

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 24 mars 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Denys
Greffier : M. Perret

Art. 67 al. 1, 257a, 257e al. 1 CO; 13 LTB; 451 ch. 2, 452 al. 1ter et 2 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **E.**_____, à Leysin, demanderesse, représentée par sa tutrice P._____, à Gland, contre le jugement rendu le 24 novembre 2008 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la recourante d'avec **B.**_____ **SA**, à Lausanne, défenderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 24 novembre 2008, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 26 novembre 2009, le Tribunal des baux du canton de Vaud a prononcé que la demanderesse E. _____ est la débitrice de la défenderesse B. _____ SA et lui doit immédiat paiement de la somme de 609 fr. 45 avec intérêt à 5% l'an dès le 25 novembre 2007 (I), levé définitivement l'opposition formée par E. _____ au commandement de payer notifié le 20 février 2008 dans la poursuite ordinaire no [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle dans la mesure du montant précité, en capital et intérêt (II), dit que la défenderesse B. _____ SA est la débitrice de la demanderesse E. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 666 fr. 70 avec intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2008 (III), rendu ce jugement sans frais ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions dans la mesure où elles sont recevables (V).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

Par contrat de bail à loyer conclu le 23 juillet 1996, E. _____ a pris en location un appartement de 4,5 pièces dans les combles de l'immeuble sis [...], à Gland. Conclu pour durer initialement du 1^{er} novembre 1996 au 31 octobre 1997, le bail devait se reconduire aux mêmes conditions pour 12 mois et ainsi de suite de 12 mois en 12 mois, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Il résulte du chiffre 3 du contrat que le loyer, payable d'avance, a été fixé à 6'150 fr. par trimestre, soit 2'050 fr. par mois, savoir 1'900 fr. de "loyer net" (ch. 3.2) et 150 fr. d'"acompte de chauffage" (ch. 3.3). Le contrat ne fait état d'aucun autre poste de frais mis à la charge de la locataire, en particulier en relation avec l'eau chaude ou la taxe d'épuration, les rubriques "télé-réseau", "garage, parking" et "divers" (ch.

3.4 à 3.6) ayant été laissées vierges. L'acompte de chauffage précité a été augmenté, par courrier du 2 décembre 2002 contresigné pour accord par la locataire le 13 décembre suivant, à 170 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2003, puis, par courrier du 7 avril 2006 contresigné pour accord le 19 avril suivant, à 210 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2006.

Le chiffre 4 du contrat prévoyait la constitution d'une garantie de loyer pour un montant de 4'000 francs. Un certificat de cautionnement a été établi le 29 novembre 1996 en faveur de la locataire par T. _____ SA à hauteur du montant précité.

Selon extrait du registre foncier du 30 juin 2006, l'immeuble abritant l'objet du bail a été acquis par la société B. _____ SA le 15 décembre 2003.

Par courrier du 27 avril 2007, la gérance X. _____ SA a accusé réception de la résiliation de bail de la locataire et a délié cette dernière de ses obligations contractuelles pour le 30 juin 2007.

Le 30 avril 2007, la justice de paix du district de Nyon a nommé P. _____ tutrice d'E. _____.

Le 3 juillet 2007, la gérance a procédé à l'état des lieux de sortie en présence de la tutrice, qui a signé la convention de sortie établie à l'issue de cette opération. Selon ce document, la locataire sortante "*reconnai[ssait] être responsable des remises en état suivantes :*

1) Fourn. clés manquantes	Est. Fr.	550.-
2) Vider garage	Est. Fr.	500.-
3) Compl. nettoyage (sdb + cuisine balcon + sanitaire + vitrage armoire etc...)	Est. Fr.	800.-
6) tringle à enlever	Est. Fr.	60.-
[Réd. : Total intermédiaire :]	Fr.	1'910.-
7) lum. à enlever	Est. Fr.	100.-
8) 4 crochets store à rempl.	Est. Fr.	150.-
9) clés chambres à fournir	Est. Fr.	200.-
10) Fourn. brise-jet	Est. Fr.	50.-
11) Glace + Plexi + ampoule + bouchon à f.	Est. Fr.	250.-
12) Flexible + porte papier	Est. Fr.	150.-
13) Plaque porte WC à rep.	Est. Fr.	50.-

14) Vitrage frigo à rempl.	Est. Fr. <u>150.-</u>
Montant total estimatif des remises en état	Fr. 3'010.-".

