

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 30 novembre 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Abrecht et Mme Bendani  
Greffier : Mme Bertholet

\*\*\*\*\*

**Art. 257b al. 1 CO; 4, 5 OBLF**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours interjetés par **E.**\_\_\_\_\_, à Cottens, recourant, et par **A.J.**\_\_\_\_\_ et **B.J.**\_\_\_\_\_, à Apples, recourants, contre le jugement rendu le 3 juin 2010 par le Tribunal des baux du Canton de Vaud divisant les parties entre elles.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 3 juin 2010, le Tribunal des baux a dit que les défendeurs A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ doivent payer, solidairement entre eux, au demandeur E.\_\_\_\_\_, à titre de solde des décomptes des frais accessoires pour les périodes 2005-2006 à 2008-2009, la somme de 1'707 fr. 50, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 janvier 2010 sur le montant de 1'164 fr. 30 et dès le 9 avril 2009 sur le solde (I), dit que le jugement est rendu sans frais ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

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

Le 8 novembre 2005, E.\_\_\_\_\_, bailleur, et A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur une maison mitoyenne sise [...] à Apples; depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008, le loyer mensuel net des locataires s'élève à 3'150 fr., auquel s'ajoutent les frais accessoires par 250 francs.

Le logement des locataires fait partie d'un corps de trois bâtiments contigus; les locataires louent le bâtiment situé au sud-ouest. Celui situé au nord-est abrite les locaux de l'entreprise de maçonnerie du bailleur et celui situé au centre un appartement loué par une autre locataire, ainsi que le bureau du bailleur.

Le volume du bien loué par les locataires est de 576.40 m3 pour un volume total de l'immeuble de 900.37 m3.

Durant la période 2005-2006, les locataires ont occupé leur logement durant 212 jours. Leurs frais d'énergie et leurs frais généraux de chauffage se sont élevés à 1'680 fr. 15 et leurs frais généraux de l'immeuble à 98 fr. 90 (34 fr. 20 de taxe épuration cantonale, 34 fr. 55 de

frais divers épuration et entretien, 19 fr. 95 de frais d'administration et 10 fr. 20 de décompte [...]).

Il ressort de la page 2 du courrier "récapitulatif pour la gérance" de l'exercice 2005-2006 établi par l'entreprise [...] que les frais généraux de chauffage de l'immeuble s'élevaient à 326 fr. 70 (108 fr. de courant électrique et 218 fr. 70 de service [...]).

Pour l'exercice 2006-2007, les frais d'énergie et les frais généraux de chauffage des locataires se sont élevés à 2'354 fr. 50 et leurs frais généraux de l'immeuble à 630 fr. 10 (59 fr. de taxe épuration cantonale, 312 fr. 50 de redevance ordures, 214 fr. de frais divers épuration et entretien, 34 fr. 40 de frais d'administration et 10 fr. 20 de décompte [...]).

Il ressort de la page 2 du courrier "récapitulatif pour la gérance" de l'exercice 2006-2007 établi par l'entreprise [...] que les frais généraux de chauffage de l'immeuble s'élevaient 995 fr. 60 (121 fr. de courant électrique, 83 fr. 95 de ramonage, 355 fr. 10 de service BMR, 220 fr. 65 de service [...] et 214 fr. 90 de frais d'administration).

Pour l'exercice 2007-2008, l'entreprise [...] a facturé le coût de l'énergie de l'immeuble à 3'937 fr. 50 et les frais généraux de chauffage de l'immeuble à 1'249 fr. 10 (110 fr. de courant électrique, 204 fr. de frais généraux de surveillance, 355 fr. 10 de service BMR, 254 fr. 55 de service [...] et 325 fr. 45 de frais d'administration).

Les frais généraux de l'immeuble dus par les locataires, la redevance ordures non comprise, se sont élevés à 71 fr. 20 (61 fr. de taxe épuration cantonale et 10 fr. 20 de décompte [...]), sous déduction d'un montant de 107 fr. 15 qui leur a été restitué pour tenir compte de corrections apportées aux décomptes 2005-2006 et 2006-2007.

Pour l'exercice 2008-2009, l'entreprise [...] a facturé le coût de l'énergie de l'immeuble à 4'708 fr. 60 et les frais généraux de chauffage

de l'immeuble à 1'352 fr. 95 (108 fr. de courant électrique, 204 fr. de frais généraux de surveillance, 106 fr. 80 de détartrage, 355 fr. 10 de service BMR, 254 fr. 55 de service [...] et 324 fr. 50 de frais d'administration).

Les frais généraux de l'immeuble dus par les locataires se sont élevés à 622 fr. 65 (74 fr. de taxe épuration cantonale, 312 fr. 50 de redevance ordures, 10 fr. 20 de décompte [...] et 225 fr. 95 de frais divers).

Le 23 décembre 2008, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du District de Morges afin de contester les décomptes chauffages pour les périodes 2005-2006 à 2007-2008.

Lors de l'audience de conciliation du 20 avril 2009, les locataires ont conclu à ce qu'il soit dit qu'ils ne sont pas les débiteurs du bailleur pour les suppléments de chauffage revendiqués pour les périodes 2005-2006 et 2007-2008 et à ce que celui-ci soit condamné à leur restituer l'intégralité des acomptes versés pour les périodes 2005-2006 à 2007-2008, soit 7'750 francs. Constatant l'échec de la conciliation, le préfet de la Commission de conciliation a délivré aux parties un acte de non conciliation.

Par demande du 5 juin 2009 adressée au Tribunal des baux, le bailleur a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les locataires soient reconnus débiteurs solidairement entre eux de la somme de 185 fr. 50 à titre de solde de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période 2005-2006, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2006, et de la somme de 548 fr. 75 à titre de solde de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période 2007-2008, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2008 (I).

Par requête du même jour adressée au Tribunal des baux, les locataires ont pris dix-sept conclusions, avec suite de frais et dépens, tendant notamment à ce qu'il soit dit qu'ils ne sont pas débiteurs du

bailleur des suppléments de chauffage revendiqués pour les périodes 2005-2006 et 2007-2008 (XVI) et à ce que celui-ci soit reconnu leur débiteur de l'intégralité des acomptes versés durant les exercices 2005-2006, 2006-2007 et 2007-2008, soit de 7'750 francs (XVII).

Par procédé écrit du 1<sup>er</sup> décembre 2009, le bailleur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des locataires et, reconventionnellement, pris six conclusions.

Lors de l'audience d'instruction et de jugement du 18 janvier 2010, les parties ont passé une transaction valant jugement partiel, de sorte que l'objet de la cause a été limité aux conclusions I de la demande du bailleur du 5 juin 2009 et XVI et XVII de la requête des locataires du 5 juin 2009.

Par demande du 11 mars 2010 adressée au Tribunal des baux, le bailleur a conclu, avec suite de frais et dépens, en la forme incidente, à la jonction de cette cause à la cause déjà pendante et, sur le fond, à ce que les locataires soient reconnus débiteurs solidairement entre eux de la somme de 1'286 fr. 15 à titre de frais de chauffage pour la période 2008-2009, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2009.

Par décision du 6 avril 2010, le Président du Tribunal des baux a ordonné la jonction des deux procédures, en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

Lors de l'audience d'instruction et de jugement du 31 mai 2010, les locataires ont complété leurs conclusions en ce sens qu'il soit dit qu'ils ne sont pas débiteurs du bailleur des suppléments de chauffage revendiqués pour la période 2008-2009 et à ce que celui-ci soit reconnu leur débiteur de l'intégralité des acomptes versés durant l'exercice 2008-2009.

En droit, le Tribunal des baux a examiné successivement les différents postes des frais accessoires pour déterminer si et dans quelle

mesure les dépenses y afférentes devaient être supportées par les locataires. Considérant que la part de consommation forcée à charge des locataires pouvait être chiffrée à 585 fr. 46 pour l'exercice 2007-2008 et à 525 fr. 60 pour l'exercice 2008-2009, que le poste redevance ordures 2005-2006 devait être écarté du décompte faute de pièces justificatives produites par le bailleur, que la taxe épuration cantonale 2005-2006 devait être mise à la charge des locataires par 34 fr. 20, que le poste courant électrique 2006-2007 devait être mis à la charge des locataires par 108 fr. et non par 121 fr., que la taxe épuration cantonale 2006-2007 devait être mise à la charge des locataires par 59 fr., que le poste courant électrique 2007-2008 devait être mis à la charge des locataires par 108 fr. et non par 110 fr., que le poste redevance ordures 2007-2008 devait être écarté du décompte faute de pièces justificatives produites par le bailleur, il a retenu pour l'exercice 2005-2006 un solde de 34 fr. 98 en faveur des locataires, pour l'exercice 2006-2007 un solde de 619 fr. 04 en faveur du bailleur, pour l'exercice 2007-2008 un solde de 40 fr. 92 en faveur des locataires et pour l'exercice 2008-2009 un solde de 1'164 fr. 30 en faveur du bailleur. Le Tribunal des baux a par conséquent partiellement admis l'action du bailleur et condamné les locataires au paiement de la somme de 1'707 fr. 50, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 janvier 2010 sur le montant de 1'164 fr. 30 et dès le 9 avril 2009 sur le solde .

**B.** Par acte du 20 juin 2011, E.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les défendeurs A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ doivent lui payer, solidairement entre eux, un montant de 185 fr. 50 à titre de solde de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période 2005-2006, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2006, de 548 fr. 75 à titre de solde de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période 2007-2008, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2008, ainsi que de 1'286 fr. 15 à titre de frais de chauffage pour la période 2008-2009, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2009. Subsidiairement, il a conclu à ce que le jugement entrepris soit annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouveau jugement dans le

sens des considérants. Le 5 septembre 2011, il a déposé un mémoire dans lequel il a développé ses moyens.

Par mémoire du 17 octobre 2011, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours précité.

Par acte du 20 juin 2011, A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont recouru en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'ils doivent payer à E.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à titre de solde des décomptes des frais accessoires pour les périodes 2005-2006 à 2008-2009 la somme de 948 fr. 61 avec intérêts à 5% l'an dès le 5 janvier 2010, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement. Le 14 juillet 2011, ils ont déposé un mémoire dans lequel ils ont développé leurs moyens et modifié leur conclusion principale en ce sens qu'ils doivent payer à E.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à titre de solde des décomptes des frais accessoires pour les périodes 2005-2006 à 2008-2009 la somme de 948 fr. 61 avec intérêts à 5% l'an dès le 5 janvier 2010 sur le montant de 1'164 fr. 30.

Par mémoire du 17 octobre 2011, E.\_\_\_\_\_, sous suite de frais et dépens, s'en est remis à justice s'agissant des écritures susmentionnées.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, le dispositif du jugement entrepris a été notifié aux parties le 3 juin 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans

la LTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981) et dans le CPC-VD.

**1.2** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Déposés en temps utile, les recours tendent, principalement, à la réforme du jugement entrepris et, subsidiairement, à sa nullité.

**1.3** Les recourants ont pris des conclusions en annulation. Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

En l'espèce, les parties n'articulent aucun moyen de nullité, de sorte que leurs recours en nullité sont irrecevables.

**2.** Le recours s'exerce par acte écrit, signé par la partie ou son mandataire, et doit être déposé dans les dix jours dès notification du jugement attaqué (art. 458 al. 1 et 2 CPC-VD, par renvoi de l'art. 13 LTB). Conformément à l'art. 461 al. 1 let. b CPC-VD, l'acte de recours doit contenir les conclusions du recourant. Cette exigence est une condition de recevabilité (JT 1977 I 28); l'on ne saurait en conséquence tenir compte des conclusions prises après l'expiration du délai de recours, en particulier dans le mémoire ampliatif de l'art. 465 CPC-VD (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 461 CPC-VD, p. 714; JT 1999 III 7, c. 2 in fine).

En l'espèce, les recourants A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont modifié leur conclusion principale dans leur mémoire ampliatif du 14 juillet 2011. Pour cause de tardiveté, celle-ci doit être déclarée irrecevable.

**3.** Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD, par

renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois 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-VD (art. 452 al. 1<sup>er</sup> CPC-VD).

Le Tribunal cantonal n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC-VD), 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, telle 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 II 3).

En l'espèce, les pièces produites en deuxième instance par E.\_\_\_\_\_ ne dépassent pas le cadre de l'instruction complémentaire telle qu'exposée ci-avant et peuvent ainsi être versées au dossier.

L'état de fait doit dès lors être complété comme il suit:

Il ressort de la facture n° 8712 établie le 31 décembre 2007 par la Commune d'Apples à l'attention d'E. \_\_\_\_\_ qu'un montant de 500 fr., soit 125 fr. par personne adulte, lui a été facturé concernant l'élimination des déchets pour l'exercice 2007.

**I.           Recours d'A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_**

**4.**

**4.1**           Les recourants font valoir une erreur de calcul dans les frais totaux mis à leur charge pour les exercices 2005-2006 et 2006-2007. En substance, ils reprochent au Tribunal des baux de leur avoir facturé les frais généraux de chauffage à deux reprises pour les périodes précitées.

**4.2**           Considérant que les locataires n'avaient pas contesté les décomptes de consommation d'énergie pour la production d'eau chaude et de chauffage établis par l'entreprise [...] pour les exercices 2005-2006 et 2006-2007, le Tribunal des baux a retenu qu'ils devaient être reconnus débiteurs des montants de 1'680 fr. 15 et 2'354 fr. 50 qui leur ont été facturés à ce titre (cf. jugement p. 8).

A ces montants, le Tribunal des baux a ajouté la part due par les locataires des frais généraux de chauffage facturés par l'entreprise [...] pour ces mêmes exercices pour l'immeuble; il a chiffré leur part en tenant compte du fait que durant l'exercice 2005-2006 les locataires n'avaient occupé leur logement que 212 jours sur 365 et de la proportion du volume de leur logement par rapport au volume total de l'immeuble (576.4 m<sup>3</sup> / 900.37 m<sup>3</sup>) (cf. jugement p. 22). Le tribunal de première instance a en outre réduit le montant du poste courant électrique 2006-2007 à 108 francs (cf. jugement pp. 17-18).

Le Tribunal des baux a ainsi retenu que pour l'exercice 2005-2006 les locataires étaient débiteurs d'un montant de 1'801 fr. 62, soit

1'680 fr. 15 à titre de consommation d'énergie pour la production d'eau chaude et de chauffage et 121 fr. 47 à titre de frais généraux de chauffage, et pour l'exercice 2006-2007 d'un montant de 2'983 fr. 54, soit 2'354 fr. 50 à titre de consommation d'énergie pour la production d'eau chaude et de chauffage et 629 fr. 04 à titre de frais généraux de chauffage.

**4.3** Le raisonnement du Tribunal des baux ne peut être suivi. Il ressort en effet des pages 2 des documents intitulés «récapitulatif pour la gérance» des exercices 2005-2006 et 2006-2007 que le montant total des frais de chauffage de l'immeuble, respectivement de 5'208 fr. 40 et de 5'110 fr. 85, inclut à la fois les frais d'énergie et les frais généraux de chauffage. Ainsi, la part des frais de chauffage due par les locataires fixée respectivement à 1'680 fr. 15 et à 2'354 fr. 50 comprend également à la fois les frais d'énergie et les frais généraux de chauffage. Or, il résulte des calculs exposés au considérant précédent que le Tribunal des baux a notamment ajouté aux montants précités les frais de chauffage corrigés par 121 fr. 47 pour l'exercice 2005-2006 et par 629 fr. 04 pour l'exercice 2006-2007. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que ceux-ci ont été comptabilisés à deux reprises. Par conséquent, il convient de déduire les frais généraux de chauffage représentant 121 fr. 47 pour l'exercice 2005-2006 et 629 fr. 04 pour l'exercice 2006-2007, ces montants ayant été comptabilisés à deux reprises, de la somme totale due par les locataires à leur bailleur.

**4.4** En conclusion, le recours des locataires est admis.

## **II. Recours de E. \_\_\_\_\_**

### **5.**

**5.1** Le recourant critique la méthode appliquée pour la prise en compte des frais de déperdition de chaleur pour les exercices 2007-2008 et 2008-2009. En bref, il conteste le modèle retenu fondé sur les mètres

cubes et préconise un calcul plus précis fondé sur la consommation effective d'énergie.

**5.2** Les compteurs individuels, quand ils existent, ne prennent en considération qu'une partie des coûts du chauffage et de l'eau chaude, soit ceux liés à l'énergie consommée par chaque locataire concerné. Les autres frais, non liés à l'énergie consommée, soit environ 30 à 50 % du coût global, sont facturés en fonction d'une clé de répartition (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 344).

Les frais de chauffage qui ne font l'objet d'aucun décompte individuel doivent être ventilés entre les locataires en fonction d'une clé de répartition objective. D'ordinaire, elle est établie par l'installateur, proportionnellement au volume ou à la surface des différents locaux chauffés (Lachat, *op. cit.*, p. 345). L'ancien art. 5c OASL prévoyait que les frais de chauffage pouvaient être répartis d'après la clé établie par l'installateur ou proportionnellement au volume des locaux chauffés. Cette règle demeure applicable, même si elle n'a pas été reprise expressément par l'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, *op. cit.*, p. 345, note infrapaginale 75; Bieri, *CPra Bail*, Bâle 2010, n. 100 ad art. 257a-257b CO, p. 181).

**5.3** En l'espèce, le Tribunal des baux a considéré que les locataires devaient participer au coût de la consommation forcée de chaleur et qu'il convenait d'appliquer la clé objective fondée sur le volume des locaux. Cette appréciation n'est pas critiquable. D'une part, la méthode de calcul choisie est conforme à l'ancien art. 5c OASL et à l'avis de la doctrine. D'autre part, il résulte du jugement entrepris, sans que cela ne soit contesté par le recourant, que le témoin [...], collaborateur de l'entreprise [...], a expliqué que, depuis l'installation du compteur individuel du recourant dans son bureau, les déperditions de chaleur de l'installation de chauffage étaient réparties entre tous les occupants de l'immeuble en fonction du volume des différents locaux. La critique du recourant est donc vaine. Pour le reste, ce dernier n'allègue, ni ne démontre que les premiers

juges auraient commis une erreur dans les calculs effectués par rapport aux frais de chaleur.

## **6.**

**6.1** Le recourant reproche au Tribunal des baux de ne pas avoir mis à la charge des locataires la somme de 312 fr. 50 s'agissant de la redevance ordures pour la période comptable 2007-2008. Il relève qu'il s'agit d'un poste récurrent et identique qui a été pris en compte pour les périodes comptables 2006-2007 et 2008-2009, et que la facture finale pour la taxe déchets de la commune d'Apples, sur laquelle figurait le total final relatif à l'eau, l'épuration et les déchets, a été produite en première instance.

**6.2** Aux termes de l'art. 257b al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et de l'art. 5 al. 1 OBLF, le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires, notamment des frais de chauffage et d'eau chaude. De ce principe du coût effectif, il découle que les locataires doivent bénéficier des éventuels escomptes, prix de gros et ristournes consentis par les fournisseurs (Lachat, op cit, p. 338).

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC [Code civil du 10 décembre 1907; RS 210]). Il appartient dès lors au bailleur de prouver le montant des frais qu'il réclame (Lachat, op cit, p. 338).

**6.3** S'agissant du poste "redevance ordures" d'un montant de 312 fr. 50 pour l'exercice 2007-2008, le Tribunal des baux a considéré que le demandeur n'avait présenté aucun document ou témoignage permettant d'établir le montant précité, de sorte qu'il ne pouvait prétendre au paiement de cette somme.

Pour la période 2006-2007, les locataires ont admis que, formant une famille de deux adultes et un enfant, ils devaient supporter un montant de 312 fr. 50 à titre de redevance ordures; en effet, ce

montant ressortait du décompte des frais généraux de l'immeuble établi par [...] pour l'exercice 2006-2007 et la commune d'Apples avait adressé au bailleur une facture du 23 novembre 2006 relative à l'élimination des déchets durant l'année civile 2006 pour un montant de 500 fr. établi en tenant compte de la somme de 125 fr. par personne adulte. Pour la période 2008-2009, les locataires n'ont pas contesté devoir la somme de 312 fr. 50 à titre de redevance ordures. En l'espèce, la page 3 du décompte des frais généraux de l'immeuble établi par [...] pour l'exercice 2007-2008 comporte une rubrique intitulée «ordures» pour un montant total de 500 fr. dont 312 fr. 50 à la charge des locataires. Dans le cadre de son recours, le bailleur a également produit la facture du 31 décembre 2007 relative à l'élimination des déchets durant l'année 2007 pour un montant de 500 fr. établi en tenant compte de la somme de 125 fr. par personne adulte. Cette pièce est recevable en application de l'art. 456a CPC-VD et de la jurisprudence exposée ci-dessus (cf. supra c. 3). Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que le bailleur a bel et bien prouvé le montant des frais réclamé à titre de redevance ordures pour l'exercice 2007-2008. La somme de 312 fr. 50 relative à la redevance ordures pour la période comptable 2007-2008 doit par conséquent être mise à la charge des locataires.

## **7.**

**7.1** Le recourant reproche au Tribunal des baux d'avoir retenu le montant de 108 fr. en lieu des 121 fr. réclamés s'agissant du poste "courant électrique" tel qu'il ressort du décompte des frais de chaleur établi par [...] pour l'exercice 2006-2007.

**7.2** Le Tribunal des baux a considéré que le bailleur n'avait produit aucun document ou témoignage permettant d'établir le bien-fondé de sa prétention par 121 fr. et a, par conséquent, mis à la charge des locataires le montant qu'ils admettaient, à savoir 108 francs.

Certes, le bailleur a produit, en première instance, à savoir dans le bordereau accompagnant sa demande du 5 juin 2009, sous pièce

5, la facture établie par l'entreprise [...] portant sur la consommation d'énergie en 2006 et 2007 pour un montant total de 432 fr. 30. Le solde à payer, après déduction des acomptes facturés, s'élevait à 120 fr. 05. Cette facture est insuffisante pour démontrer la réalité du montant réclamé. En effet, elle concerne l'ensemble de l'immeuble et non pas seulement l'appartement des locataires A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_.

Le grief du recourant doit par conséquent être rejeté.

## **8.**

**8.1** Au regard des considérants du jugement entrepris et des griefs admis ci-dessus, il convient, en définitive, de retenir les soldes suivants:

- exercice 2005-2006: 34 fr. 98 (cf. jugement p. 24) + 121 fr. 47 (cf. supra c. 4) = 156 fr. 45 en faveur des locataires;
- exercice 2006-2007: 619 fr. 04 (cf. jugement p. 24) - 629 fr. 04 (cf. supra c. 4) = 10 fr. en faveur des locataires;
- exercice 2007-2008: 40 fr. 92 (cf. jugement p. 24) - 312 fr. 50 (cf. supra c. 7.2) = 271 fr. 58 en faveur du bailleur;
- exercice 2008-2009: 1'164 fr. 30 (cf. jugement p. 24) en faveur du bailleur.

Ainsi, les locataires doivent payer, solidairement entre eux, au bailleur, à titre de solde des décomptes des frais accessoires pour les périodes de 2005 à 2009, la somme de 1'269 fr. 45.

Partant, le jugement entrepris est réformé en ce sens que les défendeurs A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_ doivent payer, solidairement entre eux, au demandeur E. \_\_\_\_\_, à titre de solde des décomptes des frais accessoires pour la période 2005-2006 à 2008-2009, la somme de 1'269 fr. 45, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 janvier 2010 sur le montant de 1'164 fr. 30 et dès le 9 avril 2009 sur le solde.

**8.2** Les frais de deuxième instance du recourant E.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 160 fr. et ceux des recourants A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ à 300 francs (art. 10 al. 1, 230 al. 1 et 232 al. 2 TFJC (Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984).

Les dépens de seconde instance doivent être compensés (art. 92 al. 2 CPC-VD).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant en audience publique,  
prononce :

- I. Le recours de B.J.\_\_\_\_\_ et A.J.\_\_\_\_\_ est admis.
- II. Le recours d'E.\_\_\_\_\_ est partiellement admis.
- III. Le jugement est réformé comme suit au chiffre I de son dispositif :
  - I. Les défendeurs A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ doivent payer, solidairement entre eux, au demandeur E.\_\_\_\_\_, à titre de solde des décomptes des frais accessoires pour la période 2005-2006 à 2008-2009, la somme de 1'269 fr. 45 (mille deux cent soixante-neuf francs et quarante-cinq centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 janvier 2010 sur le montant de 1'164 fr. 30 (mille cent soixante-quatre francs et trente centimes) et dès le 9 avril 2009 sur le solde.

Il est confirmé pour le surplus.

**IV.** Les frais de deuxième instance du recourant E. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 160 fr. (cent soixante francs) et ceux des recourants A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à 300 fr. (trois cents francs).

**V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 30 novembre 2011**

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

La greffière :

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 Roberto Izzo (pour E. \_\_\_\_\_),
- Me Joël Crettaz (pour A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours 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, au :

- Tribunal des baux.

La greffière :