

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 17 mars 2014

Présidence de M. WINZAP, président
Juges : M. Giroud et Mme Courbat
Greffier : M. Bregnard

Art. 257a et 257b CO ; 4 OBLF

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Q.**_____ et **X.**_____, toutes deux à Villars-Sainte-Croix, contre le jugement rendu le 5 novembre 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourantes d'avec **J.**_____, à Morges, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 5 novembre 2013, le Tribunal des baux a prononcé que Q._____ et X._____ devaient payer, solidairement entre elles, la somme de 2'356 fr. à J._____ (I), ainsi que la somme de 300 fr. à l'Etat à titre de frais judiciaires mis à leur charge, (II) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que le demandeur était fondé à réclamer aux défenderesses les montants indûment facturés à titre de frais de chauffage et d'eau chaude durant les exercices 2007-2008 à 2011-2012. Il n'y avait pas lieu d'examiner plus avant les postes contestés dans la mesure où le représentant des demanderesses avait admis la quotité du montant réclamé, de sorte que celles-ci devaient être condamnées, solidairement entre elles, à verser au demandeur la somme de 2'356 francs. Malgré le fait que les recourantes savaient que les décomptes de chauffage adressés au demandeur comportaient des erreurs, elles avaient persisté à soutenir le procès, sans même se déterminer. Elles avaient agi de manière téméraire et il se justifiait de mettre des frais judiciaires à hauteur de 300 fr. à leur charge.

B. Q._____ et X._____ ont recouru contre cette décision par acte du 27 décembre 2013 en concluant à son annulation, subsidiairement au rejet des conclusions de J._____ sans que des frais ne soient mis à leur charge.

Par réponse du 7 mars 2014, l'intimé J._____ a conclu au rejet du recours.

C. 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 :

Q. _____ et X. _____, d'une part, en qualité de bailleresses, et J. _____, d'autre part, en qualité de locataire, sont liés par un contrat de bail de durée indéterminée conclu le 31 octobre 1973 et portant sur un appartement de trois pièces dans un immeuble sis Avenue [...] à Morges. Le loyer initial était de 460 fr. et comprenait un acompte chauffage et eau chaude s'élevant à 45 fr. par mois (art. 5 du contrat de bail). Cet acompte est actuellement fixé à 150 fr. par mois. Le contrat prévoit en outre ce qui suit :

« 10. Buanderie

(...)

L'eau chaude utilisée, le courant électrique et une participation aux frais d'entretien seront facturés au locataire, proportionnellement au nombre de kWh consommés (...)

11. Chauffage et eall (sic) chaude

Le locataire s'engage à participer avec les autres locataires de l'immeuble à la couverture des dépenses occasionnées par le chauffage et le service d'eau chaude, même en cas d'absence prolongée.

Si les acomptes fixés à l'article 5 de présent bail ne couvrent plus les frais de chauffage et d'eau chaude, le propriétaire peut les réadapter en tout temps et moyennant un préavis de 30 jours.

Le propriétaire se réserve de faire participer chaque locataire aux frais de production d'eau chaude pour une quantité minimale de 10 m³ par année pour un logement d'une pièce et de 2 m³ par pièce supplémentaire quelle que soit la consommation du locataire. (...)

A une date indéterminée, les bailleresses ont transmis au locataire un décompte de charges accessoires, portant sur la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012, qui faisait état d'un montant de 2'000 fr. 56 à charge de J. _____, sans précision quant aux postes et à la répartition des charges entre les locataires. Le 1^{er} septembre 2012, J. _____ a requis des bailleresses un décompte détaillé par rubrique, assorti des clés de répartition usuelles.

Le 10 septembre 2012, après avoir reçu un décompte détaillé, le locataire a écrit un courriel à [...], représentant des bailleresses, en relevant notamment une « inflation insolite au plan des frais d'électricité, corroboré (sic) par le fait que deux factures de la même date sont libellées

par deux fois dans le décompte ». Il a en outre fait valoir que d'autres factures imputables aux bailleuses avaient été retenues dans les charges du locataire.

Par courrier du 20 septembre 2012, le locataire a relancé les bailleuses et a sollicité une copie des factures relatives au décompte 2011-2012.

En l'absence de réponse, le locataire a déposé une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges le 24 octobre 2012. Les bailleuses ne s'étant pas présentées à l'audience de conciliation du 26 novembre 2012, une autorisation de procéder lui a été délivrée.

Par mémoire du 17 décembre 2012, J._____ a saisi le Tribunal des baux en concluant à ce « que les propriétaires reprennent les décomptes des exercices non prescrits à savoir les cinq derniers et qu'ils procèdent dans les quatre mois à

- l'établissement de nouveaux décomptes établis selon des éléments contractuels valides.
- l'envoi des dits décomptes à mon adresse.
- l'établissement de dossiers de toutes les factures détaillées de toutes les prestations facturables.
- le dépôt pour consultation, durant un mois plein, des dossiers de factures dans un endroit «proche de l'immeuble». (RULV Art 31 c).
- la ristourne du trop perçu en ma faveur.»