Selon la convention, la locataire sortante s'engageait à l'égard du propriétaire à faire "exécuter, à ses frais, dans les règles de l'art, les travaux correspondant aux chiffre(s) 1-2-3-6-7-8-11-12", sans qu'un délai ait été précisé, "à défaut de quoi la gérance commandera librement les travaux et les lui facturera, le paiement devant alors intervenir dans les 30 jours dès la date d'envoi du décompte"; en outre, la locataire sortante "autoris[ait] le gérant à commander les travaux, selon chiffre(s) 9-11-13-14 et s'engage[ait] à régler les frais y relatifs dans les 30 jours à dater de l'envoi du décompte". La convention indiquait par ailleurs que la locataire n'était plus redevable d'aucun montant au titre du loyer, "réserve étant faite des frais de chauffage dus pour l'exercice 2006-2007". Enfin, il était mentionné que "la présente convention vaut reconnaissance de dettes, selon l'article 82 LP, pour le montant de Fr. 3'010.- (Fr. trois mille dix)".

Par courrier du 25 octobre 2007, la gérance a prié la locataire de s'acquitter de la somme de 1'927 fr. 40 relative à la convention de sortie, par retour dans les trente jours de l'ordre de paiement correspondant dûment signé, ensuite de quoi la bailleresse ferait verser à la locataire le solde de sa garantie ainsi que les intérêts. Le montant précité était détaillé comme suit dans le décompte joint :

"Remplacer la poignée du garage (selon copie de la facture n° 1'140 de l'entreprise [...])	fr. 227.30
Complément nettoyage (selon copie du courrier de M. [...], nouveau locataire)	fr. 600.-
Forfait pour le remplacement du verre sur bac à légumes	fr. 35.-
Fourniture des clés pour les chambres (selon copie de la facture du 16.07.2007 de l'entreprise [...])	fr. 249.65
Remplacement armoire de toilette (selon copie de la facture n° 2007-3913 de l'entreprise [...])	fr. 576.65
Ramonage de la cheminée	fr. 74.80

(selon copie de la facture n° 120935 de l'entreprise [...])

Forfait pour la suppression des miroirs dans la salle de douche fr.
50.-

Détartrage des WC + robinets fr. 114.-"
(selon copie de la facture n° 2007-3913 de l'entreprise [...])

Par lettre du 24 [sic] octobre 2007 à la gérance, la tutrice a admis que les montants figurant dans le décompte du 25 octobre 2007 relatifs au forfait pour le remplacement du verre sur le bac à légumes, par 35 fr., à la fourniture des clés pour les chambres, par 249 fr. 65, et au cache sur luminaire d'armoire de salle de bain, pour une somme indéterminée, soient mis à la charge de sa pupille, "*conformément à la convention de sortie signée le 3 juillet 2007*". Elle a en revanche rejeté les prétentions relatives à la facture de nettoyage final, jugeant celles-ci injustifiées, dès lors que le nettoyage "a[vait] été assuré par [ses propres] soins, [...] et que l'appartement a[vait] été laissé impeccable, après une journée de travail à 2 personnes".

La gérance a répondu le 31 octobre 2007 à la tutrice, indiquant maintenir intégralement ses prétentions en paiement d'un montant de 1'927 fr. 40. Dans ce courrier ainsi que dans diverses correspondances ultérieures à la tutrice, elle considérait notamment que le résultat des nettoyages dont devait se charger la locataire n'avait pas été satisfaisant; elle précisait également que, compte tenu de la vétusté de l'armoire de salle de bain, il avait été plus facile de changer ce meuble que d'en remplacer la pièce manquante, et que, par ailleurs, aucun amortissement ne pouvait être déduit sur une vitre de frigo ainsi qu'un cache luminaire.

La gérance a adressé à la tutrice un décompte individuel du 15 novembre 2007 relatif aux frais de chauffage et d'eau chaude pour la période du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007, lequel mentionne un solde de 322 fr. 20 en faveur de la locataire sur le montant total des acomptes versés par cette dernière, par 2'520 francs. Ce solde a été encaissé le 23 novembre 2007. Il ressort du détail de la base de calcul jointe au décompte que les frais de chauffage de l'immeuble s'élèvent à 13'022 fr.

