CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 7 octobre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffier : M. d'Eggis

*****

Art. 67, 257a CO; 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **F._____**, à La Tour-de-Peilz, demanderesse, et du recours par voie de jonction interjeté par **Q._____**, à Montreux, défenderesse, contre le jugement rendu le 24 octobre 2008 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant les parties.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

E n f a i t :

A. Par jugement du 24 octobre 2008, dont la motivation a été notifiée le 21 janvier 2009, le Président du Tribunal des baux a prononcé que la défenderesse Q._____ doit payer à la demanderesse F._____ la somme de 323 francs 25 (I) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III), sans frais ni dépens (II).

Ce jugement expose les faits suivants :

"**1.** Par contrat de bail à loyer signé le 13 octobre 1992, la demanderesse F._____ a pris à bail à la défenderesse Q._____ un appartement de 3,5 pièces et une place de parc dans l'immeuble, sis [...], à La Tour-de-Peilz. Le contrat de bail a commencé le 1er novembre 1992 pour se terminer le 30 septembre 1993. Il se renouvelle aux mêmes conditions pour une année et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois avant l'échéance.

Les loyers mensuels nets ont été fixés à 1'400 fr., puis à 1'280 fr. dès le 1er octobre 1999, pour l'appartement, acompte mensuel de frais de chauffage et d'eau chaude par 100 fr. en sus et à 100 fr. pour la place de parc intérieure.

La gérance de l'immeuble a été confiée à [...] (ci-après : la gérance).

2. Le 18 septembre 1996, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE 1995/96" dont il ressort notamment ce qui suit :

"(...)

TAXE D'EPURATION	2,015.65
TAXE EGOUTS	1,530.25

(...)

MONTANT A REPARTIR	8,125.40

GENDRE DE FRAIS	TOTAL UNITES COEFF. X JOURS/%	TOTAL CHARGES	VOS UNITES COEFF.X JOURS/%		VOTRE PART
CHAUFFAGE	158475.2000	8125.40	186.000	76.000	724.80
EAU CHAUDE	763183.2000	2565.90	186.000	366.000	228.90

TOTAL CHAUFFAGE	953.70
VOS ACOMPTES	1,200.00-
TOTAL EN VOTRE FAVEUR	246.30-"

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 1995 au 30 juin 1996 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration au 30 juin 1996 d'un montant de 2'015 fr. 65 et une taxe d'égouts du 14 septembre 1995 d'un montant de 1'530 fr. 25.

3. Le 6 novembre 1997, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE 1996/97" dont il ressort notamment ce qui suit :

"(...)

TAXE D'EPURATION	2,002.95
TAXE EGOUTS 1,530.25	

(...)

MONTANT A REPARTIR	9,005.15

VOTRE GENRE DE FRAIS	TOTAL UNITES COEFF. X JOURS/%	TOTAL CHARGES	VOS UNITES COEFF.X JOURS/%		PART
CHAUFFAGE	158475.2000	9005.15	186.000	76.000	803.85
EAU CHAUDE	761098.2000	2843.75	186.000	365.000	254.25
TOTAL CHAUFFAGE					1,058.10
VOS ACOMPTES					1,200.00-
TOTAL EN VOTRE FAVEUR					141.90-"

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 1996 au 30 juin 1997 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration au 30 juin 1997 d'un montant de 2'002 fr. 95 et une taxe d'égouts du 7 août 1996 d'un montant de 1'530 fr. 25.

4. Le 15 septembre 1998, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE 1997/98" dont il ressort notamment ce qui suit :

"(...)

TAXE D'EPURATION	801.20
TAXE EGOUTS 1,530.25	

(...)

MONTANT A REPARTIR	7,719.00

GENRE DE FRAIS	TOTAL UNITES COEFF. X JOURS/%	TOTAL CHARGES	VOS UNITES COEFF.X JOURS/%		VOTRE PART
CHAUFFAGE	158475.2000	7719.00	186.000	76.000	688.55
EAU CHAUDE	761098.2000	2437.60	186.000	365.000	217.45
TOTAL CHAUFFAGE					906.00
VOS ACOMPTES					1,200.00-
TOTAL EN VOTRE FAVEUR					294.00-"

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 1997 au 30 juin 1998 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration au 30 avril 1998 d'un montant de 801 fr. 20 et une taxe d'égouts du 14 août 1997 d'un montant de 1'530 fr. 25.

