

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 25 mai 2012

Présidence de M. CREUX, président
Juges : MM. Giroud et Pellet
Greffier : M. Bregnard

Art. 257a al. 1 et 2, 257b CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **K._____SA**, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 16 août 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **A.Z._____** et **B.Z._____**, à Nyon, demandeurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 16 août 2011, dont les considérants ont été notifiés le 26 mars 2012, le Tribunal des baux a dit que la défenderesse K._____SA est débitrice des demandeurs A.Z._____ et B.Z._____, solidairement entre eux, de la somme de 4'765.65 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 28 mai 2010 (I) et a rendu le jugement sans frais ni dépens (II).

En droit, les premiers juges ont considéré que le contrat de bail n'était pas assez clair pour admettre que les frais d'épuration et de déchets faisaient partie des frais accessoires, de sorte que le propriétaire devait rembourser aux locataires, en application des principes de l'enrichissement illégitime, les montants perçus indûment depuis 2000 à ce titre.

B. Par acte du 4 mai 2012, K._____SA a recouru contre ce jugement, concluant à sa réforme, en ce sens que les conclusions de la demande de A.Z._____ et B.Z._____ sont rejetées.

Les intimés n'ont pas été invités à déposer un mémoire de réponse.

C. La Chambre des recours civile se réfère à l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

Le 13 août 1999, A.Z._____ et B.Z._____ (ci-après: les demandeurs), locataires, ont conclu avec K._____SA, (ci-après la défenderesse) propriétaire, un contrat de bail portant sur un appartement de quatre pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis route de [...], à [...].

Le bail a été conclu pour une durée initiale six mois, avec renouvellement de six mois en six mois sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois avant l'échéance.

Le contrat prévoit sous la rubrique "loyer" de son article 7 un loyer mensuel de 1'550 fr., plus un "acompte de chauffage et eau chaude" de 150 fr., et indique un loyer brut total mensuel de 1'700 fr.

Le bail ne mentionne aucuns autres frais accessoires qui seraient mis à la charge des locataires, en particulier sous les rubriques "frais accessoires" et "divers gaz" de l'article 7 précité.

L'article 11 du contrat de bail dont le titre est "annexes" mentionne que les "Conditions générales" et les "Règles et usages locatifs" font partie intégrante du bail et précise que les locataires les ont reçues et en ont pris connaissance.

Les conditions générales (ci-après : CG), dont la numérotation suit celle des articles du contrat de bail, ont été contresignées par les demandeurs.

L'art. 16 CG, intitulé "CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, EPURATION ORDURES, ETC" a la teneur suivante :

"Le locataire participe - même en cas d'absence prolongée _ aux dépenses occasionnées par les services généraux de chauffage d'eau chaude et de climatisation (si elle existe) de l'immeuble. Elles seront réparties entre les locataires au prorata du volume des locaux loués ou, s'il en existe, selon relevé des compteurs.

Ces dépenses sont notamment celles de:

combustible énergie (électricité pour les brûleurs et les pompes); nettoyage, décrassage, ramonage de la chaudière et de la cheminée; révision périodique de l'installation de chauffage, des réservoirs à mazout; détartrage du bouilleur et des conduites d'eau chaude; ébouage des installations; entretien du brûleur; salaire du chauffeur et prestations sociales y relatives, frais de relevés des compteurs; taxes publiques actuelles et futures (charge de préférence, épuration des eaux, taxe égouts etc...; évacuation et

destruction des ordures); frais d'entretien, révision et de télésurveillance; primes d'assurance pour les installations; frais d'administration du bailleur à raison de 5% du coût total.

Le décompte de chauffage général et des frais annexes est arrêté annuellement à la date fixée par le bailleur. Dès l'expédition des décomptes et pendant 30 jours, les comptes, les justificatifs de l'exercice écoulé et le tableau de répartition sont tenus à la disposition du locataire au bureau de la gérance. Sauf contestation dans un délai de 45 jours, le décompte est réputé accepté.

