

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 13 juin 2018

Composition : M. SAUTEREL, président
Mme Merkli et M. Winzap, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 257b et 267a CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **L.**_____, à [...], demanderesse, contre le jugement rendu le 17 novembre 2017 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **A.G.**_____ et **B.G.**_____, défendeurs, tous deux à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 17 novembre 2017, dont les considérants ont été envoyés aux parties pour notification le 20 février 2018, le Tribunal des baux a dit que les défendeurs A.G._____ et B.G._____ devaient payer à la demanderesse L._____, solidairement entre eux, la somme de 1'685 fr. 80 (I), a dit que le caractère exécutoire de la condamnation prononcée sous chiffre I était suspendu, en tant que celle-ci portait sur le paiement d'un montant de 21 fr. 30, jusqu'à droit définitivement connu sur la créance opposée en compensation par les défendeurs et qui faisait l'objet de la procédure [...], pendante entre les parties devant la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal (II), a dit que sous réserve de la somme de 21 fr. 30, qui resterait consignée jusqu'à droit définitivement connu sur la créance opposée en compensation par les défendeurs et qui fait l'objet de la procédure [...], la garantie constituée auprès de [...] SA était libérée en mains de la demanderesse, à concurrence de 1'664 fr. 50, à titre de paiement de la somme immédiatement exigible selon chiffres I et II et en mains des défendeurs, à concurrence du solde disponible, compte tenu de la réserve mentionnée *supra* (III), a dit que la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud était sans fondement en tant qu'elle portait sur un montant excédant la somme de 1'143 fr. (IV), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (V) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VI).

En droit, les premiers juges ont notamment retenu que les locataires avaient restitué à la demanderesse les clés du logement par courrier recommandé du 29 novembre 2016 et qu'ils avaient été libérés de leurs obligations contractuelles à partir du 15 janvier 2017, le constat d'état des lieux étant intervenu le 13 janvier 2017. Ils ont considéré que vu l'incombance du bailleur de vérifier immédiatement la chose louée dès qu'il en avait recouvré la possession, le délai d'un mois et demi pour l'avis des défauts était tardif. Les premiers juges ont également considéré que la demanderesse ne pouvait se prévaloir des conséquences du respect de l'obligation contractuelle du locataire d'aviser des défauts pour être

libérée de son obligation de donner un avis des défauts en temps utile lors de la restitution des locaux, de sorte qu'à défaut d'avoir été avisés en temps utile, les locataires étaient déchargés de toute responsabilité en rapport avec les frais de remise en état réclamés par la demanderesse. Par surabondance, les magistrats ont considéré que la demanderesse avait échoué à prouver le dommage qu'elle alléguait avoir subi. S'agissant du solde du décompte de chauffage, les locataires devaient à la bailleuse la somme de 21 fr. 30 en lieu et place des 401 fr. 15 demandés. Les frais de suivi de travaux et de remise en état de l'appartement litigieux n'étaient pas dus, faute pour la demanderesse de les avoir établis.

B. Par arrêt du 7 septembre 2017, la Chambre des recours civile avait rejeté le recours de L._____ contre A.G._____ et B.G._____ dans la procédure [...].

C. Par acte du 20 mars 2018, L._____ (ci-après : L._____) a interjeté un recours contre le jugement du 17 novembre 2017, en concluant, avec suite de frais et dépens, notamment à ce que les locataires A.G._____ et B.G._____ lui doivent la somme de 3'877 fr. 20 pour les dégâts occasionnés à l'appartement [...] sis [...], ainsi que les frais supplémentaires du décompte de chauffage 2016 par 401 fr. 15. Subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

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

1. Le 26 novembre 2008, la demanderesse L._____, en qualité de bailleuse, et les défendeurs A.G._____ et B.G._____, en qualité de

locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer pour logement subventionné portant sur un appartement de quatre pièces (appartement n° [...]) au 4^e étage de l'immeuble sis [...]. Le contrat a été conclu le 1^{er} septembre 2010 pour une durée initiale d'un an, renouvelable tacitement d'année en année sauf préavis de résiliation donné et reçu au moins trois mois avant la prochaine échéance. Le loyer mensuel net initial sans aide était de 1'367 fr. et de 953 fr., en comptant les aides cantonale et communale ; un acompte de chauffage, d'eau et de taxes d'épuration (charges) de 190 fr. était dû en sus du loyer.