Par courrier du 12 avril 2013, le représentant des bailleuses a déclaré que celles-ci s'en remettaient à justice.

Le 5 septembre 2013, le locataire a déposé un « mémoire complémentaire » dans lequel il estimait la valeur litigieuse provisoire à 2'312 fr. 85 et maintenait ses conclusions. Dans cette écriture, il a relevé que, selon le bail, les seuls frais d'électricité à la charge du locataire étaient ceux occasionnés par le brûleur à mazout et, qu'en l'absence de

facture, il fallait évaluer ces frais sur la base des tabelles intégrées « dans les directives paritaires vaudoises (sic) en vigueur depuis juillet 2012 » (recte : directives pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude [version 2012]). Selon l'annexe 1 de ces directives, la consommation annuelle en électricité d'une chaudière à mazout est de 5134 kWh pour une installation d'une puissance de 150 à 180 kW. En retenant que la puissance de la chaudière de l'immeuble était de 152 kW et que le coût du kWh était de « 0.205 ct. (sic) », le locataire a allégué que les frais d'électricité s'élevaient au maximum à 1'135 fr. TTC.

Le 1^{er} novembre 2013, le locataire a déposé un deuxième « mémoire complémentaire » en concluant à ce qu'un trop perçu de 2'356 fr. lui soit versé. Il a déclaré abandonner par souci de gain de temps ses autres conclusions. Dans cette écriture, il a estimé les frais d'électricité à 1'030 fr., hors taxe, en tenant compte d'un coût du kWh de 0.20 francs. Il a joint à son mémoire un décompte, établi par ses soins, portant sur les exercices 2007-2008 à 2011-2012, dont il ressort que les postes suivants ont été facturés aux locataires : mazout, entretien brûleur, révision citerne, électricité, ramonage, détartrage boiler, traitement de l'eau, chauffeur, abonnements, frais administratifs, frais divers, épuration et taxe Morges. Selon ce décompte, les bailleuses auraient notamment facturé 22'612 fr. 35 de frais de mazout pour l'exercice 2010-2011, ce qui correspondrait au montant dû par les locataires, et 30'910 fr. pour l'exercice 2011-2012, au lieu de 25'716 fr. 40 qui serait dû par les locataires. S'agissant des frais d'électricité, les bailleuses auraient facturé 2'147 fr. 50, au lieu de 1'030 fr., pour l'exercice 2010-2011 et 3'253 fr., au lieu de 1'030 fr., pour l'exercice 2011-2012.

Le locataire et [...], représentant des bailleuses, ont été entendus lors de l'audience du 5 novembre 2013. On lit dans le procès-verbal de celle-ci que [...] admet la quotité du montant réclamé soit CHF 2'356.- mais conteste le principe de la réclamation ».

En droit :

1. a) Selon l'art. 319 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Aux termes de l'art. 308 al. 2 CPC, l'appel est recevable dans les causes patrimoniales si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

En l'espèce, la décision attaquée est une décision finale au sens de l'art. 236 al. 1 CPC. Dès lors que la valeur litigieuse est de 2'356 fr., donc inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours au sens de l'art. 319 let. a CPC est ouverte.

b) Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

En l'espèce, déposé en temps utile par des parties disposant d'un intérêt digne de protection à recourir (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

2. 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 ZPO, 2^e éd., Bâle 2013, n. 12 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, n. 2508, p. 452). 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, Commentaire LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF).

3. a) Les recourantes font valoir que les premiers juges, qui se sont bornés à constater que leur représentant avait admis la quotité du montant réclamé, n'ont pas déterminé si les frais litigieux étaient bien à la charge des recourantes selon les dispositions contractuelles. Selon elles, la seule admission de la quotité des frais réclamés ne suffisait pas à retenir que la créance était due.

b) Il faut comprendre de la déclaration d'[...] que le représentant des recourantes a admis que le décompte qui lui était présenté était correct, mais qu'il a contesté que ce montant soit dû par ses clientes.

Contrairement à ce que le Tribunal des baux a considéré, l'admission de la quotité d'un montant/calcul n'équivaut pas à l'admission d'une créance. Ainsi les premiers juges ont confondu deux notions distinctes, à savoir l'admission de la quotité d'un montant, soit un élément de fait, et l'admission de la créance, soit un élément de droit. En d'autres termes, le Tribunal des baux aurait dû déterminer qui du locataire ou des bailleresses devait supporter les montants énumérés dans le décompte, les bailleresses contestant devoir ces montants. Le Tribunal des baux a ainsi omis de procéder à une application du droit aux faits permettant de conclure que la créance était due par les bailleresses, en d'autres termes que les frais en question devaient en l'espèce être supportés par les bailleresses et non le locataire.

C'est donc à tort que les premiers juges ont traité la déclaration du représentant des bailleresses comme étant une reconnaissance du bien-fondé de la prétention adverse, soit un acquiescement, sans toutefois en tirer les conséquences prévues à l'art. 241 CPC.