5. Le 11 novembre 1999, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE INDIVIDUEL CHAUFFAGE" pour la période du 1er juillet 1998 au 30 juin 1999, qui se présente comme suit :

"Période du 01/07/1998 au 30/06/1999

Concerne : 0050.112 090.01 / 3 ½ PIECES / 2EME ETAGE / AVENUE [...]

Chaufferie	%	Montant à répartir	Total points	Pond.	Nb unités	Coût de l'unité	Coût 1 unité sur période
Chauffage	76.00	8,552.60	2,085.200	270	158,475.20	0.053,968,066	14.571,377,820
Eau chaude	24.00	2,700.80	2,085.200	360	50,044.80	0.053,967,645	19.428,352,200

Locataire	Pond.	Coefficient	Coût
Chauffage	76.000	186.000	764.85
Eau chaude	24.000	186.000	242.05
Total			1,006.90

Total coûts	1,006.90	
Acomptes versés		-1,200.00
Solde exercice		-193.10
Solde exercice précédent	0.00	
Solde décompte chauffage	-193.10"	

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 1998 au 30 juin 1999 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration d'un montant de 2'093 fr. 55 et une taxe d'égouts du 28 juillet 1998 d'un montant de 1'530 fr. 25.

6. Le 11 septembre 2000, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE INDIVIDUEL CHAUFFAGE"

pour la période du 1er juillet 1999 au 30 juin 2000, qui se présente comme suit :

"Période du 01/07/1999 au 30/06/2000

Concerne : 0050.112 090.01 / 3 ½ PIECES / 2EME ETAGE / Avenue [...]

Chaufferie	%	Montant à répartir	Total points	Pond.	Nb unités	Coût de l'unité	Coût 1 unité sur période
Chauffage	76.00	5,967.50	2,085.200	270	158,475.20	0.037,655,734	10.167,048,180
Eau chaude	24.00	1,884.50	2,085.200	360	50,044.80	0.037,656,260	13.556,253,600
Frais accessoires		3,533.35	2,085.200	366	763,183.20	0.004,629,753	1.694,489,598

Locataire	Pond.	Coefficient	Coût
Chauffage	76.000	186.000	539.10
Eau chaude	24.000	186.000	173.05
Frais accessoires	366.000	186.000	315.20
Total			1,027.35

Total coûts	1,027.35	
Acomptes versés		-1,200.00
Solde exercice		-172.65
Solde exercice précédent	0.00	
Solde décompte chauffage	-172.65"	

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 1999 au 30 juin 2000 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration d'un montant de 1'988 fr. 75 et une taxe d'égouts du 24 septembre 1999 d'un montant de 1'544 fr. 60.

7. Le 14 septembre 2001, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE INDIVIDUEL CHAUFFAGE" pour la période du 1er juillet 2000 au 30 juin 2001, qui se présente comme suit :

"Période du 01/07/2000 au 30/06/2001

Concerne : 0050.112 090.01 / 3 ½ PIECES / 2EME ETAGE / Avenue [...]

Chaufferie	%	Montant à répartir	Total points	Pond.	Nb unités	Coût de l'unité	Coût 1 unité sur période
Chauffage	76.000	7'583.50	2'085.200	270	158'475.20	0.047'852'913	12.920'286'510
Eau chaude	24.000	2'394.80	2'085.200	360	50'044.80	0.047'853'124	17.227'124'640
Frais accessoires		3'872.20	2'085.200	365	761'098.00	0.005'087'650	1.856'992'250

Locataire	Pond.	Coefficient	Coût
Chauffage	76.000	186.000	676.45
Eau chaude	24.000	186.000	213.60
Frais accessoires	365.000	186.000	345.40
Total			1’235.45

Total coûts 1’235.45
Acomptes versés -1’200.00
Solde exercice 35.45
Solde exercice précédent 0.00
Solde décompte chauffage 35.45"

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 2000 au 30 juin 2001 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration d'un montant de 2'327 fr. 60 et une taxe d'égouts du 11 juillet 2000 d'un montant de 1'544 fr. 60.

8. Le 6 septembre 2002, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE INDIVIDUEL CHAUFFAGE" pour la période du 1er juillet 2001 au 30 juin 2002, qui se présente comme suit :

"Période du 01/07/2001 au 30/06/2002

Concerne : 0050.112 090.01 / 3 ½ PIECES / 2EME ETAGE / Avenue [...]

