

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 2 décembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffière : Mme Rossi

Art. 111 et 254 CO; 3, 60 et 452 CPC-VD; 5 et 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **Z._____ SA**, à Crissier, défenderesse, contre le jugement rendu le 22 octobre 2009 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la recourante d'avec **T._____**, à Chavornay, demandeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 22 octobre 2009, dont la motivation a été notifiée le 1^{er} octobre 2010 à la défenderesse Z. _____ SA et le 4 octobre 2010 au demandeur T. _____, le Tribunal des baux du canton de Vaud a rejeté les conclusions en déclinatoire prises par la défenderesse par requête du 1^{er} octobre 2008 et par dictée au procès-verbal de l'audience du 30 septembre 2009 (I), dit que la défenderesse doit payer au demandeur les sommes de 3'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2006, à titre de dommages-intérêts (a), et de 1'969 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2006, à titre de restitution des montants de frais accessoires versés en trop pour les périodes 1995-1996 à 2003-2004 (b) (II), fixé les frais de justice du demandeur à 5'670 fr. 70 et ceux de la défenderesse à 2'660 fr. (III), alloué au demandeur des dépens réduits, par 6'615 fr. (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Ce jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, RSV 270.11]), retient notamment les faits suivants:

Le 6 juillet 1979, N. _____ SA et T. _____ ont signé un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur une boucherie avec laboratoire et local au sous-sol, un appartement de trois pièces, un dépôt et un garage, situés dans un immeuble sis à [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} août 1979 au 1^{er} août 1984, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance. Le loyer mensuel net a été fixé à 703 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 200 fr. en sus.

L'article 13 de ce contrat, intitulé «eau froide et chaude», avait la teneur suivante:

«Le propriétaire paie l'eau utilisée par le locataire et les taxes afférentes jusqu'à concurrence des quantités fixées dans les contrats d'abonnement du service des eaux. Les excédents sont à la charge du locataire.

Dans les communes qui ne procèdent pas selon le système du contingent, le volume d'eau froide et les taxes afférentes sont à la charge du locataire (...)».

Une clause spéciale prévoyait en outre que «à la fin du bail, (...) les installations existantes seront reprises par le successeur et le bailleur garantit qu'il l'obligera à cette reprise (...)».

Le 5 septembre 1979, T._____ a acheté au locataire précédent le matériel, le mobilier, les machines et les installations de la boucherie, savoir notamment l'équipement de la chambre froide, selon un «inventaire machines et mobilier» dressé précédemment.

Le 24 novembre 1988, N._____ SA et T._____ ont signé un nouveau contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux concernant la boucherie, située dans l'immeuble dont le gérant était alors M._____. Conclu pour durer initialement du 1^{er} août 1989 au 31 juillet 1994, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance. Le loyer mensuel net a été fixé à 700 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 200 fr. en sus. Ce contrat comprenait un article 13 et une clause spéciale - relative à la reprise des installations existantes - identiques aux dispositions contenues dans le contrat du 6 juillet 1979.

Le même jour, N._____ SA et T._____ ont conclu deux baux portant respectivement sur l'appartement et sur le garage, qui mentionnaient que la dénonciation de l'un ou l'autre des trois contrats signés entre les parties entraînerait d'office la dénonciation des deux autres baux.

Le 17 janvier 1989, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Cossonay (ci-après: commission de

conciliation) a pris acte de la conciliation intervenue entre la bailleresse et le locataire ensuite de la contestation par ce dernier de la hausse des loyers notifiée à la signature des nouveaux contrats. Les parties sont convenues, pour la période du 1^{er} août 1989 au 31 juillet 1994, de loyers mensuels de 600 fr. pour l'appartement, de 650 fr. pour les locaux commerciaux et de 50 fr. pour le garage, soit au total 1'300 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 200 fr. en sus. Il était précisé que les dispositions des conditions générales des baux à loyer pour locaux commerciaux demeuraient réservées.

Par courrier du 28 juillet 2003, T._____ a résilié le «contrat de bail du 6 juillet 1979» pour le 1^{er} août 2004. Il a invité M._____ à examiner la possibilité de signer un nouveau contrat prévoyant une échéance et un renouvellement annuels.