Le contrat comportait notamment les clauses suivantes :

« 8. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art. 9 RULV)

En complément à l'article 9 des Règles et usages locatifs du canton de Vaud, le locataire s'engage :

[...]

b. signaler à la gérance, dès qu'il en a connaissance, puis à le confirmer par écrit, tout dommage, ou menace de dommage concernant ses locaux ou installations, tels que fuite de gaz ou d'eau, défaut d'isolation ou des conduites électriques, odeurs, bruit suspect, etc. Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation.

[...]

12. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, EAU, TAXES, FRAIS ACCESSOIRES

Le locataire participe avec les autres locataires de l'immeuble à la couverture des dépenses occasionnées par le chauffage, la production d'eau chaude, la consommation d'eau et la taxe d'épuration, même en cas d'absence prolongée. La taxe d'épuration et la consommation d'eau fait l'objet d'une rubrique distincte du décompte de chauffage et d'eau chaude.

13. CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le locataire déclare savoir que les locaux loués ont été construits avec l'aide financière des pouvoirs publics, lesquels en fixent les conditions d'occupation en vertu des dispositions légales en la matière. Il s'engage à se conformer à ces dispositions ; à défaut, il s'expose aux sanctions qui y sont prévues.

[...]

14. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent bail est régi par le Code des obligations et autres dispositions légales en la matière, par les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garages et places de parc (novembre 2001) ainsi que par les statuts de la coopérative qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance ».

Le 5 juillet 2010, les parties ont signé un document intitulé « Annexe du bail à loyer – Dispositions particulières pour logements bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics (Sans AS de la Confédération) », qui contenait une clause spécifiant que les locataires devaient répondre à certains critères afin de pouvoir bénéficier des logements faisant l'objet des aides des pouvoirs publics.

2. Les défendeurs A.G._____ et B.G._____ ont constitué une garantie de loyer d'un montant de 2'900 fr. auprès de [...] SA.

3. Par courriers des 22 novembre 2016 et 5 décembre 2016, les défendeurs ont informé la demanderesse qu'ils avaient endommagé accidentellement la poignée du congélateur, respectivement la porte d'une chambre, et qu'ils avaient annoncé ces sinistres auprès de leur assurance de responsabilité civile.

Auparavant, par courrier du 24 août 2015, Z._____ avait écrit un courrier à la demanderesse mentionnant que suite aux différents courriers restés sans réponse de sa part et afin de calculer l'amortissement du plan de travail, elle la priait de lui transmettre une copie de la facture de ce plan de travail. A défaut de réponse d'ici au 31 août 2015, Z._____ considérait que la bailleuse renonçait à toute prétention en lien avec ce dossier.

4. Par formules officielles datées du 21 juillet 2016, la demanderesse a résilié le contrat de bail pour le 31 août 2017. Les défendeurs ont contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

5. Le 9 septembre 2016, les défendeurs ont saisi le Tribunal des baux d'une demande portant notamment sur une réduction de loyer en raison de la défectuosité de l'ascenseur, demande référencée sous n° [...]. Par jugement du 28 février 2017, la demanderesse a été condamnée à payer aux défendeurs la somme de 667 fr. 10 à titre de parts de loyers perçues en trop en raison du défaut précité.

6. Par courrier du 31 octobre 2016 – reçu le lendemain par la demanderesse –, les défendeurs ont déclaré résilier le contrat de bail pour le 1^{er} décembre 2016.