Chaufferie	%	Montant à répartir	Total points	Pond.	Nb unités	Coût de l’unité	Coût 1 unité sur période
Chauffage	76.000	8'347.30	2’085.200	270	158’475.20	0.052'672’595	14.221'600’650
Eau chaude	24.000	2'636.00	2’085.200	360	50’044.80	0.052'672’805	18.962'209’800
Frais accessoires		3'320.20	2’085.200	365	761’098.00	0.004,362’382	1.592'269’430

Locataire	Pond.	Coefficient	Coût
Chauffage	76.000	186.000	744.60
Eau chaude	24.000	186.000	235.15
Frais accessoires	365.000	186.000	296.15
Total			1’275.90

Total coûts 1’275.90
Acomptes versés -1’200.00
Solde exercice 75.90
Solde exercice précédent 0.00
Solde décompte chauffage 75.90"

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 2001 au 30 juin 2002 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration d'un montant de 1'774 fr. 15 et une taxe d'égouts du 23 juillet 2001 d'un montant de 1'546 fr. 05.

9. Le 17 septembre 2003, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE INDIVIDUEL CHAUFFAGE" pour la période du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003, qui se présente comme suit :

"Période du 01/07/2002 au 30/06/2003

Concerne : 0050.112 090.01 / 3 ½ PIECES / 2EME ETAGE / Avenue [...]

Chaufferie	%	Montant à répartir	Total points	Pond.	Nb unités	Coût de l'unité	Coût 1 unité sur période
Chauffage	76.000	7'584.10	2'085.200	270	158'475.20	0.047'856'699	12.921'308'730
Eau chaude	24.000	2'394.95	2'085.200	360	50'044.80	0.047'856'121	17.228'203'560
Frais accessoires		3'795.60	2'085.200	365	761'098.00	0.004'987'006	1.820'257'190

Locataire	Pond.	Coefficient	Coût
Chauffage	76.000	186.000	676.50
Eau chaude	24.000	186.000	213.65
Frais accessoires	365.000	186.000	338.55
Total			1'228.70

Total coûts	1'228.70	
Acomptes versés		-1'200.00
Solde exercice		28.70
Solde exercice précédent	0.00	
Solde décompte chauffage	28.70"	

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration d'un montant de 2'249 fr. 55 et une taxe d'égouts du 15 juillet 2002 d'un montant de 1'546 fr. 05.

10. Le 7 septembre 2004, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE INDIVIDUEL CHAUFFAGE" pour la période du 1er juillet 2003 au 30 juin 2004, qui se présente comme suit :

"Période du 01/07/2003 au 30/06/2004

Concerne : 0050.112 090.01 / 3 ½ PIECES / 2EME ETAGE / Avenue [...]

Chaufferie	%	Montant à répartir	Total points	Pond.	Nb unités	Coût de l'unité	Coût 1 unité sur période
Chauffage	76.000	7'776.10	2'085.200	270	158'475.20	0.049'068'245	13.248'426'150
Eau chaude	24.000	2'455.60	2'085.200	360	50'044.80	0.049'068'035	17.664'492'600
Frais accessoires		3'495.70	2'085.200	366	763'183.20	0.004'580'421	1.676'434'086

Locataire	Pond.	Coefficient	Coût
Chauffage	76.000	186.000	693.65
Eau chaude	24.000	186.000	219.05
Frais accessoires	366.000	186.000	311.80
Total			1’224.50

Total coûts	1’224.50	
Acomptes versés		-1’200.00
Solde exercice		24.50
Solde exercice précédent	0.00	
Solde décompte chauffage	24.50"	

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 2003 au 30 juin 2004 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration d'un montant de 1'949 fr. 65 et une taxe d'égouts du 1er juillet 2003 d'un montant de 1'546 fr. 05.

11. Le 27 octobre 2005, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE INDIVIDUEL CHAUFFAGE" pour la période du 1er juillet 2004 au 30 juin 2005, qui se présente comme suit :

"Période du 01.07.2004 au 30.06.2005

Concerne : 0050.112 090.01 / 3 ½ PIECES / 2EME ETAGE / Avenue [...]

Chaufferie	%	Montant à répartir	Total points	Pond.	Nb unités	Coût de l’unité	Coût 1 unité sur période
Chauffage	76.000	8'979.00	2’085.200	270	158’475.20	0.056'658’708	15.297'851’160
Eau chaude	24.000	2’835.45	2’085.200	360	50’044.80	0.056'658’234	20.396'964’240
Frais accessoires		1’995.65	2’085.200	365	761’098.00	0.002'622’067	0.957'054’455

Locataire	Pond.	Coefficient	Coût
Chauffage	76.000	186.000	800.95
Eau chaude	24.000	186.000	252.90
Frais accessoires	365.000	186.000	178.00
Total			1’231.85

Total coûts	1’231.85	
Acomptes versés		-1’200.00
Solde exercice		31.85
Solde exercice précédent	0.00	
Solde décompte chauffage	31.85"	

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 2004 au 30 juin 2005 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration d'un montant de 1'495 fr. 95 et une taxe d'égouts du 21 septembre 2004 d'un montant de 499 fr. 70.