Le 28 août 2003, N._____ SA a indiqué au locataire avoir pris bonne note de la résiliation du contrat du 24 novembre 1988, qui valait également pour les baux relatifs à l'appartement et au garage, conformément aux dispositions particulières desdits contrats. De nouvelles conditions de bail étaient en outre proposées.

Les pourparlers n'ayant pas abouti, T._____ a, par lettre du 17 octobre 2003, confirmé la résiliation du bail pour le 1^{er} août 2004.

Pendant la durée des relations contractuelles, N._____ SA a adressé à T._____ des décomptes de chauffage et d'eau chaude généraux, qui mentionnaient que les décomptes détaillés et les pièces justificatives pouvaient être consultés durant trente jours dès réception.

Des factures relatives aux frais annuels de consommation d'eau - savoir la participation au supplément d'eau, à la taxe d'épuration, au sel adoucisseur et à l'entretien des égouts - ont également été envoyées à T._____.

Le 8 septembre 2004, le locataire a indiqué à la bailleuse que, contrairement à ce qu'elle avait affirmé dans sa correspondance du 29 juillet 2004, le bail avait été résilié pour son échéance contractuelle et qu'il n'était ainsi pas tenu de communiquer le nom de repreneurs. Relevant que des frais accessoires semblaient avoir été indûment facturés et que les décomptes de chauffage risquaient de s'avérer erronés, il a demandé que les décomptes détaillés de chauffage et d'eau chaude des dix dernières années lui soient transmis.

Par courrier du 13 septembre 2004, N. _____ SA a admis que T. _____ n'avait pas l'obligation de présenter de candidats à la relocation des locaux, mais a affirmé qu'il aurait dû le faire afin de bénéficier de l'engagement de porte-fort, qui ne valait qu'en cas de proposition de successeurs. La bailleuse a ainsi estimé n'assumer aucune responsabilité concernant la reprise des installations. Au motif de la prescription des prestations périodiques, elle a refusé de remettre au locataire les décomptes de chauffage.

Ensuite d'une modification de ses statuts le 26 novembre 2004, la raison sociale de N. _____ SA est devenue Z. _____ SA.

Les locaux litigieux, libérés le 1^{er} août 2004, ont été reloués à un tiers dès le 1^{er} janvier 2005, pour l'exploitation d'une entreprise de petite restauration.

Par requête du 9 novembre 2006, T. _____ a saisi la commission de conciliation en prenant les conclusions suivantes:

- «I. Z. _____ SA doit immédiat paiement à T. _____ d'un montant de fr. 20'000.- (vingt mille francs) pour la reprise des installations par son successeur.
- II. Ordre est donné à Z. _____ SA de fournir à T. _____ les décomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires depuis le 1^{er} août 1994 jusqu'au 1^{er} août 2004.
- III. Z. _____ SA doit immédiat remboursement des acomptes versés à titre d'acomptes de chauffage, eau

chaude et frais accessoires du 1^{er} août 1994 au 1^{er} août 2004 par fr. 24'000.- (vingt-quatre mille francs)».

Le 13 février 2007, l'autorité précitée a constaté l'échec de la conciliation. L'objet de la requête mentionné sur le procès-verbal était «décompte des frais de chauffage» et «décompte des frais accessoires».

Le 14 mars 2007, T._____ a ouvert action devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, formulant à l'encontre de Z._____ SA les mêmes conclusions que devant la commission de conciliation, sous suite de frais et dépens.

Le 19 mars 2007, la défenderesse Z._____ SA a déposé une «requête reconventionnelle» dans laquelle elle a conclu, avec dépens, à libération des conclusions prises par le demandeur dans la requête en conciliation du 9 novembre 2006 et dans la requête au Tribunal des baux du 14 mars 2007, et, reconventionnellement, qu'il soit dit que T._____ est son débiteur et lui doit immédiat paiement de la somme de 20'000 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 29 janvier 2007.

Dans sa réponse du 3 septembre 2007, la défenderesse a conclu à libération des conclusions I, II et III de la demande du 14 mars 2007 et confirmé la conclusion reconventionnelle prise le 19 mars 2007.

Par ordonnance du 10 octobre 2007, la Présidente du Tribunal des baux a imparti à M._____ un ultime délai au 17 octobre 2007 pour produire les pièces justificatives relatives aux décomptes de frais accessoires du 1^{er} août 1994 au 1^{er} août 2004 de l'immeuble en cause, propriété de Z._____ SA, à défaut de quoi le tribunal se réservait de procéder à l'exécution forcée de cette ordonnance.