7. A l'audience du 16 novembre 2016, la Commission de conciliation a vainement tenté la conciliation dans le cadre de la procédure en contestation du congé initiée par les défendeurs. Le lendemain, ceux-ci ont adressé à la commission le dossier de candidature d'V._____ et de [...], comprenant notamment la photocopie des pièces d'identité et des extraits du registre des poursuites des intéressés, ainsi que la photocopie des trois fiches de salaires et de l'autorisation délivrée par le Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne (ci-après : SLG) donnant droit au premier nommé de postuler pour un appartement de quatre pièces et demie.

8. Les défendeurs ont restitué à la demanderesse les clés du logement par courrier recommandé du 29 novembre 2016.

9. a) Les époux A._____, qui habitaient l'immeuble en cause, ont exprimé leur intérêt à la demanderesse pour le logement occupé par les défendeurs. Il ressort du témoignage de A._____ que la démarche a eu lieu avant les fêtes de fin d'année 2016, après qu'il eut appris que les défendeurs envisageaient de déménager, mais à une époque où ces derniers habitaient encore l'appartement litigieux. La demanderesse a donné son accord de principe, tout en lui faisant savoir qu'il fallait encore obtenir l'aval de la commune pour conclure le nouveau bail.

b) Le 24 novembre 2016, la demanderesse a transmis au SLG, le dossier des époux A._____, dont elle appuyait particulièrement la candidature pour le logement des défendeurs. Le jour même, la responsable de ce service l'a informée que la demande de dérogation pour les époux A._____, dont le revenu affichait un petit dépassement, était accordée et que, dès lors, ces derniers étaient autorisés à louer

l'appartement des défendeurs, moyennant toutefois une suppression partielle des aides.

c) Par courriel du 13 décembre 2016, la demanderesse a informé le SLG que le contrat de bail des époux A._____ serait signé le lendemain. Elle lui a fait parvenir une copie dudit bail le 20 décembre suivant. A cet égard, il ressort du témoignage de A._____ qu'il n'avait pu déménager que vers la mi-janvier 2017.

10. Le 20 décembre 2016, la demanderesse a informé les défendeurs qu'ils étaient libérés de leurs obligations contractuelles à compter du 15 janvier 2017, l'appartement litigieux étant reloué aux époux A._____ dès cette date. Les défendeurs étaient conviés à participer au constat d'état des lieux de sortie le 13 janvier 2017.

11. a) Le 13 janvier 2017, après avoir préalablement inspecté les lieux en présence du locataire entrant A._____, la demanderesse a dressé un procès-verbal d'état des lieux de sortie ainsi qu'une « convention de sortie » qu'elle a transmis aux défendeurs par courrier du lendemain. Le procès-verbal de sortie des locaux mentionne les dégâts suivants : le frigidaire ne fonctionne pas, un tiroir et la poignée du congélateur sont cassés et deux boîtes manquent ; le couvercle de la poubelle est cassé ; le plan de travail est percé ; les filtres de la hotte doivent être remplacés ; le plafond du séjour est troué et taché ; la porte de la chambre est abîmée ; une pièce WC est cassée ; les clés de la boîte aux lettres ne correspondent pas ; la prise électrique vestibule/cuisine est inversée. Il est en outre indiqué que le chauffage, l'électricité et l'eau sont coupés.

b) Le 30 janvier 2017, la demanderesse a adressé aux défendeurs un courrier dont le contenu est notamment le suivant :

« La L._____ [...] vous adresse sa facture après la libération de l'appartement susmentionné que vous avez occupé du 01.09.2010 au 15.01.2017, soit 6 ans et 4,5 mois.

Facture faite en base des dégâts relevés selon l'Etat des lieux de sortie de l'appartement fait en présence du locataire entrant, vous-même régulièrement convoqué, absent.

