventuelle indemnité aux locataires en raison du décompte des charges est prématuré. En effet, le décompte de charges pour l'exercice 2021-2022 n'a pas été remis aux intimés. Quant à l'exercice 2020-2021, bien que le décompte ait été transmis aux intimés le 26 janvier 2023, son résultat ne ressort pas de la décision entreprise, ni du dossier. Les intimées ne prétendent au demeurant pas qu'un solde leur serait dû et n'en demandent pas remboursement. L'indemnité à verser aux locataires ne pourra le cas échéant être déterminée qu'une fois connu le montant exact des charges pour les périodes considérées à supposer que le bailleur ait perçu un montant supérieur. En l'état, la recourante ne doit donc pas être astreinte à verser d'indemnité aux intimés. Le recours doit être admis sur ce point. L'examen des autres motifs soulevés par la recourante à cet égard n'est dès lors pas nécessaire.

6.

6.1 En définitive, les trois recours doivent être partiellement admis et les décisions attaquées réformées en ce sens que le chiffre II de leurs dispositifs est supprimé.

6.2 Vu l'issue réservée aux recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) pour chacun des trois recours, soit un total de 300 fr., seront mis à la charge de la recourante par 150 fr. et de l'Etat par 150 fr. (art. 106 al. 2 et 107 al. 2 CPC). Ce dernier montant sera restitué à la recourante qui l'a versé à titre d'avance de frais.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à la recourante, l'Etat ne pouvant pas être considéré comme la partie succombante (ATF 140 III 385 consid. 4.2 ; ATF 139 III 471 c. 3.3). Des dépens ne doivent pas non plus être alloués aux intimés A.R. _____ et B.R. _____, qui n'ont pas procédé en deuxième instance, ni aux intimées H. _____ et O. _____, qui ont agi seules et les conditions d'octroi d'une indemnité (art. 95 al. 3 let. c CPC) n'étant pas réalisées.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I.** Les causes HX24.002486-240074, HX24.002490-240075 et HX24.002506-240076 sont jointes.
- II.** Les recours sont partiellement admis.
- III.** Le chiffre II du dispositif des décisions du 5 avril 2023 sont supprimés.

Les décisions du 5 avril 2023 sont confirmées pour le surplus.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis par 150 fr. (cent cinquante francs) à la charge de la recourante I._____ et laissés par 150 fr. (cent cinquante francs) à la charge de l'Etat.

V. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Philippe Conod (pour I._____),
- Mme H._____,
- Mme O._____,
- M. A.R._____ et Mme B.R._____.

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, à :

- Monsieur le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du district du Jura-Nord vaudois.

La greffière :