Dans un courrier du même jour, la défenderesse a indiqué qu'il y avait eu un malentendu avec M._____ et a admis que seuls des extraits des décomptes de chauffage pour la période 1989-1990 à 2003-2004 avaient été envoyés aux locataires.

Le recours interjeté par M. _____ contre l'ordonnance de production de pièces susmentionnée a été rejeté par arrêt de la Chambre des recours du 27 novembre 2007.

Le 21 avril 2008, Z. _____ SA a déposé les documents requis par l'ordonnance précitée.

Le 19 août 2008, la défenderesse a produit diverses pièces, savoir notamment les factures relatives à la participation aux frais de consommation d'eau.

Les parties et trois témoins, savoir M. _____, [...] et G. _____, ont été entendus à l'audience du Tribunal des baux du 21 août 2008. M. _____ a notamment indiqué que la commune de [...] pratiquait, lorsque le bail conclu avec le demandeur était en vigueur, le système du contingent. G. _____, exploitant de l'entreprise de petite restauration qui a loué les locaux litigieux après le demandeur, a déclaré que les installations de la chambre froide ne lui avaient pas été proposées à la conclusion du bail, mais qu'il n'aurait de toute manière pas accepté de les racheter, dès lors qu'il n'en avait pas l'utilité.

Le 23 septembre 2008, le demandeur a déposé le tableau récapitulatif de ses prétentions produit à l'audience précitée, complété sur la base des pièces qui lui avaient été remises ce jour-là.

Par requête en déclinatoire du 1^{er} octobre 2008, la défenderesse a pris, sous suite de dépens, les conclusions suivantes:

«I. Le déclinatoire est prononcé d'office, s'agissant des conclusions du demandeur fondées sur le tableau récapitulatif du 23 septembre 2008 et relatif à la restitution de sommes trop perçues sur les coûts du chauffage, de l'eau chaude et des frais accessoires.

II. Le demandeur T. _____ est éconduit d'instance, en ce qui concerne lesdites conclusions».

Par courrier du 2 octobre 2008, le demandeur a indiqué que, contrairement à ce qu'affirmait la défenderesse, il n'avait pas abandonné ses conclusions II et III. Il s'est ainsi opposé au déclinatoire.

Le 3 octobre 2008, la défenderesse a confirmé les conclusions de sa requête.

Par lettre du 27 octobre 2008, la Présidente du Tribunal des baux a informé la défenderesse que sa requête en déclinatoire serait examinée lors de la reprise de l'audience.

Le 13 mars 2009, Roland Jung et Urs Steiger, de la société [...], ont déposé leur rapport d'expertise. Ils ont estimé à 1'600 fr. la valeur de la chambre froide de la boucherie en février 2009, et à 3'000 fr. en juillet et décembre 2004.

L'audience a été reprise le 30 septembre 2009. Selon le procès-verbal de cette séance, le demandeur a précisé ses conclusions en ce sens que Z._____ SA lui doit immédiat remboursement de 6'364 fr. 30 avec intérêt à 5% dès le 1^{er} août 2004 pour les montants versés en trop pour le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide et les autres frais accessoires. Z._____ SA a quant à elle conclu au prononcé du déclinatoire d'office à l'égard des conclusions nouvelles présentées ce jour par le demandeur et à ce qu'il soit fait application de l'art. 5 al. 3 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655). Subsidiairement, la défenderesse a conclu, avec dépens, à libération des conclusions nouvelles et maintenu ses conclusions libératoires à l'égard des conclusions I, II et III de la requête du 14 mars 2007. Elle a également expressément invoqué la prescription. Lors de son audition, l'expert Urs Steiger a expliqué que la valeur estimée ne prenait pas en compte les éléments techniques intégrés aux murs des locaux permettant le fonctionnement des installations frigorifiques, dits éléments n'ayant au demeurant plus aucune valeur en raison de leur âge. [...] a été en outre été entendu comme témoin. En cours d'audience, le demandeur a réduit sa conclusion I en ce sens que Z._____ SA lui doit immédiat paiement de

4'000 fr. pour la reprise des installations par son successeur, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} août 2004. La défenderesse a maintenu sa conclusion libératoire à l'égard de cette conclusion I réduite.