	Poste	Travaux de: Montant (+tva 8%)
	ARRIERES	Loyers 01.12.2015-15.01.2016 (sic) 1803.00
		Décompte de chauffage 2015/16 401.15
	L. _____	Résiliation hors échéance, frais de relocation 1'215.00
		Commandes, frais déplacement, pose (forfait - tarif USPI) 95.00
		Sous-total 3'514.15
	DEGATS	
	Serrurerie	Changement de cylindre boîte aux lettres 135.00
Entretien	Nettoyage 2 cuvettes WC (35.-frs./h)	non facturé
Electricité	Inversion prise (sic) électriques vestibule/cuisine +2 ampoules	160.00
Peinture	Cadre de fenêtres + tablettes moisies/tachées (moins value)	158.00
		Réparation plafond séjour + retouches 595.00
Menuiserie	Réparation porte ch. 1	(- amort. 50% de frs 1'500) 750.00
	Sanitaire	Réparation réservoir WC 125.00
		Remplacement 2 brosses WC 10.00
Cuisine	Remplacement plan de travail	(- amort. 50% de frs 2'400) 1'200.00
		Frigo (porte cg+bac lég+boites+amp=282.15 + mo=60.-) 567.20
		Hotte (filtre métal + filtres charbon actif) 115.00
		Remplacement couvercle poubelle 62.00
		Sous-total 3'877.20
	DIVERS	Reprogrammation services dont chauffage 150.00
		Sous-total
		TOTAL EN NOTRE FAVEUR : 7'541.35
		délai : 28.02.2017

[...] »

c) La demanderesse a produit trois factures des 23 janvier, 30 janvier et 6 février 2017, toutes établies par les dénommés [...], concernant des travaux de remise en état de l'appartement n° [...] dans l'immeuble sis à la [...], à savoir le remplacement du plan de travail (2'408 fr. 40), la fourniture et l'installation d'un nouveau frigidaire

(1'587 fr. 60), des travaux de peinture, le nettoyage des joints des fenêtres et le remplacement du support du réservoir WC (866 fr. 16).

La demanderesse a produit une facture établie le 27 janvier 2017 par [...] Sàrl, portant sur un montant de 135 fr. pour le remplacement d'un cylindre à languette chez le « locataire : ex-A. _____ ».

Elle a également produit une facture établie le 9 mars 2017 par [...] SA, concernant un filtre à charbon d'un montant de 86 fr. 20, frais de traitement, port et emballage compris, ainsi qu'une facture du 28 février 2017 de la société [...] AG relative à un « couvercle pour Single av. tube » d'un montant de 87 fr. 90, frais d'envoi compris.

12. Le 14 décembre 2016, la demanderesse a fait parvenir aux défendeurs un décompte de frais de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires pour la période du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016 présentant un solde, après déduction des acomptes, de 401 fr. 15 en sa faveur.

13. Par requête adressée au Tribunal des baux le 19 juillet 2017, L. _____ a conclu à ce que « le » locataire soit son débiteur de la somme 7'541 fr. 35 selon la facture du 30.01.2017, qu'elle soit autorisée à prélever le montant de la garantie de loyer de 2'900 fr. et à ce qu'ordre soit donné « au » locataire de payer la différence.

Le 27 juin 2017, les défendeurs ont déposé des déterminations, dans lesquelles ils ont invoqué la compensation « du montant de charges résultant du décompte de chauffage 2015/2016 dont la bailleuse réclame également paiement [...] avec le montant dû en leur faveur en raison des défauts liés à l'ascenseur ». Ils ont en outre conclu au rejet de la demande. Reconventionnellement, ils ont notamment conclu à ce que la garantie de loyer de 2'900 fr. soit entièrement libérée.

