

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 avril 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mme Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 253b al. 3 CO et 54 al. 4 LOG

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par la **FONDATION D.**_____, à Lausanne, défenderesse, contre la décision incidente rendue le 21 octobre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.Q.**_____, **B.Q.**_____, **C.Q.**_____, **D.Q.**_____, **A.G.**_____ et **B.G.**_____, tous à Nyon, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision incidente du 21 octobre 2014, le Tribunal des baux a déclaré recevables les demandes dirigées contre la défenderesse Fondation D._____ que les demandeurs A.G._____ et B.G._____ et A.Q._____, B.Q._____, C.Q._____ et D.Q._____ ont déposées les 19 et 28 février 2014 au regard de la compétence du Tribunal des baux (art. 59 al. 2 let. b CPC) (I) et rendu sa décision sans frais judiciaires ni dépens.

Les premiers juges ont retenu en substance que les baux litigieux étaient soumis à la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP ; RS 843) et que depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG ; RS 842), les prescriptions fixées à l'art. 54 de cette dernière loi s'appliquaient aux litiges survenant dans le cadre de la LCAP, conformément à l'art. 59 al. 5 LOG. Ils ont considéré ensuite qu'en vertu du texte même de l'art. 54 al. 4 LOG, les autorités de conciliation prévues par le code des obligations - et ainsi le juge civil en cas d'échec de ladite conciliation - étaient compétentes pour contrôler les frais accessoires et qu'une interprétation plus large de cette disposition ne conduisait pas à un autre résultat. Cela étant, une exception avait à juste titre été admise par la jurisprudence lorsque le litige portait sur l'introduction de la facturation séparée de frais accessoires précédemment compris dans le loyer net, puisqu'elle avait une incidence sur le montant de ce loyer. Afin d'éviter que l'autorité administrative et la juridiction civile ordinaire rendent des décisions contradictoires, il se justifiait en effet dans ce cas d'attribuer cette compétence à l'autorité chargée de surveiller les loyers. En l'espèce, on ne se trouvait toutefois pas dans un tel cas, de sorte qu'il n'existait aucun motif de déroger au texte de l'art. 54 al. 4 LOG.

B. Par acte du 21 janvier 2015, la Fondation D._____ a interjeté appel à l'encontre de la décision précitée, concluant, avec suite de frais et

dépens, à ce que la décision incidente soit réformée en ce sens que les demandes des 19 et 28 février 2014 sont irrecevables au regard de la compétence du Tribunal des baux, les parties demandereses étant invitées à saisir l'Office fédéral du logement.

Dans leur réponse du 1^{er} avril 2015, les intimés ont conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de la décision complétée par les pièces du dossier :

1. A.G.____ et B.G.____, d'une part, et A.Q.____, B.Q.____, C.Q.____ et D.Q.____, d'autre part, sont locataires d'un appartement propriété de la Fondation D.____ et au bénéfice d'une subvention de la LCAP. Les contrats sont ainsi expressément soumis aux dispositions de cette loi et des ordonnances y relatives.

2. a) Le 19 février 2014, A.G.____ et B.G.____ ont adressé au Tribunal des baux une demande en justice, au pied de laquelle ils ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la Fondation D.____:

- " I. Les décomptes de frais accessoires 2009/2010 à 2011/2012 sont corrigés selon précisions à fournir en cours d'instance.
- II. Aucune convention spéciale au sens de l'art. 257a, al. 2 CO n'a été conclue entre la bailleresse et les locataires au sujet des frais accessoires qui leur sont facturés.
- III. Par conséquent, la Fondation D.____ doit immédiat remboursement à A.G.____ et B.G.____ du montant de Fr. 15'679.91 avec intérêt à 5 %".

b) Le 28 février 2014, A.Q.____, B.Q.____, C.Q.____ et D.Q.____ ont adressé au Tribunal des baux une demande en justice, au pied de laquelle ils ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la défenderesse :

- " I. Les décomptes de frais accessoires 2009/2010 à 2011/2012 sont corrigés selon précisions à fournir en cours d'instance.

- II. Aucune convention spéciale au sens de l'art. 257a, al. 2 CO n'a été conclue entre la bailleresse et les locataires au sujet des frais accessoires qui leur sont facturés.
- III. Par conséquent, la Fondation D. _____ doit immédiat remboursement à A.G. _____ et B.G. _____ du montant de Fr. 15'679.91 avec intérêt à 5 %".

c) Il résulte de ces deux demandes en justice que les parties demanderesses contestent le principe que des frais accessoires puissent leur être facturés, faute d'avoir été convenus spécialement comme le prévoit l'art. 257a al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et requièrent également, pour ce motif, le remboursement sur dix ans des frais accessoires qu'elles estiment avoir payés à tort.

3. Par décision communiquée aux parties le 19 mai 2014, le Président du Tribunal des baux a joint ces deux demandes en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

4. La défenderesse Fondation D. _____ a déposé sa réponse le 24 juillet 2014, au pied de laquelle elle a conclu :

- " I. Principalement à l'irrecevabilité des demandes déposées par les locataires [...] et [...] et consorts, celle-ci étant de la compétence exclusive de l'office fédéral du logement.
- II. Subsidièrement, au rejet de l'entier des conclusions prises par les locataires [...] et [...] et consorts, étant précisé que la conclusion II paraît de toute manière irrecevable."