En droit, les premiers juges ont considéré que la clause spéciale relative à la reprise des installations existantes contenue tant dans le contrat de bail initial que dans celui du 24 novembre 1988 constituait une promesse de porte-fort, au sens de l'art. 111 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), de la défenderesse en faveur du demandeur. Cette clause avait en l'espèce pour but de garantir au demandeur le recouvrement d'une partie des fonds investis dans l'équipement de sa boucherie en obligeant la défenderesse, qui retrouverait le libre usage de ses locaux à la fin du bail, à l'indemniser si elle relouait ceux-ci à une personne ne désirant pas racheter ces installations. Une telle reprise n'ayant pas eu lieu, la défenderesse a été reconnue débitrice du demandeur d'une indemnité de 3'000 fr. - qui correspondait à l'estimation faite par les experts de la valeur des installations frigorifiques tant à l'échéance du contrat à fin juillet 2004 qu'au moment de la relocation effective en décembre 2004 -, plus intérêt à 5% l'an depuis le 16 novembre 2006, lendemain du jour de la notification à la défenderesse de la requête déposée devant l'autorité de conciliation valant interpellation. Dès lors que les frais de démontage et d'évacuation des installations de la chambre froide étaient la conséquence directe de la non-réalisation du fait promis, la conclusion reconventionnelle de la défenderesse a été rejetée. Le Tribunal des baux a en outre estimé que le litige soumis à l'autorité de conciliation englobait les prétentions définitives du demandeur relatives aux frais accessoires et que la requête en déclinatoire déposée par la défenderesse était ainsi mal fondée. Après avoir constaté que plusieurs prétentions formulées par le demandeur étaient prescrites selon l'art. 67 CO ou infondées, les premiers juges ont en substance considéré que le demandeur avait droit au versement du montant de 51 fr. 75 à titre de «frais de surveillance» payés en trop pour les décomptes de chauffage et d'eau chaude des années 1995-1996 à 2003-2004. La somme de 1'462 fr. 70 devait également lui être remboursée après correction des montants afférents aux taxes

d'épuration et d'entretien des égouts pour la période 1995-1996 à 2003-2004. Les montants retenus comme «complément au minimum de consommation d'eau chaude» avaient été indûment facturés durant ce même laps de temps et devaient être restitués au locataire à hauteur de 454 fr. 55, portant le total des frais accessoires versés en trop par le demandeur à 1'969 fr., plus intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2006. Le demandeur obtenant gain de cause sur le principe dans les deux volets du litige mais ses prétentions ayant été sensiblement diminuées, le montant de 6'615 fr. lui a été alloué à titre de dépens réduits.

B. Par acte du 8 octobre 2010, Z. _____ SA a recouru contre ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens des deux instances, principalement à sa réforme en ce sens que la conclusion I de la requête d'ouverture d'action du 14 mars 2007 est rejetée, aucune indemnité n'étant due par Z. _____ SA à T. _____; que la conclusion II de dite requête est déclarée irrecevable, au surplus devenue sans objet; que la conclusion III de la requête susmentionnée est purement et simplement rejetée, Z. _____ SA n'étant en conséquence pas débitrice de T. _____ de la somme de 24'000 fr.; que le déclinatoire d'office est prononcé à l'égard de la conclusion nouvelle formulée par dictée au procès-verbal de l'audience du 30 septembre 2009, de 6'364 fr. 30 plus intérêt à 5% dès le 1^{er} août 2004, le demandeur étant éconduit d'instance; que, subsidiairement, la conclusion nouvelle précitée est purement et simplement rejetée; que la conclusion (sic) II b du dispositif est réformée en ce sens que Z. _____ SA n'est pas débitrice de T. _____ de la somme de 1'969 fr. avec intérêt à 5% dès le 16 novembre 2006; que les conclusions reconventionnelles de la défenderesse sont admises en ce sens que T. _____ est débiteur de celle-ci et lui doit immédiat paiement de la somme de 20'000 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 29 janvier 2007; que les frais de justice du demandeur sont fixés à 5'670 fr. 70 et ceux de la défenderesse à 2'660 fr. et que le demandeur doit lui rembourser ses frais, par 2'660 fr., et lui verser une somme fixée à dire de justice à titre de dépens de première instance. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement.