Le 15 novembre 2017, la demanderesse a déposé une réponse au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes :

- « I. les locataires doivent les loyers du mois décembre 2016 et demi-janvier 2017 soit la somme fr. 1'803.- et le supplément de chauffage 2015-16 de fr. 401.15 ;
- II. selon copie des factures déposées au TB les locataires doivent les sommes de fr. 3'877.20 + fr.150 selon état des lieux du 13 janvier 2017 ;
- III. l'audition du nouveau locataire M. A. _____ pour corroborer le bienfondé de l'état des lieux ;
- IV. les locataires doivent défrayer la L. _____ de la somme de fr. 1'215 (9x135/h) pour le suivi des travaux de réparation de l'appartement et de recherche d'un locataire. »

Les débats principaux ont été tenus le 17 novembre 2017. Lors de cette audience, les défendeurs ont, d'une part, précisé leurs moyens en ce sens que le décompte de frais accessoires 2015-2016 était contesté, aucun montant n'étant dû à ce titre, et, d'autre part, pris une nouvelle conclusion en remboursement de la caution de 50 fr. payée pour la carte de lessive. La demanderesse a, pour sa part, conclu au rejet des conclusions reconventionnelles.

En droit :

1.

1.1 A teneur de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Selon l'art. 308 al. 2 CPC, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé à l'encontre d'une décision finale dans une cause dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. et déposé en

temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable.

2.

2.1 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement 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, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 26 ad art. 319 CPC) ; 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^e éd., 2010, n. 2508). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2^e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

2.2 Selon l'art. 326 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (al. 1), les dispositions spéciales de la loi étant réservées (al. 2).

3.

3.1 La recourante soutient que l'état des lieux devait se faire le 15 janvier 2017, soit à la date correspondant à la résiliation prématurée du bail à loyer et non lorsque les locataires lui ont remis les clés.

3.2 L'art. 267a CO prévoit que lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (al. 1). Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles (al. 2).

Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire (al. 3).

Le bailleur doit procéder à la vérification lors de la restitution effective, voire immédiatement après (Higi, Zürcher Kommentar, 4^e éd., 1995, n. 14 ad art. 267a CO). Il doit aviser « immédiatement » le locataire des défauts dont celui-ci répond. Selon la doctrine, l'avis doit en règle générale être donné dans les deux ou trois jours ouvrables après la restitution (Higi, op. cit., 1995, n. 33 ad art. 267a CO ; Walter, in OR : Art. 1-529, Honsell éd., 2008, n. 12 ad art. 267a CO), voire une semaine après (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 35 ad art. 267-267a CO ; Zehnder, Die Mängelrüge im Kauf-, Werkvertrags- und Mietrecht, RSJ 2000 547 s.). D'aucuns soulignent qu'il faut tenir compte des circonstances du cas concret (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 805 note 20 en bas de page ; cf. Weber, in Basler Kommentar, 5^e éd. 2011, n. 3 ad art. 267a CO). Selon les pratiques cantonales, l'avis donné trois semaines ou un mois après la remise des locaux est en principe tardif (Aubert, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 17 ad art. 267a CO et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral a jugé tardif un avis intervenu environ deux mois après le changement de sous-locataire (TF 4A_589/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.3.1).

3.3 Les premiers juges ont retenu que les intimés avaient restitué à la recourante les clés du logement par courrier recommandé du 29 novembre 2016. Le 20 décembre 2016, la recourante les a informés qu'ils étaient libérés de leurs obligations contractuelles à partir du 15 janvier 2017, un constat de l'état des lieux de sortie ayant été agendé le 13 janvier 2017. A la date annoncée, la recourante a procédé à l'inspection des lieux et a établi un procès-verbal et une convention de sortie qu'elle a transmis dès le lendemain aux intimés, absents lors de l'état des lieux. Ainsi, environ un mois et demi s'était écoulé entre la remise des clés et le constat de l'état des lieux de sortie, respectivement l'établissement et la communication du procès-verbal de sortie aux intimés. Les premiers juges ont considéré que la recourante se devait de procéder à la vérification de

la chose et à l'éventuel avis des défauts dès le 5 décembre 2016. Ils ont ainsi retenu que l'avis donné le lendemain de l'état des lieux effectué le 13 janvier 2018 était tardif.