4. a) Dans la mesure où les recourantes contestent le bien-fondé de la prétention de l'intimé, il convient d'examiner quels sont les postes qui ont été mis à la charge de celui-ci.

b) 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.

L'article 257b al. 1 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 le Tribunal fédéral, 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 (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 publié in Cahiers du bail [ci-après: CdB] 2002 pp. 144 ss). En l'absence d'une convention expresse, ces frais sont compris dans le loyer (CdB 2002 p. 146, c. 2.1 et références citées).

Si les frais accessoires sont facturés selon la méthode des acomptes provisionnels, le bailleur doit établir un décompte au moins une fois l'an, et le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990, RS 221.213.11] ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 5.1. p. 340). Ce décompte ne peut comporter que des postes facturables au locataire en sus du loyer. Pour le chauffage et l'eau chaude, seules peuvent figurer dans le décompte les dépenses directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude (art. 5 al. 1 OBLF ; Lachat, op. cit. n. 5.4 p. 341).

c) En l'espèce, il apparaît que certains postes, qui auraient dû être entièrement à la charge des recourantes, ont été mis à la charge de

l'intimé, en particulier les suivants : épuration, taxe Morges et traitement de l'eau. S'agissant de ces charges, il faut donc considérer que la créance est fondée.

Les autres postes contestés sont le mazout et l'électricité, qui sont à la charge du locataire (cf. art. 10 du contrat de bail et art. 5 OBLF). En l'espèce, il ressort du décompte produit par l'intimé et admis par le représentant des recourantes, que les montants facturés sont passés de 22'612 fr. 35 à 30'910 fr. 40 de l'exercice 2010-2011 à l'exercice 2011-2012 pour le mazout et de 2'147 fr. 50 à 3'253 fr. 20 pour l'électricité, soit une augmentation respectivement de 26 % et de 51 %. Ces charges ont ainsi considérablement augmenté d'une année à l'autre, sans que les recourantes ne fournissent une quelconque explication qui justifierait l'augmentation contestée par l'intimé. Si l'augmentation de ces charges avait été justifiée par les recourantes, ces montants auraient alors dû être laissés à la charge de l'intimé.

S'agissant en particulier des frais d'électricité, l'intimé a exposé dans son mémoire complémentaire du 5 septembre 2013, que selon les tabelles des directives paritaires vaudoises (recte : directives pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude) la consommation annuelle d'un brûleur desservant une installation de 150-180 kW est de 5'134 kWh, de sorte, qu'au tarif de 0.205 ct. (recte : fr.), le coût maximal serait de 1'135 fr. TTC. Dans son mémoire du 1^{er} novembre 2013, il estime ce coût à 1'030 fr., hors taxe, en tenant compte d'un coût du kWh à 0.20 francs. Il apparaît contestable de retenir ce montant forfaitaire de 1'030 fr., qui n'est fondé que sur une estimation. Toutefois, il appartenait aux recourantes de fournir des explications à ce sujet lorsqu'elles ont été invitées à le faire en cours de procédure, si bien que l'estimation fournie par le locataire peut être retenue, ce d'autant plus que l'on peut déduire de la déclaration d'[...], lors de l'audience du 5 novembre 2013, que les montants et calculs établis par le locataire ne sont pas contestés. A nouveau, si l'augmentation de ces charges avait été justifiée par les recourantes, ces montants auraient dus être mis à la charge de l'intimé.

Ainsi, les recourantes n'ayant aucunement justifié l'augmentation des postes de mazout et d'électricité tant devant les premiers juges que devant la cour de céans, il y a lieu de retenir les explications de l'intimé et de considérer que les montants facturés étaient excessifs, fondant ainsi la créance en restitution de l'intimé également pour ces postes. En définitive, la quotité du montant étant admise mais la créance étant contestée par les recourantes, il ressort, après examen du contrat de bail et du décompte, que ces charges ne pouvaient pas être imputées à l'intimé et doivent dès lors être supportées par les recourantes.

5. S'agissant des frais judiciaires mis à la charge des recourantes pour cause de témérité, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que celles-ci avaient compliqué inutilement le procès sans même se déterminer ou apporter des éclaircissements quant aux décomptes adressés à l'intimé. Les recourantes ont en effet admis la quotité de la créance sans expliquer en quoi elles ne la reconnaissaient pas. Par ailleurs, il faut considérer que le montant de 300 fr. est modeste en comparaison des frais engendrés par l'examen de l'affaire en cause.

6. En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement de première instance confirmé par substitution de motifs.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., sont mis à la charge des recourantes (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre elles.

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel et les conditions de l'art. 95 al. 3 let. c CPC n'étant en outre pas réunies.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- 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 des recourantes Q. _____ et X. _____, solidairement entre elles.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Jean-Pierre Moser (pour Q. _____ et X. _____),
- M. J. _____.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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, au :

- Tribunal des baux.

Le greffier :