35 et la taxe d'épuration de l'immeuble à 1'558 francs. Ce dernier montant a été ajouté aux frais de chauffage, l'ensemble totalisant 14'580 fr. 35. Les frais d'eau chaude s'élèvent pour leur part à 4'112 fr. 35. Sur ces montants globaux, une part de 1'714 fr. 27 pour les frais de chauffage et de 483 fr. 51 pour les frais d'eau chaude est retenue à la charge de la locataire.

Par lettre du 14 janvier 2008, la tutrice a notamment déclaré à la gérance que, "*renseignements pris*", le contrat de bail ne prévoyait pas à la charge de sa pupille le paiement d'autres frais accessoires que ceux de chauffage. Elle a dès lors contesté le décompte relatif à la période 2006-2007 et requis la gérance de lui fournir les décomptes de chauffage et d'eau chaude à partir de l'exercice 1995-1996. Par ailleurs, s'agissant des prétentions de la bailleuse en rapport avec l'état des lieux de sortie, la tutrice a admis que les frais de ramonage, par 74 fr. 80, soient mis à la charge de sa pupille. En revanche, elle a indiqué refuser :

- "- Le remplacement de la poignée du garage, qui ne figure pas sur l'état des lieux de sortie
- Le complément de nettoyage qui a été effectué après les travaux
- Le remplacement du verre sur bac à légumes, le frigo étant amorti
- La fourniture des clés pour les chambres, l'état des lieux d'entrée ne mentionnant pas de clé sur la porte de la salle de douche, idem pour la salle de bain et une des chambres, soit précisément 3 clés
- Le remplacement de l'armoire de toilette au lieu du remplacement du cache luminaire, car certainement amortie
- Le forfait pour la suppression des miroirs dans la salle de douche, car il était entendu que si le nouveau locataire ne les désirait pas, vous nous le feriez savoir
- Le détartrage des WC et robinets, qui ont été effectués par mes soins".

Le 12 février 2008, la locataire, représentée par sa tutrice, a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, déclarant notamment qu'elle avait été "*amenée à [se] renseigner sur [ses] droits suite à l'état des lieux*" et qu'elle avait "*appris que la gérance [lui] avait facturé la taxe d'épuration ainsi que les frais d'eau chaude, alors que ceux-ci ne figuraient pas expressément à [sa] charge, dans ledit bail*".

Un commandement de payer n°[...] a été notifié par l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle à E. _____ le 20 février 2008, portant sur le montant de 1'927 fr. 40, plus intérêt à 5% l'an dès le 25 novembre 2007, au titre de frais de remise en état de l'appartement selon décompte du 25 octobre 2007, ainsi que 100 fr. au titre de frais de rappel. Au nom de sa pupille, la tutrice a formé opposition totale audit commandement.

L'audience de la Commission de conciliation a été tenue le 20 mai 2008 en présence des représentants de la locataire et de la bailleuse. Le lendemain, le préfet du district de Nyon a constaté l'échec de la conciliation.

Par requête adressée au Tribunal des baux le 19 juin 2008, la demanderesse E. _____, représentée par sa tutrice, elle-même assistée de Roxana Guignard, mandataire agréée de l'Asloca, a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la défenderesse B. _____ SA :

- "B. _____ SA doit libérer immédiatement et intégralement en faveur de E. _____ la garantie bancaire de Fr. 4000.- constitué [sic] auprès de T. _____ SA, ainsi que les intérêts y relatifs.
- II. E. _____ n'est débitrice d'aucun montant envers son ancienne bailleuse, B. _____ SA.
- III. Le commandement de payer, (poursuite) n°[...] adressée à E. _____ est annulé et radié.
- IV. La taxe d'épuration et les frais d'eau chaude ne figurent pas sur le contrat de bail, et ne peuvent donc pas être facturés à la locataire.
- V. B. _____ SA est débitrice et doit restituer à E. _____ la somme actuellement indéterminée, mais qui sera précisée ultérieurement par les pièces à fournir par la partie intimée, pour les périodes 1995/1996 à 2006/2007, plus intérêts de 5% l'an dès le 12 juillet 2007.
- VI. Les frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse."

Le 29 juillet 2008, le président du Tribunal des baux a invité les parties à faire valoir leurs moyens de preuve dans un délai au 29 août 2008, en particulier à produire ou requérir la production de toutes pièces nécessaires à l'instruction.