12. Il ressort du rapport de Rita [...], consultante ASLOCA, que la demanderesse a eu plusieurs contacts oraux et écrits avec cette dernière entre le 17 février 2006 et le 24 avril 2007, et que le 22 novembre 2006, elle a été informée qu'il lui serait adressé un modèle pour demander le décompte détaillé et un modèle pour récupérer les taxes.

13. Par une circulaire non datée, la gérance a proposé à la demanderesse d'augmenter le montant des acomptes mensuels de charges de 110 fr. à 130 francs. La demanderesse n'a ni signé ni retourné le talon-réponse à la gérance.

14. Le 3 octobre 2006, la gérance a adressé à la demanderesse un document intitulé "DECOMPTE INDIVIDUEL CHAUFFAGE" pour la période du 1er juillet 2005 au 30 juin 2006, qui se présente comme suit :

"Période du 01.07.2005 au 30.06.2006

Concerne : 0050.112 090.01 / 3 ½ PIECES / 2EME ETAGE / Avenue [...]

Chaufferie	%	Montant à répartir	Total points	Pond.	Nb unités	Coût de l'unité	Coût 1 unité sur période
Chauffage	76.000	11'831.45	2'085.200	270	158'475.20	0.074'658'054	20.157'674'580
Eau chaude	24.000	3'736.25	2'085.200	360	50'044.80	0.074'658'106	26.876'918'160
Frais accessoires		1'924.65	2'085.200	365	761'098.00	0.002'528'781	0.923'005'065

Locataire	Pond.	Coefficient	Coût
Chauffage	76.000	186.000	1'065.10
Eau chaude	24.000	186.000	337.15
Frais accessoires	365.000	186.000	171.70
Total			1'573.95

Total coûts	1'573.55	
Acomptes versés		-1'260.00
Solde exercice		313.95
Solde exercice précédent	0.00	
Solde décompte chauffage	313.95"	

Le décompte détaillé des frais accessoires pour la période du 1er juillet 2005 au 30 juin 2006 produit par la défenderesse mentionne notamment une taxe d'épuration d'un montant de 1'433 fr. 95 et une taxe d'égouts du 30 septembre 2005 d'un montant de 490 fr. 70.

Par courrier du 1er décembre 2006, la demanderesse a écrit à la gérance notamment les lignes suivantes :

"(...)

J'ai bien reçu mon décompte individuel de chauffage et eau chaude pour la période 2005/2006.

Conformément à l'article 8 al. 1 de l'ordonnance du Conseil Fédéral du 9 mai 1990, je vous serait (sic) reconnaissante de bien vouloir m'adresser :

-le décompte détaillé des frais de chauffage, de préparation d'eau chaude (et de frais accessoires si mentionné dans le bail).

-le tableau de répartition entre les locataires.

Ce dossier étant confié à l'ASLOCA pour vérification, je vous prie de bien couloir (sic) surseoir à tout rappel pour le(s) montant(s) réclamé(s).

En l'état, le supplément que vous exigez est contesté et je vous prie de surseoir à tout rappel. En outre, j'ai remarqué que vous me facturiez dans mon décompte des frais accessoires pour un montant de Fr. 171.10, alors qu'ils ne sont pas mentionnés dans le bail. Je vous demande donc de bien vouloir corriger les décomptes depuis 1996 puisque les montants que vous avez perçus en trop à ce titre doivent être remboursés jusqu'à 10 ans en arrière.

(…)"

15. Par requête du 22 février 2007, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Vevey, réclamant notamment la restitution des taxes d'épuration et d'égouts depuis 1996.

La Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Vevey a tenu audience le 17 avril 2007 et a constaté l'échec de la conciliation.

16. Par requête adressée le 16 mai 2007au Tribunal des baux, la demanderesse a pris, avec suite de frais et dépens, contre la défenderesse les conclusions suivantes :

"I.-

Constater le bien-fondé de la consignation du loyer dès le 1er février 2007.

II.-

Ordonner la mise en œuvre de toutes démarches nécessaires en vue d'offrir à la requérante une température suffisante dans son appartement.

III.-

Dire que le loyer mensuel de la requérante est réduit de fr. 256.- (deux cent cinquante-six francs) par mois dès le 24 octobre 2006 jusqu'au mois suivant celui durant lequel il aura été remédié aux défauts.