Dans son mémoire du 9 novembre 2010, elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

En droit :

1. 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.

Interjeté en temps utile, le recours, qui tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité, est recevable en la forme.

2. a) En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC-VD). Saisie d'un recours en nullité, elle n'examine que les griefs de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD, p. 722).

b) La recourante invoque tout d'abord une violation de l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD, en exposant des considérations relatives notamment à l'art. 5 al. 3 LTB, aux termes duquel, lorsque le tribunal est saisi d'une action pour laquelle la conciliation préalable est obligatoire, le président ou le vice-président transmet d'office la requête à la commission compétente. La recourante conclut de son argumentation que l'intimé doit en l'espèce être éconduit d'instance en application de la règle générale de l'art. 57 al. 1 CPC-VD.

Le recours en nullité de l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD - disposition qui prévoit qu'un tel recours peut être formé contre tout jugement principal d'une autorité judiciaire lorsque le déclinatoire aurait

dû être prononcé d'office - a une portée subsidiaire et n'est recevable que si le déclinatoire n'a pas été soulevé, d'office ou à l'instance d'une partie, et si la question de la compétence n'a ainsi pas été tranchée alors qu'elle devait l'être (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit. n. 3 ad art. 444 CPC-VD, p. 651). Les premiers juges ont en l'espèce statué sur la requête en déclinatoire déposée par la recourante. De plus, l'art. 274a CO - relatif à l'autorité de conciliation - constitue, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une règle impérative de compétence établie par le droit fédéral, et non pas une règle de procédure (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 27 ad art. 5 LTB, pp. 96-97, et les arrêts cités).

Le recours en nullité fondé sur l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD est ainsi irrecevable et la question du déclinatoire sera examinée dans le cadre du recours en réforme interjeté par la recourante sur la base de l'art. 60 CPC-VD.

c) En nullité, la recourante soutient en outre que le Tribunal des baux a violé l'art. 3 CPC-VD. Or, cette disposition est une règle essentielle de procédure dont la sanction est assurée par le recours en réforme lorsque celui-ci est, comme en l'espèce, ouvert (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art 3 CPC-VD, p. 15). Partant, ce moyen est irrecevable en nullité et doit être traité sous l'angle de la réforme.

3. L'art. 60 CPC-VD ouvre un recours au Tribunal cantonal contre tout jugement sur déclinatoire. Ce recours peut tendre à la réforme ou à la nullité, cette dernière ne devant toutefois être prononcée que s'il n'est pas possible de remédier à l'informalité par la voie de la réforme (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 60 CPC-VD, p. 103).

La recourante estime que les conclusions de l'intimé dictées au procès-verbal de l'audience du 30 septembre 2009 sont nouvelles et que le Tribunal des baux aurait dû, avant de statuer, les soumettre à la

commission de conciliation compétente ou prononcer l'éconduction d'instance à leur égard.

Les premiers juges ont considéré que l'intimé avait initialement formulé devant le Tribunal des baux les mêmes conclusions que celles prises devant la commission de conciliation quant aux frais accessoires. De plus, en raison du refus de la bailleuse de remettre les décomptes détaillés de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, le locataire n'avait pas été en mesure de chiffrer d'emblée ses prétentions devant l'autorité de conciliation ni devant le tribunal. Néanmoins, la contestation de ces décomptes constituait l'objet général du litige dont avait été saisie la commission de conciliation, comme cela ressortait du procès-verbal de la séance de cette autorité. Ainsi, le cas soumis à cette commission englobait les prétentions définitives de l'intimé au sujet des frais accessoires et la requête en déclinatoire devait être rejetée (cf. jgt, pp. 10-11).

Ces considérations, complètes et convaincantes, ne prêtent pas le flanc à la critique et peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD).

4. a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD, applicable 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. 1ter CPC-VD).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves

figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement entrepris est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celles-ci. Il n'y a en outre pas lieu de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

b) La recourante prétend que les premiers juges ont violé l'art. 3 CPC-VD. Selon elle, ils n'ont pas statué sur la conclusion III de la requête du 14 mars 2007, mais ont examiné la conclusion dictée au procès-verbal de l'audience du 30 septembre 2009. Elle soutient ainsi implicitement que le Tribunal des baux a effectué une conversion de conclusions, prohibée par l'art. 3 CPC-VD.