La défenderesse a notamment produit les décomptes totaux et définitifs des frais accessoires (chauffage et eau chaude) pour les périodes du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004, du 1^{er} juillet 2004 au 30 juin 2005 et du 1^{er} juillet 2005 au 30 juin 2006, lesquels englobent la situation de l'ensemble des locataires de l'immeuble. Elle a également produit copie des factures faisant l'objet du décompte du 25 octobre 2007.

Par déterminations du 30 septembre 2008, la défenderesse a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la demanderesse :

- I.- Les conclusions nos I à VI de la requête du 18 juin 2008 sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables.
- II.- E. _____ est débitrice et doit immédiat paiement à B. _____ SA de la somme de Fr. 1'927.40 avec intérêts à 5% dès le 25 novembre 2007.
- III.- L'opposition totale formée par E. _____, le 20 février 2006, au commandement de payer poursuite ordinaire no [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle est définitivement levée dans la mesure de la conclusion no II ci-dessus."

A l'audience de jugement tenue le 29 octobre 2008 ont comparu, pour la demanderesse, dispensée de comparution personnelle sur le siège, sa tutrice, assistée de Roxana Guignard, et pour la défenderesse, dispensée de comparution personnelle, son représentant, l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Schlaeppli, accompagné d'un responsable de la gérance. Les parties ont produit diverses pièces. La défenderesse a soulevé son défaut de légitimation passive pour la période antérieure au 15 décembre 2003, ce qu'a admis la demanderesse. Par ailleurs, la défenderesse a réduit à 1'906 fr. 40 le décompte litigieux du 25 octobre 2007. Elle a en outre invoqué la prescription. La demanderesse a quant à elle précisé que la répétition de l'indû invoquée pour les décomptes 2003 à 2007 s'élevait à un montant total de 2'308 fr. 70 défini comme suit : *"pour le décompte 2003-2004, elle s'élève à 201 fr. en ce qui concerne l'eau chaude et 48 fr. 40 en ce qui concerne la taxe d'épuration, soit un total de 249 fr. 40; pour le décompte 2004-2005, elle s'élève à 412 fr. 30 en ce qui concerne l'eau chaude et 298 fr. 50 en ce qui concerne la taxe d'épuration, soit un total de 710 francs 90; pour le décompte 2005-2006, elle s'élève à 491 fr. en ce qui concerne l'eau chaude et 190 fr. 80*

en ce qui concerne la taxe d'épuration, soit un total de 681 fr. 80; pour le décompte 2006-2007, elle s'élève à 483 fr. 50 en ce qui concerne l'eau chaude et 183 fr. 20 en ce qui concerne la taxe d'épuration, soit un total de 666 fr. 70". V. _____, fille de la demanderesse, a été entendue en qualité de témoin.

En droit, les premiers juges ont retenu que, faute de légitimation passive de la défenderesse pour la période antérieure au 15 décembre 2003, les prétentions de la demanderesse ne pouvaient porter que sur les périodes 2003-2004 à 2006-2007. Cela étant, ils ont considéré que seuls les frais de chauffage, expressément compris dans le contrat de bail, étaient dus par la locataire, à l'exclusion des frais d'eau chaude et de la taxe d'épuration, pour lesquels la locataire était fondée à réclamer le remboursement au titre de l'enrichissement illégitime. Toutefois, ils ont relevé que, comme la demanderesse n'avait pas produit les décomptes relatifs à ces frais pour les périodes 2003 à 2006, ni requis la défenderesse de le faire, elle échouait à la preuve de l'enrichissement illégitime pour ces périodes. En revanche, ils ont constaté que la demanderesse avait produit un décompte pour la période du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007, sur la base duquel ils ont estimé que l'enrichissement illégitime de la défenderesse était établi pour un montant de 666 fr. 70 (correspondant exclusivement à la part des frais de chauffage à la charge de la locataire [calculée sur la base des frais de chauffage de l'immeuble, par 13'022 fr. 35, multipliés par la clé de répartition utilisée dans le décompte, non contestée, de 285/2'424], soit 1'531 fr. 10, dont à déduire le montant total des acomptes versés, par 2'520 fr., plus 322 fr. 20 de solde de décompte déjà encaissé par la locataire), qui devait ainsi être versé à la demanderesse en répétition de l'indu, avec intérêt moratoire dès le lendemain du dépôt de la requête auprès de la Commission de conciliation, la défenderesse n'ayant pas été interpellée valablement au préalable. Par ailleurs, les premiers juges ont rejeté la conclusion de la demanderesse en libération de sa garantie locative, dès lors qu'ils ont considéré que dite garantie, constituée sous forme de cautionnement, n'obéissait pas au régime de l'art. 257e CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), la mention de l'al. 3 de cette disposition n'étant pas