IV.-

Condamner l'intimée à verser à la requérante la somme de Fr. 1'956,80 (mille neuf cent cinquante-six francs huitante) à titre du trop-plein perçu sur les frais accessoires.

La requérante se réserve expressément le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance".

17. Le 23 octobre 2008, la défenderesse a adressé au Tribunal des baux des déterminations contenant les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

"***I.- Les conclusions nos I à IV de la requête d'ouverture d'action du 16 mai 2007 sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables.***

II.- Les loyers consignés par F._____ dès le 1er février 2007 sont intégralement déconsignés en faveur de la défenderesse Q._____.

III. Aucune réduction de loyer n'est accordée à F._____ à compter du 24 octobre 2006.

==========

IV. Déclaration de procédure

La défenderesse, Q._____ invoque expressément la prescription de la réclamation objet de la conclusion no IV de la requête du 16 mai 2007 et des allégués nos 32 à 38."

18. Le 24 octobre 2008, le Tribunal des baux a tenu audience. Lors de cette audience, les parties ont conclu la transaction partielle suivante :

"I. Les parties admettent que depuis les travaux de remplacement d'une centrale de chauffe, l'installation de vannes thermostatiques et les travaux d'étanchéité achevés le 26 octobre 2007, l'appartement pris à bail par la demanderesse F._____ à la défenderesse Q._____ présente une température adéquate.

La défenderesse s'engage à veiller à ce que la température dans l'appartement précité reste adéquate à l'avenir.

II. La défenderesse versera à la demanderesse la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre des inconvénients consécutifs au problème de température d'ici au 30 novembre 2008.

III. La défenderesse admet que le montant de 171 fr. 70 mis à la charge de la demanderesse à titre de frais accessoires dans le décompte de frais accessoires de la période du 1er juillet 2005 au 30 juin 2006 et acquitté par la défenderesse le 14 novembre 2006 doit lui être restitué.

La défenderesse admet que le montant de 219 fr. 50 mis à la charge de la demanderesse à titre de frais accessoires dans le décompte de frais accessoires de la période du 1er juillet 2006 au 30 juin 2007 et acquitté par la défenderesse doit lui être restitué.

En conséquence, la défenderesse s'engage à verser à la demanderesse le montant de 391 fr. 20 (trois cent nonante-et-un francs et vingt centimes) (171 fr. 70 + 219 fr. 50) d'ici le 30 novembre 2008.

IV. La défenderesse admet que le décompte de frais accessoires du 10 août 2008 de la période du 1er juillet 2007 au 30 juin 2008 doit être modifié en ce sens que le montant mis à la charge de la demanderesse à (sic) la défenderesse à titre de frais accessoires à concurrence de 228 fr. 90 doit être annulé, le solde à verser par la demanderesse au titre des frais de chauffage et d'eau chaude, pour la période précitée, étant ainsi de 253 fr. 45 (deux cent cinquante-trois francs et quarante-cinq centimes).

V. L'intégralité des loyers consignés par la demanderesse auprès de la Banque Cantonale Vaudoise sur le compte no 51458631 est libérée immédiatement en faveur de la défenderesse.

VI. Les parties admettent que la hausse des frais accessoires notifiée à la demanderesse, selon formule officielle du 14 octobre 2008, se comprend en ce sens qu'elle ne concerne que les acomptes de chauffage et d'eau chaude. Dite hausse n'étant par ailleurs pas contestée par la demanderesse.

VII. Les parties conviennent que seule reste litigieuse la restitution à la demanderesse des frais accessoires, autres que les frais de chauffage et eau chaude, pour les périodes du 1er juillet 1999 au 30 juin 2005.

VIII. Chaque partie garde ses frais et renonce à l'allocation de dépens.

IX. Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, les parties se donnent quittance pour solde de tout compte et de toute prétention sous réserve du chiffre VII ci-dessus".