Aux termes de cette disposition, le juge est lié par les conclusions des parties; il peut les réduire, mais non les augmenter ni les changer. En l'occurrence, après avoir conclu au paiement du montant de 24'000 fr. à titre de remboursement d'acomptes de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires pour la période du 1^{er} août 1994 au 1^{er} août 2004, l'intimé a précisé sa conclusion à l'audience du 30 septembre 2009, en ce sens qu'elle tendait désormais au paiement de la somme de 6'364 fr. 30 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} août 2004 à titre de remboursement des montants versés en trop pour les charges. C'est ainsi l'intimé qui a opéré la modification des conclusions que la recourante impute aux premiers juges. Contrairement à ce que celle-ci soutient, l'art. 5 al. 1 LTB, selon lequel la requête d'ouverture d'action doit contenir des conclusions, n'empêche pas le demandeur de modifier celles-ci par la suite. De plus, cette disposition n'impose pas l'obligation de formuler des conclusions chiffrées dans la requête introductive d'instance (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 11 ad art. 5 LTB, pp. 90-91). Au surplus, peu importe que l'intimé ait quelque peu changé l'énoncé de la cause juridique de ses conclusions, dès lors que celui-ci ne liait pas le Tribunal des baux. C'est ainsi à tort que la recourante fait valoir une violation de l'art. 3 CPC-VD et le recours doit être rejeté sur ce point.

c) La recourante soutient qu'à l'audience du 30 septembre 2009, l'expert a déclaré que l'ensemble des installations frigorifiques n'avaient plus de valeur, de sorte que ce serait à tort que les premiers juges ont mis à sa charge une indemnité y relative d'un montant de 3'000 francs.

Or, il ressort clairement du rapport d'expertise que la valeur de cet équipement était estimée à 3'000 fr. tant en juillet qu'en décembre 2004 (cf. jgt, p. 8). C'est en parlant des «éléments techniques intégrés aux murs des locaux permettant le fonctionnement des installations frigorifiques» qu'Urs Steiger a expliqué que dits éléments n'avaient plus aucune valeur en raison de leur âge (cf. jgt, p. 8). Il n'a ainsi nullement remis en cause les conclusions de son expertise et le moyen de la recourante tombe à faux.

d) La recourante remet en cause la validité même de la clause contractuelle spéciale par laquelle elle s'est engagée, à la fin du bail, à faire reprendre les installations existantes par le successeur de l'intimé et laisse entendre qu'il s'agirait d'une transaction couplée prohibée par l'art. 254 CO.

Selon cette disposition, une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée. Le législateur a ainsi voulu sanctionner un abus du bailleur, ou d'un tiers, qui profite de sa position dominante sur le marché pour imposer, ou faire imposer par un tiers, une prétention à laquelle le locataire n'aurait normalement pas souscrit (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 551; Lachat, *Commentaire romand*, 2003, n. 2 ad art. 254 CO, p. 1318; Montini/Bouverat, *Droit du bail à loyer*, *Commentaire pratique*, édité par Bohnet/Montini, 2010, n. 2 ad art. 254 CO, p. 73). Une transaction couplée n'est abusive, et partant nulle, que si trois conditions cumulatives sont

remplies, savoir que le bail porte sur un logement ou un local commercial, que la conclusion - ou le renouvellement - du bail est subordonnée à l'acceptation de la transaction couplée par le locataire, constituant ainsi la condition sine qua non du contrat, et que l'obligation imposée au locataire par la transaction couplée n'est pas en relation directe avec l'usage de la chose louée (Lachat, *Le bail à loyer*, pp. 551-552).