portée sur le formulaire de cautionnement. Enfin, en ce qui concerne les prétentions formulées par la défenderesse au titre de frais de remise en état, les premiers juges ont considéré que les défauts qui ne figuraient pas valablement dans la convention de sortie passée entre les parties le 3 juillet 2007 (savoir le remplacement de la poignée du garage, la suppression des miroirs dans la salle de douche et le détartrage des WC et robinets) n'étaient pas établis, et que, parmi ceux qui y figuraient, seuls certains étaient établis (soit les postes non contestés par la demanderesse relatifs au ramonage selon facture du 12 août 2008 de l'entreprise [...], par 74 fr. 80, au forfait pour le remplacement du verre sur le bac à légumes du frigo, par 35 fr., et à la fourniture des clés des chambres selon facture du 16 juillet 2007 de l'entreprise [...], par 249 francs 65, ainsi qu'un montant forfaitaire de 250 fr. pour le remplacement de l'armoire de salle de bain, fondé sur l'estimation retenue dans la convention de sortie) et justifiaient que la locataire s'acquitte d'un montant total de 609 fr. 45, avec intérêt moratoire dès la date du décompte par lequel la bailleuse l'avait pour la première fois interpellée à cet égard. Cela étant, les premiers juges ont admis que les conditions de la mainlevée de l'opposition, à concurrence du montant précité, étaient réunies.

B. Par acte du 7 décembre 2009, E._____, représentée par sa tutrice, a recouru contre ce jugement, concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens qu'elle n'est débitrice d'aucun montant envers l'intimée B._____ SA, que le commandement de payer qui lui a été notifié le 20 février 2008 dans la poursuite ordinaire no [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle est annulé et radié, que l'intimée est sa débitrice et lui doit immédiat paiement de la somme de 2'308 fr. 70 avec intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2008 et que l'intimée doit libérer immédiatement et intégralement en sa faveur la garantie bancaire de 4'000 fr. constituée auprès de T._____ SA, ainsi que les intérêts y relatifs.

La recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions par mémoire du 6 janvier 2010.

Par mémoire du 10 février 2010, l'intimée a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

En l'espèce, le recours ne tend qu'à la réforme. Interjeté en temps utile, par une personne qui y a intérêt, il est recevable.

2. a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers

juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telles que la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3 précité).

b) En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il doit cependant être complété sur la base du dossier comme il suit :

- Il ressort notamment ce qui suit des relevés de frais accessoires produits par l'intimée (Pièces 108 ss) :

Période	Frais de chauffage pour l'ensemble de l'immeuble	Taxes d'épuration pour l'ensemble de l'immeuble	Eau chaude pour l'ensemble de l'immeuble	Part de la recourante aux frais de chauffage et aux taxes d'épuration	Acomptes versés par la recourante	Solde en faveur ou défaveur de la recourante
2003-2004	10'906.--	824.95	3'444.--	1'379.25	2'040.--	+ 255.85
2004-2005	11'105.65	2'539.10	3'507.05	1'604.30	2'040.--	+ 23.40
2005-2006	13'238.89	1'613.70	4'180.71	1'746.30	2'040.--	- 197.80

3. a) La recourante se plaint tout d'abord de ce que seule une partie de ses conclusions en répétition de montants relatifs à la taxe d'épuration et aux frais d'eau chaude lui a été allouée. Les premiers juges ont considéré que cette prétention n'était justifiée que pour la période 2006-2007, pour laquelle un décompte individuel avait été produit, mais non pas pour les périodes antérieures, à défaut de pièces relatives à

celles-ci; selon eux, il aurait incombé à la recourante de requérir production en mains de l'intimée de décomptes individuels pour les années 2003 à 2005.