En l'espèce, la solution retenue par les premiers juges est conforme aux principes énoncés en la matière et dénué d'arbitraire.

3.4 Au surplus, contrairement à ce que soutient la recourante, les premiers juges ont bien tenu compte du fait que les locataires avaient admis avoir endommagé un plan de travail, la poignée du congélateur et la porte d'une chambre. Toutefois, ils ont considéré que le fait de prévoir contractuellement que le locataire était tenu de signaler durant le bail tous les dégâts à la chose louée ne signifiait pas encore que le bailleur était dispensé, lors de la restitution des locaux, de vérifier l'état de la chose rendue et d'adresser immédiatement, soit en temps utile, un avis des défauts au locataire lors de la restitution des locaux. Pour les premiers juges, l'avis des défauts constitue une incombeance à la charge du bailleur, qui doit notamment permettre aux locataires de déceler parmi les défauts déjà annoncés et/ou constatés lors de la restitution des locaux ceux dont le bailleur les tient pour responsables. Les magistrats ont ainsi considéré que faute d'avoir été avisé en temps utile, les locataires étaient déchargés de toute responsabilité en rapport avec les frais de remise en état réclamés par la bailleuse. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique.

Cela se justifie d'autant plus que les premiers juges ont encore examiné le sort des prétentions de la recourante sous l'angle du fardeau de la preuve et qu'ils ont conclu à leur rejet en retenant que la recourante avait produit à l'appui de ces prétentions certaines factures concernant des travaux de remise en état de l'appartement n° [...], alors que les intimés avaient occupé l'appartement n° [...], qu'elle avait produit une facture concernant l' « ex-locataire A. _____ » et qu'elle s'était limitée à indiquer, sans preuves à l'appui, que l'immeuble était neuf lors de sa mise en location en 2005, alors qu'elle avait été invitée à produire toutes les pièces de nature à établir l'âge, la qualité et la valeur des installations

défectueuses en vue de démontrer l'existence, à la fin du bail, d'une valeur résiduelle en lien avec ces installations. La recourante, qui se borne à alléguer à ce stade une erreur de référence sur lesdites factures, voire à se référer au témoignage de A. _____ sur l'exécution des travaux, ne parvient pas à remettre en cause l'appréciation des preuves à laquelle se sont livrés les premiers juges et qui est dénuée d'arbitraire.

4.

4.1 La recourante, qui se réfère à l'art. 12 du contrat de bail, reproche aux premiers juges d'avoir refusé de lui allouer la somme de 401 fr. 15 à titre de solde du décompte de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016. Elle fait valoir que les locataires étaient les seuls à avoir refusé de payer l'augmentation de l'acompte des charges à l'entrée en vigueur notamment de la taxe déchets, alors que la Ville de [...] avait émis l'avis que cette nouvelle taxe pouvait être mise à la charge du locataire en sus du loyer. Elle paraît requérir à ce stade la production d'une pièce de la commission de conciliation et allègue que les locataires auraient obtenu la restitution de la somme de 1'200 fr. pour les années 2014 à 2016 de la part de la Ville de [...] du fait que les propriétaires immobiliers auraient payé la taxe déchets, ce qui justifierait leur obligation de participer à la couverture de cette taxe dans le décompte chauffage. La recourante se prévaut encore des statuts de la Coopérative, en particulier de l'art. 38, en vertu duquel, seraient dues à titre de loyer notamment les dépenses de la Coopérative pour les réparations et l'entretien, pour les taxes et les assurances, pour les impôts, pour les frais administratifs. Cet article serait applicable conformément aux « arrêtés fédéral et cantonal sur le contrat-cadre du bail à loyer 2011 », qui permettraient de déroger notamment à l'art. 257b CO.