Ces conditions ne sont en l'espèce pas réalisées. En effet, la clause litigieuse stipulait un engagement de la bailleuse en faveur du locataire, hypothèse qui n'est pas visée par l'art. 254 CO. Le grief de la recourante est ainsi mal fondé.

e) C'est également à tort que la recourante prétend que la créance de l'intimé en paiement d'une indemnité pour les installations, de nature délictuelle, s'est prescrite à l'échéance du délai d'une année à compter de la fin des rapports contractuels le 31 juillet 2004. En effet, les dommages-intérêts réclamés sur la base de l'art. 111 CO - qui prévoit que celui qui promet à autrui le fait d'un tiers est tenu à des dommages-intérêts pour cause d'inexécution de la part de ce tiers - sont de nature contractuelle et la créance y relative se prescrit par dix ans (Pestalozzi, *Basler Kommentar*, 4^{ème} éd. 2007, n. 17 ad art. 111 CO, p. 649). Ainsi, au moment de l'ouverture de l'action en 2007, la prescription de cette créance n'était pas acquise.

f) Dans une argumentation quelque peu confuse, la recourante semble soutenir que l'intimé a passé-expédient en abandonnant la conclusion III de sa requête du 14 mars 2007. En réalité, comme exposé précédemment, cette conclusion, relative à des acomptes de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, a été modifiée par dictée au procès-verbal de l'audience du 30 septembre 2009. A l'instar des premiers juges (cf. jgt, pp. 10-11), il convient de retenir que le fondement de la prétention émise lors de la séance du Tribunal des baux était identique à celui des conclusions initiales, de sorte que la commission de conciliation n'avait pas à être saisie à nouveau (voir également Byrde/Giroud Walther/Hack, *op. cit.*, n. 21-22 ad art. 5 LTB, pp. 94-95), et il importe peu que la cause

juridique ait été énoncée différemment. Il n'y a pas non plus lieu de sanctionner le fait qu'il n'a pas été expressément mentionné que la conclusion dictée remplaçait celle prise précédemment, dès lors qu'il était indiqué qu'il s'agissait d'une précision de conclusion, ce qui excluait la formulation d'une conclusion nouvelle. On ne saurait donc considérer que l'action n'a été ouverte à l'égard des acomptes de charges qu'au moment de la reprise de l'audience le 30 septembre 2009 et que les prétentions de l'intimé seraient prescrites. Le recours s'avère ainsi mal fondé sur ce point également.

g) La recourante réclame une indemnité correspondant aux frais d'enlèvement des installations frigorifiques. Elle n'expose cependant pas le fondement juridique d'une telle créance. On pourrait songer à l'art. 267 al. 1 CO, selon lequel, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Mais, en l'espèce, les parties ont exclu l'application de cette règle auxdites installations, puisqu'elles ont prévu, dans une clause spéciale, que la recourante s'engageait à faire reprendre cet équipement par le successeur de l'intimé. Peu importe à cet égard qu'à dire d'expert, les éléments techniques de ces installations intégrés aux murs n'aient plus de valeur. Il incombait ainsi à la recourante d'assurer le rachat des installations et elle ne saurait dès lors réclamer une indemnité pour l'enlèvement de celles-ci.

h) La recourante conteste enfin la fixation des dépens par le Tribunal des baux. Selon elle, l'intimé ne peut être tenu pour le vainqueur, puisqu'après avoir conclu au paiement de montants de 20'000 fr. et de 24'000 fr., il ne s'est vu allouer que 3'000 fr. et 1'969 francs.

Les premiers juges ont estimé que l'intimé avait obtenu gain de cause sur le principe de ses deux prétentions. Le montant de celles-ci ayant toutefois été sensiblement diminué, une réduction d'un quart des dépens octroyés se justifiait (cf. jgt, p. 23). Ces considérations ne prêtent pas le flanc à la critique. Il convient de tenir compte de ce que les conclusions initialement prises par l'intimé dans sa requête du 14 mars 2007 ont été réduites à l'audience du 30 septembre 2009 aux montants

respectifs de 4'000 fr. et 6'364 fr. 30, ceci après qu'une expertise eut été effectuée, l'expert entendu lors de cette séance et les décomptes de charges détaillés produits en cours de procédure. Le fait que les conclusions reconventionnelles et la requête en déclinaire de la recourante aient été rejetées doit également être pris en considération. Ainsi, l'intimé a droit à des dépens de première instance et une réduction de ceux-ci d'un quart s'avère en l'espèce adéquate.

5. En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont fixés à 549 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante Z. _____ SA sont arrêtés à 549 fr. (cinq cent quarante-neuf francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 décembre 2010

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. Serge Maret (pour Z. _____ SA),
- Me Nicole Wiebach (pour T. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 24'969 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 :

- Tribunal des baux.

La greffière :