(...) "

L'article 17 CG, intitulé "FRAIS ACCESSOIRES", prévoit notamment ce qui suit:

"Les frais accessoires sont décomptés séparément au locataire, sur la base des dépenses effectives et conformément à la clé de répartition des frais de chauffage.

Ces frais comprennent notamment ceux de:

eau froide, conciergerie, frais éventuels de surveillance de l'immeuble, tous travaux de désinfection et de dératisation, entretien des jardins (pelouses, tailles, etc), raccordement radio-TV et télé-réseau, consommation de courant pour les installations générales, contribution aux frais d'éclairage des routes, places de parc, jardin, primes d'assurances bris de glaces des locaux communs, frais d'exploitation et d'entretien des installations communes, ascenseur, climatisation, ventilation, buanderie, interrupteurs, boîtes aux lettres, contrat d'entretien divers, toutes autres taxes publiques et privées actuelles et futures, frais administratifs à raison de 5% du coût total.

"

Par courrier 15 janvier 2010, adressé à la défenderesse, les demandeurs ont contesté devoir la taxe d'épuration et déchets, dont ils demandaient le retranchement de leur décompte 2008/2009, tout en réclamant que les décomptes établis depuis l'exercice 1999/2000 leur soient adressés aux fins de vérification.

Par courrier daté du 13 février 2009 (recte: 2010), la défenderesse confirmait aux demandeurs que la taxe d'épuration leur incombait puisqu'elle était clairement mentionnée dans les dispositions légales et contractuelles faisant partie intégrante du contrat de bail.

Par courrier du 15 février 2010 adressé à la défenderesse, les demandeurs ont déclaré maintenir leur position.

Par courrier du 26 mai 2010, le conseil des demandeurs a imparti à la défenderesse un délai au 15 juin 2010 pour leur rembourser l'intégralité des montants indûment perçus à tort depuis l'exercice 1999/2000.

Par courrier du 4 juin 2010 adressé au conseil des demandeurs, la défenderesse a une nouvelle fois confirmé que le paiement de la taxe d'épuration incombait aux défendeurs, en indiquant notamment ceci:

"(...) nous vous confirmons que la taxe épuration est incluse dans les conditions du bail à loyer, la preuve en est la continuité dans la numérotation des articles du contrat.

De plus, comme vous pouvez le constater, vos clients ont signé l'ensemble des documents.

(...)"

Le 10 juin 2010, le conseil des demandeurs s'est adressé à la défenderesse en ces termes:

"(...)

Il est vrai que mes clients ont signé les conditions générales annexées à leur bail. Toutefois, il s'agit d'un simple accusé de réception et, de surcroît, l'article 17 est une clause générale mentionnant des frais accessoires de manière exemplative et sans référence particulière à l'immeuble en cause. Je relève également que la taxe d'épuration n'est pas expressément mentionnée.

Dans ce contexte, les époux [...], qui sont totalement inexpérimentés en la matière, n'ont absolument pas compris que des frais accessoires s'ajoutaient à leur loyer stipulé sous chiffre 7. Dés lors, ils sont bien en droit d'obtenir le remboursement de la part de ladite taxe mise à jour à leur charge depuis l'exercice 1999/2000.

Cela étant un ultime délai au 30 juin 2010 vous est imparti pour procéder au remboursement sollicité par mes clients.

(...)"

Le 29 avril 2011, A.Z._____ et B.Z._____ ont déposé une demande au Tribunal des Baux au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes:

I. K._____SA est la débitrice des époux A.Z._____ et B.Z._____, solidairement entre eux, de la somme de Fr.4'916.35 (quatre mille neuf cent seize francs et trente-cinq centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 15 janvier 2010, et leur en doit immédiat paiement.

II.- Ordre est signifié à K._____SA de s'abstenir désormais d'intégrer la taxe d'épuration dans les décomptes de frais de chauffage et d'eau chaude annuels portant sur l'immeuble sis route de [...] à [...].