5. Lors de l'audience du 29 août 2014, le tribunal a décidé de limiter l'instruction et le jugement, dans un premier temps, à la question de la recevabilité des demandes.

En droit :

1. a) Conformément à l'art. 237 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), le tribunal peut rendre une décision

incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (al. 1). Une telle décision est sujette à recours immédiat (al. 2).

Portant sur la question de la recevabilité des demandes en justice, la décision attaquée est une décision incidente.

b) L'appel est recevable contre les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 237 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3. L'appelante soutient que les demandes en justice déposées par les intimés doivent être jugées par l'Office fédéral du logement dès lors que le litige porte sur le principe même de la mise à charge des

locataires des frais accessoires et non sur le contrôle de ceux-ci. Elle se réfère à cet égard à l'arrêt CACI du 24 octobre 2011/311 qu'elle juge similaire à la présente cause.

a) L'art. 54 al. 4 LOG, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2003, déclare les autorités de conciliation prévues par le code des obligations compétentes pour contrôler les frais accessoires, cela même si le contrôle des loyers relève quant à lui d'une autorité administrative (cf. les alinéas 1 à 3 de cette disposition). C'est délibérément que le législateur a entendu s'écarter de la solution retenue par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 2 juillet 1998 publié aux ATF 124 III 463, selon lequel le contrôle des frais accessoires incombait à l'autorité administrative. Il s'agissait de revenir à une pratique qui s'était révélée efficace, dans laquelle loyer et frais accessoires étaient clairement séparés et faisaient l'objet d'un contrôle distinct, le premier par l'autorité administrative et les seconds par les autorités de conciliation (FF 2002, p. 2696). Cette conception juridique est toutefois problématique dans certains cas lorsque la question du loyer est intimement liée à celle des frais accessoires. Il en a été jugé ainsi dans l'arrêt CACI du 24 octobre 2011/311, dont le litige portait sur l'introduction d'une facturation séparée de frais accessoires précédemment comprise dans le loyer (soit de nouvelles prétentions au sens de l'art. 269d al. 3 CO). Dès lors que la nouvelle facturation avait une influence sur le montant du loyer – soit que celui-ci se trouvait indirectement augmenté, soit qu'il devait être réduit en conséquence –, il se justifiait de soumettre le litige à la compétence exclusive de l'autorité administrative, conformément à l'art. 253b al. 3 CO, afin d'éviter de provoquer des décisions contradictoires de la commission de conciliation, respectivement du juge civil, au sujet des frais accessoires et de l'autorité administrative au sujet du loyer.

b) En l'espèce, le litige porte sur l'applicabilité aux baux initiaux du principe selon lequel des frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (sur cette question : ATF 135 III 591 c. 4.2) et si les baux sont conformes à ce principe. Dans cette hypothèse, le contrôle des frais accessoires est distinct de celui du

montant du loyer net et n'a aucune incidence sur ce dernier. Il n'y a ici aucune raison de s'écarter du texte de l'art. 54 al. 4 LOG et l'on ne se trouve pas dans un cas de contestation du loyer abusif au sens de l'art. 253b al. 3 CO. Il n'existe dès lors aucun motif de déroger au principe selon lequel, sous réserve de cette disposition, les autorités civiles gardent leur pleine juridiction pour examiner toute autre question relative au bail (Montini/Wahlen, CPraBail, n. 23 ad art. 253b CO). On relèvera encore que, dans l'ATF 135 III 451, le Tribunal fédéral n'a nullement remis en question la compétence du juge civil qui avait été saisi de la question de savoir si l'art. 257a al. 2 CO était applicable aux logements subventionnés.

Il existe d'autant moins de motif de déroger au régime usuel que le point de savoir s'il s'agit du principe ou du montant des frais peut prêter à contestation et à des décisions contradictoires, ce qu'un régime unique de compétence permet d'éviter.

La portée de l'arrêt CACI du 24 octobre 2011/311 doit ainsi être limitée au cas de l'introduction d'une facturation séparée de frais accessoires précédemment comprise dans le loyer et n'est pas applicable en l'espèce, de sorte que le jugement doit être confirmé.

4. a) En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

b) Vu l'issue de l'appel, l'appelante supportera les frais judiciaires de deuxième instance, par 1'313 fr. (art. 62 al. 1 et 66 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

L'appelante versera en outre aux intimés, solidairement entre eux, un montant de 2'500 fr. à titre dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'313 fr. (mille trois cent treize francs), sont mis à la charge de l'appelante.
- IV.** L'appelante Fondation D._____ doit verser aux intimés A.G._____ et B.G._____, A.Q._____, B.Q._____, C.Q._____ et D.Q._____, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 28 avril 2015

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 Marc-Olivier Buffat (pour Fondation D. _____),
- Me Nicole Wiebach (pour Safet et B.G. _____ et A.Q. _____, B.Q. _____, C.Q. _____ et D.Q. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

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

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

- Tribunal des baux.

La greffière :