Il est vrai que la recourante n'a produit que le décompte individuel concernant la période 2006-2007 (Pièce 14). Cependant, à sa réquisition, l'intimée a produit des tableaux présentant les frais accessoires pour l'ensemble des locataires de l'immeuble (Pièces 108 ss), qui permettent de reconstituer les décomptes pour les périodes antérieures. En effet, contrairement à ce qu'on lit en page 9 du jugement, ces tableaux sont suffisants pour prouver ce que la recourante a payé et ce qui a été mis à sa charge au titre de frais accessoires. Ils permettent de déterminer ce qui a été versé à tort par l'intéressée pour ces périodes au titre de frais accessoires, hormis sa part aux frais de chauffage, cela en procédant au même calcul que celui auquel se sont livrés les premiers juges.

Ainsi, pour la période 2003-2004, les frais de chauffage de l'immeuble se sont élevés à 10'906 fr., ceux d'épuration à 824 fr. 95 et ceux d'eau chaude à 3'444 fr. (Pièce 111). La recourante devait assumer une part de $285/2'424$ calculée sur les seuls frais de chauffage, soit 1'282 fr. 25 ($[10'906 \times 285] : 2'424$). Elle a versé des acomptes de 2'040 fr. et un montant de 255 fr. 85 lui a été versé à titre de solde en sa faveur. Il s'ensuit que la recourante a droit au remboursement, pour la période litigieuse, d'un montant de 501 fr. 90 ($2'040 - 1'282.25 - 255.85$).

Pour la période 2004-2005, les frais de chauffage de l'immeuble se sont élevés à 11'105 fr. 65, ceux d'épuration à 2'539 fr. 10 et ceux d'eau chaude à 3'507 francs 05 (Pièce 110). La recourante devait assumer une part de $285/2'424$ calculée sur les seuls frais de chauffage, soit 1'305 fr. 75 ($[11'105.65 \times 285] : 2'424$). Elle a versé des acomptes de 2'040 fr. et un montant de 23 fr. 40 lui a été versé à titre de solde en sa faveur. Il s'ensuit que la recourante a droit au remboursement, pour la période litigieuse, d'un montant de 710 fr. 85 ($2'040 - 1'305.75 - 23.40$).

Pour la période 2005-2006, les frais de chauffage de l'immeuble se sont élevés à 13'238 fr. 89, ceux d'épuration à 1'613 fr. 70 et ceux d'eau chaude à 4'180 francs 71 (Pièce 109). La recourante devait assumer une part de 285/2'424 calculée sur les seuls frais de chauffage, soit 1'556 fr. 55 ($[13'238.89 \times 285] : 2'424$). Elle a versé des acomptes de 2'040 fr. et a dû payer un solde de 197 fr. 80 en faveur de la bailleuse. Il s'ensuit que la recourante a droit au remboursement, pour la période litigieuse, d'un montant de 681 fr. 25 ($2'040 - 1'556.55 + 197.80$).

Le total pour les trois périodes aboutit à 1'894 fr. (501 fr. 90 + 710 fr. 85 + 681 fr. 25). Ce montant doit être ajouté à celui de 666 fr. 70 déjà alloué à la recourante par les premiers juges pour la période ultérieure 2006-2007 (cf. jugement, p. 10), de sorte qu'elle aurait droit à la restitution d'un montant de 2'560 fr. 70 pour l'ensemble de la durée litigieuse. Elle n'a toutefois conclu qu'au paiement d'un montant de 2'308 fr. 70, si bien que seul celui-ci peut lui être alloué en définitive (art. 3 CPC).

b) Il n'est pas contesté que les prétentions en restitution de sommes indûment versées à titre de frais accessoires relèvent des dispositions sur l'enrichissement illégitime, lorsqu'elles sont formulées subséquemment à la présentation du décompte de charges par le bailleur (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 c. 3.3 et les références, traduit in Cahiers du Bail 4/02, p. 144).