Par ailleurs, il a été verbalisé au procès-verbal de l'audience précitée que la demanderesse a admis avoir reçu :

- le décompte du 18 septembre 1996 au plus tard le 30 septembre suivant ;
- le décompte du 6 novembre 1997 au plus tard le 30 novembre suivant ;
- le décompte du 15 septembre 1998 au plus tard le 30 septembre suivant ;
- le décompte du 11 novembre 1999 au plus tard le 30 novembre suivant ;
- le décompte du 11 septembre 2000 au plus tard le 30 septembre suivant ;
- le décompte du 14 septembre 2001 au plus tard le 30 septembre suivant, le solde de celui-ci ayant été acquitté au plus tard le 31 octobre 2001 ;
- le décompte du 6 septembre 2002 au plus tard le 30 septembre suivant, le solde de celui-ci ayant été acquitté au plus tard le 31 octobre 2002 ;
- le décompte du 17 septembre 2003 au plus tard le 30 septembre suivant, le solde de celui-ci ayant été acquitté au plus tard le 31 octobre 2003 ;
- le décompte du 7 septembre 2004 au plus tard le 30 septembre suivant, le solde de celui-ci ayant été acquitté au plus tard le 31 octobre 2004 ;
- le décompte du 27 octobre 2005 au plus tard le 30 novembre suivant, le solde de celui-ci a été acquitté au plus tard le 15 décembre 2005."

B. F._____ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que Q._____ doit lui payer la somme de 1'956 francs 80, subsidiairement à son annulation. Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par mémoire motivé, Q._____ a conclu, avec dépens des deux instances, au rejet du recours et, par voie de recours joint, à libération par voie de réforme. La recourante par voie de jonction a renoncé à déposer un mémoire ampliatif.

La recourante principale a conclu au rejet du recours joint.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par le renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Président du Tribunal des baux.

Par le renvoi de l'art. 13 LTB, le recours joint est également ouvert et permet de prendre des conclusions en réforme (cf. art. 466 CPC).

Tant le recours principal que le recours joint, déposés en temps utile, sont recevables.

2. La recourante principale conclut subsidiairement à l'annulation du jugement. Elle ne fait toutefois valoir aucun moyen spécifique de nullité à l'appui de cette conclusion, de sorte que celle-ci doit être écartée, la cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

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

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans nouvelle administration 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 est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées.

4. Examinant la seule et dernière prétention encore litigieuse entre les parties, à savoir celle relative à la restitution d’une part des frais accessoires – soit les taxes d’épuration et d’égouts – mis à la charge de la locataire pendant la période du 1er juillet 1995 au 30 juin 2005, le premier juge, après avoir constaté que le contrat de bail du 13 octobre 1992 liant les parties ne mentionnait pas les frais accessoires précités, s’est fondé sur les règles en matière d’enrichissement illégitime. Statuant sur l’exception de prescription soulevée par la défenderesse, il s’est référé à la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle le moment déterminant pour le point de départ du délai de prescription d’un an de l’art. 67 CO est celui où le créancier a une connaissance effective de sa prétention et non celui où il aurait pu connaître son droit de répétition en usant de l’attention commandée par les circonstances. Il en a déduit qu’en l’espèce, la demanderesse avait eu une connaissance effective des éléments propres à fonder son action en répétition au moment de la réception des décomptes annuels comprenant des rubriques distinctes «taxe d’épuration» et «taxe d’égouts» ou une rubrique «frais accessoires» en sus des rubriques «chauffage» et «eau chaude» et mentionnant leur montant. La demande ayant été introduite plus d’une année après le moment déterminant, il s’ensuivait que la prescription était en

l’occurrence acquise, exception faite en ce qui concerne le décompte du 11 novembre 1999, qui ne comportait aucune rubrique autre que «chauffage» et «eau chaude», dont le montant versé indûment devait être restitué à la demanderesse.

5. La recourante principale conteste qu’elle ait eu une connaissance de tous les éléments propres à fonder son action au moment de recevoir les décomptes de frais accessoires en cause. Contrairement à la jurisprudence du Tribunal fédéral à laquelle s’est référé le premier juge, qui concernait la prétention d’une caisse maladie à l’encontre d’un établissement de soins relative à des postes injustifiés de factures de frais de traitement acquittées selon le système du tiers payant, on se trouve ici dans le cas d’une locataire, âgée de 98 ans, qui ne dispose d’aucune formation juridique lui permettant de maîtriser les questions de remboursement de frais accessoires et de délai de prescription. Bien plus, alors que dans le cas jugé par le Tribunal fédéral, les factures contenaient en elles-mêmes l’ensemble des informations nécessaires à leur contestation, les décomptes de chauffage, taxes et frais accessoires ne permettent pas au locataire non rompu à ces questions de déceler l’erreur. Force est dès lors de constater que la recourante principale a pris connaissance de son droit à la répétition dans le courant du mois de novembre 2006, soit lorsque l’ASLOCA l’a informée qu’un modèle de requête lui serait adressé pour récupérer les taxes. C’est du reste, rappelle-t-elle, dans ce sens que la Cour de céans a jugé récemment une affaire similaire.