4.2 Les magistrats ont en substance retenu que le contrat de bail mettait à la charge des intimés les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que les frais accessoires énumérés à son art. 12, perçus selon le système des acomptes provisionnels. Ils ont ainsi admis des frais

administratifs de 877 fr., correspondant à l'addition des deux montants prévus par les Directives pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude du 2 juillet 2012, qui prévoient (art. 20) que les frais administratifs sont portés en compte à raison de 260 fr. par installation de chauffage et 42 fr. par unité locative, dits montants pouvant être indexés sur la base de l'indice suisse de prix à la consommation (IPC) à la fin de chaque période de chauffage (art. 21).

En revanche, les premiers juges n'ont pas admis la facturation aux locataires des frais d'électricité des locaux communs, des frais d'entretien du local de chauffage, des frais liés à l'entretien des parties communes de l'immeuble et de la taxe poubelle, dans la mesure où le contrat de bail précité ne prévoyait pas que ces frais seraient supportés par les locataires.

4.3

4.3.1 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 (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et les auteurs cités). En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer (TF 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.1 ; Lachat, op. cit., p. 334). Le renvoi à une annexe standardisée du contrat, comme les « dispositions générales pour baux d'habitation », ne suffit pas pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale sur le paiement des frais accessoires. En effet, on ne peut exiger du locataire qu'il se fasse une idée des frais accessoires qu'il aura à payer par une consultation attentive des conditions annexées au contrat. Il a bien plutôt droit à ne se voir facturer que les frais accessoires clairement et précisément décrits dans le contrat (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 2.4.2, in Mietrechtspraxis [mp] 2002 p. 163 ss). Les frais énumérés dans des conditions générales peuvent toutefois, selon les circonstances, être facturés au locataire, dans la mesure où ils peuvent être considérés comme une concrétisation des

frais accessoires déjà attribués au locataire dans le contrat (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 ; TF 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 consid. 1.1).

4.3.2 L'obligation de convenir spécialement les frais accessoires poursuit un but de protection des locataires. Les exigences de clarté et de précision quant à ces frais, déduites de l'art. 257a al. 2 CO par la jurisprudence, confirment ce but. On ne voit pas pour quelles raisons le besoin de protection serait moindre en matière de contrats portant sur des baux subventionnés. Là également, le principe selon lequel les frais accessoires sont à la charge du bailleur (cf. TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 2.1, in Mietrechtspraxis [mp] 2002 p. 163 ss) est applicable. L'art. 257a al. 2 CO est donc applicable aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité (cf. art. 253b al. 3 CO). Si le bailleur omet de prévoir dans le contrat de bail la facturation des frais accessoires au locataire de manière conforme aux exigences de l'art. 257a al. 2 CO, il doit les prendre à sa charge en faisant appel au rendement sur ses fonds propres, voire à son patrimoine (cf. ATF 135 III 591 consid. 4.2.3).

4.3.3 Contrairement à ce que soutient la recourante, les premiers juges ont à juste titre considéré, conformément à la jurisprudence précitée, que certains frais accessoires n'étaient pas suffisamment précisés en l'espèce. A cet égard, le renvoi par la recourante à l'art. 12 du contrat de bail, qui ne constitue qu'un cadre général pour les frais accessoires, ne lui est d'aucun secours. Par ailleurs, le prétendu remboursement de la taxe déchets, dont aurait bénéficié les locataires, constitue un moyen irrecevable, dès lors que la recourante se réfère à cet égard à une pièce à requérir qui ne figure pas au dossier de première instance ; même à supposer recevable, cet argument serait dénué de toute pertinence sous l'angle de la question litigieuse examinée. Il en est de même du renvoi à l'art. 38 des statuts de la Coopérative qui ne figurent pas au dossier de première instance et qui sont dès lors irrecevables, la recourante se limitant de surcroît dans ce contexte à nier l'application du

CO au cas d'espèce. Partant, la solution retenue par le jugement ne prête pas le flanc à la critique.

5. En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et le jugement confirmé.

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante L._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- L. _____,
- Me Carole Wahlen (pour A.G. _____ et B.G. _____).

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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :