

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 5 novembre 2012

---

Présidence de M. CREUX, président  
Juges : MM. Winzap et Pellet  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 269d CO; 19 al. 1 let. b OBLF**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **N.**\_\_\_\_\_, à Zoug, défendeur, contre le jugement rendu le 25 janvier 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **P.**\_\_\_\_\_**SA**, à Vevey, et **Q.**\_\_\_\_\_, à Blonay, demandeurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 25 janvier 2012, dont les considérants écrits ont été notifiés aux parties le 5 septembre 2012, le Tribunal des baux a dit que le défendeur N.\_\_\_\_\_ doit verser aux demandeurs P.\_\_\_\_\_SA et Q.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 3'397 fr. 75, avec intérêts à 5 % l'an dès le 17 juin 2010 (I), dit que le solde dû par les demandeurs P.\_\_\_\_\_SA et Q.\_\_\_\_\_ au titre du décompte de frais accessoires pour la période 2009/2010 s'élève à 906 fr. 40 (II), dit que le solde dû par les demandeurs P.\_\_\_\_\_SA et Q.\_\_\_\_\_ au titre du décompte de frais accessoires pour la période 2010/2011 s'élève à 1'199 fr. (III), fixé les frais et dépens (IV et IV [recte : V]) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont considéré que dans la mesure où le défendeur n'avait pas eu connaissance du défaut de la chose louée (coupure d'électricité le 18 février 2010), les demandeurs ne pouvaient prétendre ni au remboursement de la facture de 88 fr. 95 concernant l'intervention de la société [...] sur requête des demandeurs, ni au paiement de dommages et intérêts. Ils ont également constaté que, selon ce qui avait été retenu dans le jugement préjudiciel du Tribunal des baux du 16 février 2011 et l'arrêt de la Chambre des recours civile du 8 août 2011, les décomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires des années 2008/2009 et 2009/2010 n'avaient pas fait l'objet d'une notification sur formule officielle, de sorte que les charges devaient être calculées selon la clé de répartition utilisée pour les périodes précédentes. Il en résultait que les demandeurs pouvaient prétendre au remboursement de la somme de 3'397 fr. 75 pour le décompte 2008/2009 et qu'ils devaient payer les sommes de 906 fr. 40 et de 1'199 fr. pour les décomptes 2009/2010 et 2010/2011 respectivement.

**B.** Se référant aux voies de droit indiquées dans le jugement du 25 janvier 2012, le défendeur a fait appel de celui-ci et pris les conclusions suivantes :

« I.- L'appel est admis.

II.- Le chiffre I.- du dispositif de la décision attaquée est réformé en ce sens que :

P. \_\_\_\_\_ SA et Q. \_\_\_\_\_ sont conjointement et solidairement débiteurs de N. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 5'618.60 avec intérêt à 5 % dès le 22.12.2011 au titre de décompte des frais accessoires pour la période 2008/2009.

III.- Le chiffre II.- du dispositif de la décision attaquée est réformé en ce sens que :

P. \_\_\_\_\_ SA et Q. \_\_\_\_\_ sont conjointement et solidairement débiteurs de N. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 5'387.36 avec intérêt à 5 % dès le 13.1.2012 au titre de décompte des frais accessoires pour la période 2009/2010.

IV.- Le chiffre III.- du dispositif de la décision attaquée est réformé en ce sens que :

P. \_\_\_\_\_ SA et Q. \_\_\_\_\_ sont conjointement et solidairement débiteurs de N. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 6'319.25 avec intérêt à 5 % dès le 13.1.2012 au titre de décompte des frais accessoires pour la période 2010/2011.

V.- Les frais de première et seconde instances sont mis à la charge des intimés P. \_\_\_\_\_ SA et Q. \_\_\_\_\_.

VI.- Il est alloué des dépens de première et seconde instance à l'appelant pour le défraiement de son mandataire, l'agent d'affaires soussigné, d'un montant que Justice dira. ».

**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 :

**1.** Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 5 mars 2004 et par avenant du 8 août 2007 (changement de raison sociale du locataire) signés par T. \_\_\_\_\_ SA au nom de la propriétaire d'alors, [...], P. \_\_\_\_\_ SA, représentée par Q. \_\_\_\_\_, a loué [...], à Vevey, du 15 avril 2004 au 1<sup>er</sup> juillet 2009. Le contrat était renouvelable de cinq en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie et reçu au moins une

année à l'avance pour la prochaine échéance. Le locataire devait s'acquitter mensuellement d'un loyer net de 1'320 fr., ainsi que d'un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 150 fr., soit un total de 1'470 francs.