6. Selon la jurisprudence de la cour de céans (CREC I du 1er avril 2009/171) à laquelle se réfère la recourante, les prétentions en restitution de sommes indûment versées à titre de frais accessoires relèvent des dispositions sur l'enrichissement illégitime, lorsqu'elles sont formulées subséquemment à la présentation du décompte de charges par le bailleur (TF n° 4C.24/2002 du 29 avril 2002 c. 3.3 et références, traduit in Cahiers du Bail [CdB] 4/02, p. 144). Sont à cet égard sans pertinence les objections

de l’intimée et recourante par voie de jonction à l’application de l’art. 63 CO. Comme le relève pertinemment la recourante principale dans son mémoire réponse au recours joint, on se trouve au contraire ici précisément dans le cas d’un paiement volontaire fait par erreur tel que visé par la disposition précitée. Les règles sur l’enrichissement illégitime sont pleinement applicables.

Selon l'art. 67 al. 1 CO, l'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie a eu connaissance de son droit de répétition. La jurisprudence a précisé que le créancier a connaissance de son droit de répétition et que le délai de prescription commence à courir lorsqu'est atteint le niveau de certitude à partir duquel on peut dire, selon les règles de la bonne foi, que le créancier n'a plus de raison ou n'a plus la possibilité de recueillir davantage d'éclaircissements et qu'il dispose d'autre part de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, de telle sorte que cette démarche peut être raisonnablement exigée de lui. La certitude relative au droit de répétition suppose la connaissance de la mesure approximative de l'atteinte au patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de celui-ci et de la personne de l'enrichi. A l'inverse de la réglementation prévue à l'art. 26 CO pour l'erreur, on ne se fonde pas sur le moment où le lésé aurait pu connaître son droit de répétition en usant de l'attention commandée par les circonstances, mais sur la connaissance effective de la prétention. On exige cependant que le créancier qui a connaissance des éléments essentiels de sa prétention se renseigne sur les détails et recueille les précisions dont il a besoin pour conduire le procès (ATF 129 III 503 c. 3.4 et références, JT 2004 I 35). A cet égard, la doctrine considère que la méconnaissance de la situation de droit est susceptible de justifier la passivité du créancier (Spiro, Die Begrenzung privater Rechte durch Verjährungs-, Verwirkungs- und Fatalfristen, Bd I, 1975, p. 186).

En application de ces principes, le Tribunal fédéral a considéré, dans un cas de factures de traitement payées par une assurance, que le délai de l'art. 67 al. 1 CO commençait à courir au moment du paiement de celles-ci, dès lors que les informations nécessaires à la constatation de

leur caractère trop élevé provenaient de ces factures elles-mêmes (ATF 127 III 421 c. 4b, JT 2002 I 318).

Dans un cas de frais accessoires selon l'art. 257a CO, le Tribunal fédéral a relevé que le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO ne pouvait commencer à courir à la réception d'un décompte ou d'une facture, mais au plus tôt au moment du versement de la prestation indue. A cet égard, dès lors qu'en matière d'enrichissement illégitime, la condition d'une erreur non fautive n'est pas exigée, le moment où le créancier aurait pu se renseigner sur l'absence de son obligation de payer ou celui où l'on pouvait exiger qu'il le fasse ne sont pas déterminants. Il convient de fixer ce moment au point où le créancier a connu la véritable situation (TF no 4C.250/2006 du 3 octobre 2006, c. 2.4 et 2.5).

En l'espèce, le premier juge ne pouvait fixer, vu la jurisprudence précitée, le point de départ du délai de prescription à la date de réception de chaque décompte. En outre, on ne saurait considérer que ces décomptes contenaient les éléments permettant de déterminer que la mise à la charge de la recourante des taxes litigieuses d'épuration et d’égouts était injustifiée. Contrairement à ce que retient le premier juge (cf. jugement p. 23), en effet, la simple lecture des décomptes comprenant des rubriques de frais accessoires non prévus spécialement, de manière claire et détaillée, dans le contrat ne permettait pas à la demanderesse de connaître, outre la personne enrichie, l’absence de cause de l’enrichissement et le montant de l’enrichissement, soit l’atteinte à son patrimoine. Au demeurant, sans connaissance particulière de la jurisprudence, la recourante pouvait de bonne foi penser, en consultant le contrat de bail, que le renvoi que celui-ci faisait aux règles et usages locatifs suffisait pour lui faire supporter la charge de ces frais accessoires.