Selon l'art. 67 al. 1 CO, l'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition. La jurisprudence a précisé que le créancier a connaissance de son droit de répétition et que le délai de prescription commence à courir lorsqu'est atteint le niveau de certitude à partir duquel on peut dire, selon les règles de la bonne foi, que le créancier n'a plus de raison ou n'a plus la possibilité de recueillir davantage d'éclaircissements et qu'il dispose d'autre part de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, de telle sorte que cette démarche peut être raisonnablement exigée de lui. La certitude relative au droit de répétition suppose la connaissance de la mesure approximative de l'atteinte au patrimoine, de

l'absence de cause du déplacement de celui-ci et de la personne de l'enrichi. A l'inverse de la réglementation prévue à l'art. 26 CO pour l'erreur, on ne se fonde pas sur le moment où le lésé aurait pu connaître son droit de répétition en usant de l'attention commandée par les circonstances, mais sur la connaissance effective de la prétention. On exige cependant que le créancier qui a connaissance des éléments essentiels de sa prétention se renseigne sur les détails et recueille les précisions dont il a besoin pour conduire le procès (ATF 129 III 503 c. 3.4 et les références citées, JT 2004 I 35). A cet égard, la doctrine considère que la méconnaissance de la situation de droit est susceptible de justifier la passivité du créancier (Spiro, *Die Begrenzung privater Rechte durch Verjährungs-, Verwirkungs- und Fatalefristen*, Bd I, 1975, p. 186).

En application de ces principes, le Tribunal fédéral a considéré, dans un cas de factures de traitement médical payées par une assurance, que le délai de l'art. 67 al. 1 CO commençait à courir au moment du paiement de celles-ci, dès lors que les informations nécessaires à la constatation de leur caractère trop élevé provenaient de ces factures elles-mêmes (ATF 127 III 421 c. 4b, JT 2002 I 318). Dans un cas de frais accessoires selon l'art. 257a CO, il a relevé que le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO ne pouvait commencer à courir à la réception d'un décompte ou d'une facture, mais au plus tôt au moment du versement de la prestation induue. A cet égard, dès lors qu'en matière d'enrichissement illégitime, la condition d'une erreur non fautive n'est pas exigée, le moment où le créancier aurait pu se renseigner sur l'absence de son obligation de payer ou celui où l'on pouvait exiger qu'il le fasse ne sont pas déterminants. Il convient de fixer ce moment au point où le créancier a connu la véritable situation (TF 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 c. 2.4 et 2.5).

En l'espèce, le contrat de bail de la recourante a pris fin le 30 juin 2007 et un état des lieux de sortie a été effectué le 3 juillet 2007. A cette même date, une convention de sortie a été passée par la tutrice de la recourante, nommée en cette qualité le 30 avril précédent. C'est lorsque l'intimée a réclamé par lettre du 25 octobre 2007 le paiement d'un

montant de 1'927 fr. 40 au titre de frais de remise en état de l'appartement loué qu'un litige est survenu. Par lettre du 14 janvier 2008, la tutrice a notamment déclaré au représentant de l'intimée que, "*renseignements pris*", le contrat de bail ne prévoyait pas à la charge de sa pupille le paiement d'autres frais accessoires que ceux de chauffage. Par lettre du 12 février 2008 à la Commission de conciliation préfectorale, contresignée par sa tutrice, la recourante a déclaré qu'elle avait été "*amenée à [se] renseigner sur [ses] droits suite à l'état des lieux*" et qu'elle avait "*appris que la gérance [lui] avait facturé la taxe d'épuration ainsi que les frais d'eau chaude, alors que ceux-ci ne figuraient pas expressément à [sa] charge, dans ledit bail*". Il s'avère ainsi que la recourante a été informée de son droit de répétition lorsqu'elle a été assistée de sa tutrice, qui a elle-même recueilli des renseignements en matière juridique. Elle a saisi la Commission de conciliation moins d'une année après avoir connu la situation, de sorte que le délai de l'art. 67 CO a été respecté et que sa créance n'est pas prescrite.

4. La recourante conclut encore à la libération en sa faveur d'une "*garantie bancaire de Fr. 4'000.- constitué [sic] auprès de la T. _____ SA, ainsi que les intérêts y relatifs*".