III.- K._____SA versera aux époux A.Z._____ et B.Z._____, solidairement entre eux, la somme de Fr. 1500. (mille cinq cents francs) à titre de dépens."

La défenderesse a, par procédé écrit déposé le 14 juillet 2011, conclu au rejet des conclusions de la demande de A.Z._____ et B.Z._____ du 29 avril 2011.

En droit :

1. A teneur de l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Tel est le cas en l'espèce, s'agissant d'un jugement rendu dans une affaire patrimoniale en matière de contrat de bail dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance, est inférieure à 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC). Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'autorité de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

Déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt et dont les conclusions ne sont pas nouvelles (art. 326 al. 1 CPC), le recours est recevable à la forme.

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

S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504) ; 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2. éd., Berne 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 du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 et 6 ad art. 320 CPC, p. 1276 ; Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

3. La recourante se plaint d'abord d'une constatation manifestement inexacte des faits, en ce sens que la décision attaquée ne fait état que de l'art. 17 du contrat de bail (recte : des conditions générales), alors que l'art. 16 traite des frais de chauffage, d'eau chaude, d'épuration et d'ordures.

Il faut donner acte à la recourante que cette disposition des CG est nécessaire à l'interprétation du contrat. Ainsi, l'état de fait a été complété par la teneur de cette disposition dans le présent arrêt (supra let. C).

4. a) La recourante soutient ensuite que l'autorité de première instance a mal appliqué l'art. 257a al. 2 CO en retenant que les taxes d'épuration mis à la charge des locataires ne constituaient pas des frais accessoires leur incombant. Elle fait valoir que l'art. 16 CG a la même teneur que l'art. 11 let. b RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud) et que la Cour de céans a déjà considéré dans un arrêt récent que, en matière de frais accessoires, le locataire peut se voir facturer un montant relatif aux taxes d'épuration lorsque les RULV ont été annexées au contrat de bail (Chambre des recours, R. c. R., du 27 avril 2005, n° 207).

b) Selon l'article 257a CO, 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.

L'article 257b alinéa 1er CO précise que, pour les habitations, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les autres contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose

Selon l'arrêt du Tribunal fédéral du 29 avril 2002 (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 publié in Cahiers du bail [ci-après: CdB] 2002 pp. 144 ss), les frais accessoires sont en principe à la charge du bailleur, le locataire ne pouvant se voir réclamer que les frais mentionnés expressément et clairement dans le contrat. En l'absence d'une convention expresse, ces frais sont compris dans le loyer (CdB 2002 p. 146, c. 2.1 et références citées). Le renvoi à une annexe standardisée du contrat, comme "les dispositions générales pour baux d'habitation", ne suffit pas. On ne peut pas attendre du locataire qu'il se fasse une idée de quels frais accessoires il aura à s'acquitter par une consultation attentive des conditions du contrat. Il a bien plutôt droit à ce que lui soient facturés les seuls frais accessoires qui figurent dans le contrat de manière claire et précise (CdB 2002 p. 147, c. 2.4.2). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs confirmé cette jurisprudence à plusieurs reprises (ATF 135 III 591 c. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005, in CdB 2005, p.11 concernant les taxes d'épuration et d'égout)

La cour cantonale s'est également ralliée à cette jurisprudence, nonobstant les critiques de Richard (note in CdB 2002, p. 151) et a considéré qu'un simple renvoi contenu dans le contrat aux Dispositions générales pour habitation et/ou aux RULV ne suffisait pas à faire naître l'obligation pour le locataire de payer les taxes d'épuration et d'égouts (Chambre des recours, R. c. Z., du 6 août 2004).

Toutefois, dans l'arrêt cité par la recourante et l'autorité de première instance, elle a considéré que le bailleur avait suffisamment attiré l'attention des locataires sur l'importance desdites annexes et de leur contenu, ce d'autant plus que l'intimée était assesseur auprès du Tribunal des baux et donc expérimentée en matière de bail. Les intimés ne pouvaient donc prétendre de bonne foi ignorer que ces frais allaient être mis à leur charge. Comme le relèvent les premiers juges, la cour s'était donc fondée sur des connaissances particulières des locataires, qui n'existent pas en l'espèce.