On doit bien plutôt considérer que le point de départ du délai de prescription d’une année coïncide avec l’information donnée à la demanderesse par l’ASLOCA, le 22 novembre 2006 (cf. rapport T [...] produit par la demanderesse à l’audience du 24 octobre 2008), selon laquelle elle pouvait récupérer les taxes litigieuses au moyen d’un modèle

de lettre préparé à son intention. Ainsi qu'il ressort du jugement (pp. 10-11), la demanderesse s'est adressée, sur la base de ce renseignement, à la gérance, par lettre du 1er décembre 2006, afin de contester la facturation des frais accessoires dans les décomptes depuis 1996. Elle a ensuite saisi la Commission de conciliation compétente par requête du 22 février 2007, interrompant à ce moment-là le délai de prescription relative. Elle pouvait dès lors récupérer les taxes et frais accessoires non mentionnés dans le contrat de bail en tant que ceux-ci n'étaient pas atteints par la prescription absolue de 10 ans.

7. La mise à la charge de la locataire des taxes d'épuration et d'égouts était indue jusqu'au 30 juin 2005, au regard de la jurisprudence (TF no 4P.309/2004 du 8 avril 2005, CdB 4/05, p. 112; TF no 4C.24/2002 précité, c. 2). L'intimée et recourante par voie de jonction, quoi qu'elle en dise, en est du reste parfaitement consciente, puisque dans la transaction partielle passée devant le Tribunal des baux lors de l'audience du 24 octobre 2008 (cf. jugement, pp. 12-13), elle a admis devoir restituer à la demanderesse les montants versés par cette dernière à ce titre en relation avec les décomptes de frais accessoires pour les trois exercices subséquents (cf. ch. III et IV de ladite transaction). A cela s'ajoute que la recourante était dans l'erreur quand elle a payé ou encaissé les soldes des décomptes de chauffage, une erreur de droit pouvant également justifier la restitution des prestations indues (ATF 129 III 646 c. 3.2, JT 2004 I 105), et que les autres conditions des art. 62 et 63 CO sont réalisées. La recourante a ainsi droit au remboursement du prorata des taxes d'épuration et d'égouts mises à sa charge pour la période considérée.

Selon le calcul opéré par la recourante principale (cf. mémoire, p. 5), le montant des taxes indûment payées pour la période du 1er juillet 1999 au 30 juin 2005 s'élève à 1'785 fr. 10 (1'956 fr. 80 ./. 171 fr. 70). Ce montant a du reste été expressément admis par les parties lors de l'audience de jugement précitée (cf. procès-verbal p. 10). On doit ajouter à ce montant celui qu'a alloué le premier juge à la demanderesse, correspondant au décompte de frais accessoires pour la période du 1er

juillet 1998 au 30 juin 1999, également non prescrit, par 323 fr. 25. On parvient à un total de 2'108 fr. 35, soit un montant qui dépasse celui des conclusions prises par la demanderesse devant le premier juge et que celle-ci a renoncé à augmenter en cours d'instance alors qu'elle s'en était réservé le droit (cf. requête p. 9, ch. IV ; mémoire, p. 5). Dès lors, c'est le montant de ses conclusions, par 1'956 fr. 80, qui doit lui être alloué. Il n'y a pas lieu de calculer un intérêt sur cette somme, vu que la demanderesse n'en réclame pas.

8. En conséquence, le recours principal doit être admis et le recours joint rejeté. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif en ce sens que Q._____ doit payer à F._____ la somme de 1'956 fr. 80. Le jugement est confirmé pour le surplus.

Les frais de deuxième instance s'élèvent à 200 fr. pour la recourante principale et à 80 fr. pour la recourante par voie de jonction (art. 232 TFJC).

Obtenant gain de cause, la recourante principale a droit à des dépens de deuxième instance. Toutefois, vu la limitation de l'art. 5 ch. 2 TAv, cette partie devra se contenter d'un montant de 200 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

I. Le recours principal est admis et le recours joint est rejeté.

II. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif comme il suit :

I. La défenderesse Q._____ doit payer à la demanderesse F._____ la somme de 1'956 fr. 80 (mille neuf cent cinquante-six francs et huitante centimes).

Il est confirmé pour le surplus.

III. Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), ceux de la recourante par voie de jonction à 80 francs (huitante francs).

IV. La recourante par voie de jonction Q._____ doit verser à la recourante principale F._____ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président : Le greffier :

Du 7 octobre 2009

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

Le greffier :

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 Nicolas Mattenberger (pour F._____),
- M. Jean-Marc Schlaeppi, aab (pour Q._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 1'633 francs 55 pour le recours principal et de 323 fr. 25 pour le recours par voie de jonction.

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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

Le greffier :