**2.** Selon le décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires du 18 août 2008 pour la période 2007/2008, établi par T. \_\_\_\_\_ SA, le montant total dû par P. \_\_\_\_\_ SA était de 3'296 fr. 45, pour un volume de 240 m<sup>3</sup> sur un volume total de 1'457,8 m<sup>3</sup>, soit 16,46 % des charges totales. Après déduction des acomptes versés de 2'444 fr., le solde en faveur du bailleur s'élevait à 852 fr. 45.

Par lettre recommandée du 15 décembre 2009, N. \_\_\_\_\_, nouveau bailleur, a envoyé à Q. \_\_\_\_\_ le décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période 2008/2009, selon lequel il devait s'acquitter d'un montant total de 8'191 fr. 98, pour un volume pondéré de 618,33 m<sup>3</sup> sur un volume total de 1'467,93 m<sup>3</sup>, soit 42,12 % des charges totales. Après déduction des acomptes versés de 1'800 fr., le solde en faveur du bailleur s'élevait à 6'391 fr. 98.

Par requête du 11 mai 2010, P. \_\_\_\_\_ SA et Q. \_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation du district de la Riviera - Pays d'Enhaut, laquelle a délivré, le 16 juin 2010, un procès-verbal d'échec de conciliation en ce qui concernait les frais accessoires.

**3.** Par requête du 8 juillet 2010 adressée au Tribunal des baux, les demandeurs P. \_\_\_\_\_ SA et Q. \_\_\_\_\_ ont conclu, principalement, à ce que N. \_\_\_\_\_ leur doit, solidairement entre eux, la somme de 838 fr. 95, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2010 (I), à ce que les nouvelles prétentions du bailleur concernant la répartition des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires sont nulles (II) et à ce que N. \_\_\_\_\_ doit leur rembourser la somme de 3'397 fr. 75, avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 mai 2010 (III). Subsidiairement, ils ont conclu à ce que, dans l'hypothèse où le nouveau mode de répartition des frais de chauffage est jugé conforme au bail et à la loi, les locataires sont autorisés à modifier le

système de chauffage des locaux loués de manière à isoler l'atelier du système général et à chauffer ce local par leurs propres moyens, le volume de l'atelier n'étant à l'avenir plus inclus dans le calcul de répartition des frais (IV).

**4.** Par lettre recommandée du 25 octobre 2010, N.\_\_\_\_\_ a envoyé à Q.\_\_\_\_\_ le décompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour la période 2009/2010, selon lequel il devait s'acquitter d'un montant total de 7'572 fr. 39, pour un volume pondéré de 618,33 m<sup>3</sup> sur un volume total de 1'467,93 m<sup>3</sup>. Après déduction des acomptes versés de 1'800 fr., le solde en faveur du bailleur s'élevait à 5'772 fr. 39.

**5.** Le 10 novembre 2010, les demandeurs ont pris une conclusion supplémentaire en ce sens que les décomptes de chauffage, eau chaude et frais divers 2009/2010 et suivants sont nuls, subsidiairement réduits dans la proportion que le tribunal fixera, et les soldes réclamés par le défendeur n'étant pas dus avant que le jugement à intervenir ne soit définitif et exécutoire (V).

Le 17 janvier 2011, le défendeur N.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête du 8 juillet 2010 et demandé le retranchement de la conclusion V, dès lors qu'elle n'était pas recevable.

**6.** Lors de l'audience de jugement du 16 février 2011, le conseil des demandeurs a interpellé les premiers juges sur l'opportunité de statuer à titre préjudiciel sur l'obligation de notifier un changement de la clé de répartition des frais accessoires sur formule officielle. Le conseil du défendeur ne s'y est pas opposé. Le Tribunal des baux a dès lors décidé de statuer à titre préjudiciel sur cette question. Il a en outre rejeté la demande d'inspection locale des demandeurs - à laquelle le défendeur s'était opposé - et considéré que l'instruction concernant la question préjudicielle était close.

**7.** Par jugement préjudiciel du 16 février 2011, le Tribunal des baux a dit que les nouvelles prétentions du défendeur N.\_\_\_\_\_

concernant la répartition des frais de chauffage, d'eau chaude et des frais accessoires sont nulles (I) et fixé les frais et dépens (II et III). Les premiers juges ont considéré que la modification contractuelle introduite par le défendeur concernant la clé de répartition des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires, pour les périodes 2008/2009 et 2009/2010, était importante dans la mesure où elle péjorait considérablement la situation économique des demandeurs, leur part des charges ayant plus que doublé. Partant, cette modification, ainsi que sa motivation, devaient être notifiées sur une formule officielle afin que les demandeurs puissent les examiner et, cas échéant, les contester.

Par arrêt du 8 août 2011, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a confirmé le jugement préjudiciel du 16 février 2011.