En outre, l'obligation de convenir spécialement les frais accessoires poursuit un but de protection des locataires (Weber, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 4^e éd., Bâle 2007, n° 10 ad art. 253a-253b CO; Bisang et Ali, Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3^e éd., Zurich 2008, n° 18 ad art. 257-257b CO). Les exigences de clarté et de précision quant à ces frais, déduites de l'art. 257a al. 2 CO par la jurisprudence ont encore été confirmées depuis par le Tribunal fédéral qui a précisé que les frais accessoires ne sont à la charge d'une partie que si les parties en sont convenues d'une manière suffisamment précise en détaillant les postes effectifs (ATF 135 III 591 c. 4.3.1).

c) C'est donc en vain que la recourante invoque le contenu des CG ou des RULV. D'ailleurs, l'art. 16 CG qu'elle invoque, tout comme l'art. 17 CG, contient une liste exemplative de frais qui ne permet pas de comprendre au locataire quels frais précis seront en définitive mis à sa charge.

L'analyse des dispositions des RULV dans la version adoptée le 31 janvier 2008 confirme cette interprétation. L'art. 28 prévoit ainsi que le bail doit préciser quelles sont les taxes publiques à la charge du locataire et le contrat de bail incriminé n'en mentionne aucune à son art. 7.

Le grief de violation de l'art. 257a al. 2 CO doit donc être rejeté.

5. La recourante se prévaut enfin d'une interprétation arbitraire du contrat. Selon elle, dès lors que les locataires ont signé le contrat de bail en connaissance de cause et qu'ils ont clairement identifié les frais qui leur seront facturés, il n'y aurait plus la place pour une interprétation du contrat fondée sur le principe de la confiance. A l'appui de son moyen, la recourante se réfère à une jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle le locataire qui signe un contrat en connaissance de cause ne peut, ensuite, se fonder sur une formulation contractuelle

incomplète pour contester les frais mis à sa charge (TF 4P. 323/2006 du 23 mars 2007 c. 2.2 ; TF 4C. 268/2006 du 7 novembre 2006 c. 3.3 ; TF 4P.100/1992 du 29 juin 1993 c. 2b).

La recourante perd de vue qu'un tel raisonnement repose sur un état de fait qui ne correspond pas à celui de la décision attaquée. Il ne résulte en effet pas du jugement qu'au moment de la conclusion du contrat les intimés auraient compris que les taxes d'épuration seraient à leur charge. Le contrat de bail ne les mentionnait pas et on a déjà dit que les listes exemplatives de frais figurant aux art. 16 et 17 des CG ne constituaient pas une preuve suffisante à cet égard. Certes les locataires ont reçu chaque année un décompte chauffage et eau chaude (pièce 2 du bordereau de la demande) mentionnant la taxe d'épuration, mais, d'une part, il a été retenu qu'ils se sont opposés à ce décompte dès qu'ils ont eu connaissance qu'ils avaient effectué des paiements indus et, d'autre part, à teneur de l'art. 257a CO, seuls les frais accessoires convenus spécialement à la conclusion du contrat sont à leur charge. Dans ces circonstances, la jurisprudence invoquée par la recourante ne lui est d'aucun secours.

Dès lors, ce moyen doit également être rejeté.

6. En définitive, le recours doit être rejeté selon la procédure de l'art. 322 al. 1 in fine CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 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 de la recourante (art. 106 al. 1 CPC)

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.

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

- I.** Le recours est rejeté.

- II.** Le jugement est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante K. _____ SA.

- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 29 mai 2012

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 :

- Me Serge Demierre (pour K. _____ SA),
- Me Guillaume Perrot (pour A.Z. _____ et B.Z. _____)

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 4'765.65 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, au :

- Tribunal des baux

Le greffier :