Il est établi que la société précitée a remis à l'intimée un "*certificat de cautionnement*", lui procurant une garantie de 4'000 fr. en relation avec le bail conclu par la recourante. S'il est fait état dans ce certificat d'un dépôt de 2'000 fr. sur un compte bancaire, on ignore qui a procédé à ce dépôt et si sa restitution doit être opérée en mains de la recourante ou de la société ayant fourni un cautionnement. Dans tous les cas, comme l'ont constaté les premiers juges, on ne se trouve pas en présence de sûretés fournies par le locataire en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, que le bailleur est tenu de déposer auprès d'une banque au nom du locataire au sens de l'art. 257e al. 1 CO. C'est en effet un tiers qui a fourni une garantie au bailleur sous la forme d'un cautionnement. Ce procédé est admissible en droit vaudois pour garantir les obligations découlant d'un bail à loyer concernant un logement (art. 1 al. 4 LGBL [loi

du 15 septembre 1971 sur les garanties en matière de baux à loyer; RSV 221.307]). Mais le cautionnement n'est pas soumis à l'art. 257e CO (Stoll Daniel, Sicherheitsleistung der Mieterschaft vor dem Hintergrund kantonalrechtlicher Bestimmungen - eine Übersicht zu Art. 257e Abs. 4 OR, in mietrechtspraxis 2/07, pp. 65 ss, spéc. p. 66 et les renvois), dont n'est dès lors pas applicable l'al. 3, selon lequel la banque est tenue à restitution en mains du locataire notamment en vertu d'un jugement exécutoire, celui-ci statuant au sujet des relations entre les parties au contrat de bail.

Pour réclamer la libération d'une garantie bancaire d'un montant de 4'000 fr., la recourante aurait dû établir qu'elle avait constitué une telle garantie, ce qui n'est pas le cas. Elle ne s'en prend au surplus pas au cautionnement lui-même, se bornant à exposer que le Tribunal des baux est compétent à son sujet, ce qui est sans portée au vu des conclusions qu'elle a prises. C'est ainsi à juste titre que celles-ci, en tant qu'elles tendent à une libération de garantie, ont été rejetées.

5. La recourante soutient enfin que des frais de remise en état, par 609 francs 45, ne peuvent pas être mis à sa charge, dès lors que l'intimée n'aurait pas apporté la preuve d'un dommage. En réalité, ce montant correspond à des frais de ramonage, par 74 fr. 80, de remplacement d'un verre à l'intérieur d'un frigo, par 35 francs, de fourniture de clés, par 249 fr. 65, et de remplacement d'éléments d'une armoire de salle de bain, par 250 fr., qui ont tous été approuvés par la tutrice de la recourante, que ce soit par convention de sortie du 3 juillet 2007 ou par des correspondances ultérieures des 24 octobre 2007 et 14 janvier 2008. Ce moyen est dès lors mal fondé.

6. En définitive, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé au chiffre III de son dispositif en ce sens que la défenderesse B. _____ SA est la débitrice de la demanderesse E. _____

et lui doit immédiat paiement de la somme de 2'308 fr. 70 avec intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2008. Le jugement est confirmé pour le surplus.

La recourante n'a pas droit à des dépens de première instance à titre de participation aux honoraires de son mandataire, la collaboratrice de l'Asloca qui l'a assistée devant le Tribunal des baux n'étant pas considérée comme un mandataire professionnel (TF 5P.233/2004 du 23 août 2004). La procédure devant cette autorité est au surplus gratuite (art.14 LTB).

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 francs (art. 232 al. 2 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

La recourante obtient gain de cause sur ses conclusions concernant la répétition de frais accessoires, pour un montant de 2'308 fr. 70, supérieur de 1'642 francs à ce qu'elle avait obtenu en première instance. Elle est en revanche déboutée de ses conclusions relatives à des frais de remise en état et de libération de garantie. Par conséquent, il se justifie de lui allouer des dépens de deuxième instance réduits de moitié, à savoir la demie de ses frais de justice, soit 175 fr. (art. 91 et 92 CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé au chiffre III de son dispositif comme suit :

III.- La défenderesse B._____ SA est la débitrice de la demanderesse E._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 2'308 fr. 70 (deux mille trois cent huit francs et septante centimes) avec intérêt à 5% l'an dès le 15 février 2008.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 francs (trois cent cinquante francs).
- IV. L'intimée B._____ SA doit verser à la recourante E._____ la somme de 175 fr. (cent septante-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 24 mars 2010

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

Le greffier :

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 :

- Asloca, par Mme Roxana Guignard (pour E. _____),
- Jean-Marc Schlaeppli (pour B. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 6'251 fr. 45.

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 :

- Tribunal des baux du canton de Vaud.

Le greffier :