**8.** Le 13 décembre 2011, N.\_\_\_\_\_ a produit le décompte de chauffage 2008/2009 et les copies des situations individuelles de chauffage, eau chaude et frais divers de l'immeuble concerné pour P.\_\_\_\_\_SA, Q.\_\_\_\_\_ et lui-même.

**9.** Lors de l'audience de jugement du 25 janvier 2012, N.\_\_\_\_\_ a produit les décomptes de chauffage 2009/2010 et 2010/2011, ainsi que les copies des situations individuelles de chauffage, eau chaude et frais divers de l'immeuble concerné pour P.\_\_\_\_\_SA et Q.\_\_\_\_\_. Les parties ont convenu que le Tribunal des baux statuerait également sur ces deux périodes de décomptes, dès lors que le grief des demandeurs à leur égard était le même que celui pour le décompte 2008/2009. Deux témoins ont été entendus.

### **En droit :**

**1.** Selon l'art. 308 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (let. a) et les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (let. b). Dans les

affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (al. 2). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, les conclusions de N.\_\_\_\_\_ relatives aux chiffres II et III du dispositif de la décision attaquée sont irrecevables. Il s'agit en effet de conclusions reconventionnelles qui sont prises pour la première fois en seconde instance. En revanche, en concluant à la réforme du chiffre I du dispositif du jugement attaqué, N.\_\_\_\_\_ conclut implicitement à ce qu'il ne doit rien aux intimés. La valeur litigieuse est ainsi de 3'397 fr. 75, ce qui ouvre la compétence de la Chambre des recours civile. Au surplus, déposé à temps (art. 321 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (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). Le recours n'est pas suspensif (art. 325 al. 1 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, 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<sup>e</sup> éd., 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 (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, 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 laissé 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.** En l'espèce, il n'y a pas d'appréciation inexacte des faits comme le fait valoir le recourant. Même si celui-ci soutient que les nouveaux décomptes ont été établis selon l'ancienne clé de répartition (recours, ch. 3.8), il n'en demeure pas moins qu'il a modifié la clé de répartition en ce sens qu'il estime que les locataires doivent dorénavant payer les charges effectives de chauffage (recours, ch. 17 : « La clé de répartition utilisée par les précédents locataires [...] est totalement fautive » et ch. 18 : « Les intimés [...] doivent payer leur quote-part aux frais accessoires qui correspond à la totalité des frais payés par leur bailleur ») et que ses calculs aboutissent à un montant nettement plus élevé que les charges prévues selon le contrat en vigueur et les périodes précédentes.

En cours de procédure, les parties ont convenu que les premiers juges pouvaient résoudre à titre préjudiciel la question de savoir s'il y avait une obligation pour le bailleur (recourant) de notifier aux locataires (intimés) sur formule officielle le changement de la clé de répartition pour le calcul des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires à partir de la période 2008/2009. La question a été résolue par l'affirmative dans le jugement préjudiciel du Tribunal des baux du 16 février 2011 (p. 7), confirmé par l'arrêt de la Cour de céans du 8 août 2011/121 (c. 4). Il n'y a pas lieu d'y revenir. Or, il ressort des pièces du dossier (supra, let. C, ch. 8 et 9) qu'en produisant de nouveaux décomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires, le recourant n'a pas procédé à une notification sur formule officielle conformément au jugement préjudiciel du Tribunal des baux, sachant que la clé de répartition avait été modifiée en défaveur des locataires et que leurs

nouvelles charges avaient ainsi plus que doublé (art. 269d CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220] et 19 al. 1 let. b OBLF [ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11]). En concluant à la réforme du chiffre I du dispositif du jugement attaqué, le recourant tente vainement de faire valoir le nouveau mode de calcul des charges applicable selon lui. En effet, pour admettre cette conclusion, il faudrait tout d'abord admettre que la nouvelle clé de répartition n'avait pas besoin de figurer sur une formule officielle, ce qui, on le rappelle, est contraire à ce qui a été jugé en procédure préjudicielle. L'argument du recourant selon lequel les décomptes qu'il a produits à l'appui de ses prétentions sont conformes aux art. 257a à 257 c CO peut être écarté par le simple constat que la formule officielle n'a pas été utilisée pour notifier la hausse des charges aux locataires. Enfin, le recourant ne démontre pas en quoi la décision des premiers juges, qui ont par conséquent appliqué l'ancienne clé de répartition, serait arbitraire ou violerait la loi.

**4.** Il en résulte que le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC, dans la mesure de sa recevabilité, et la décision attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens.

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 dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge du recourant N.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 novembre 2012

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 :

- M. Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour N. \_\_\_\_\_)
- Me Jean-Jacques Schwaab (pour P. \_\_\_\_\_ SA et Q. \_\_\_\_\_)

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 3'397 fr. 75.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux

La greffière :