

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 8 août 2011

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

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

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **F.**_____, à Zoug, défendeur, contre le jugement préjudiciel rendu le 16 février 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **O.**_____**SA**, à Vevey, et **C.**_____, à Blonay, demandeurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement préjudiciel du 16 février 2011, adressé aux parties pour notification le 5 mai 2011, le Tribunal des baux a dit que les nouvelles prétentions du défendeur F._____ concernant la répartition des frais de chauffage, d'eau chaude et des frais accessoires sont nulles (I), fixé les frais de justice à la charge des demandeurs O._____SA et C._____ à 400 fr. (II) et dit que le défendeur F._____ doit payer aux demandeurs O._____SA et C._____ la somme de 1'345 fr. à titre de dépens (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que la modification contractuelle introduite par le défendeur concernant la clé de répartition des frais de chauffage, eau 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.

B. Par acte du 16 mai 2011, F._____ a recouru contre ce jugement, concluant à sa réforme en ce sens que ses nouvelles prétentions concernant la répartition des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires n'avaient pas à faire l'objet d'un formulaire officiel de nouvelles prétentions à forme des art. 269d al. 3 CO (code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et 19 et 20 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), la clé de répartition utilisée à partir de l'exercice 2008/2009 étant valable.

Par mémoire du 29 juillet 2011 déposé dans le délai imparti, il a confirmé ses conclusions en réforme, concluant en outre à titre subsidiaire à l'annulation du jugement préjudiciel, la cause étant renvoyée au tribunal pour reprise de l'instruction et établissement d'un seul

jugement principal sur l'ensemble des faits soumis à son appréciation et à son examen.

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 S. _____ SA au nom de la propriétaire de l'époque, [...], O. _____ SA, représentée par C. _____, a loué un atelier-musée, imprimerie à l'ancienne, [...], à Vevey, du 15 avril 2004 au 1^{er} 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 S. _____ SA, le montant total dû par O. _____ SA était de 3'296 fr. 45, pour un volume de 240 m³ sur un volume total de 1'457,8 m³, 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, F. _____, nouveau bailleur, a envoyé à C. _____ 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 m³ sur un volume total de 1'467,93 m³, 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, O. _____ SA et C. _____ ont saisi la Commission de conciliation du district de 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 O. _____ SA et C. _____ ont conclu, principalement, à ce que F. _____ leur doit, solidairement entre eux, la somme de 838 fr. 95, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2010 (I), à ce que les nouvelles prétentions du bailleur concernant la répartition des frais de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires sont nulles (II) et à ce que F. _____ 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, F. _____ a envoyé à C. _____ 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 m³ sur un volume total de 1'467,93 m³. 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 F. _____ a conclu au rejet de la conclusion II des demandeurs dans la mesure où elle était recevable 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 s'est interrogé 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.

En droit :

1. a) Le jugement attaqué a été communiqué le 5 mai 2011, de sorte que le recours est régi par le nouveau droit (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272]). Statuant au fond sur une partie des prétentions litigieuses, il constitue une décision finale au sens de l'art. 319 let. a CPC, l'appel n'étant pas recevable dès lors que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En effet, il résulte du jugement attaqué que les augmentations des frais accessoires des intimés, par rapport à l'exercice 2007/2008, se sont élevées à 4'895 fr. 53 pour l'exercice 2008/2009 (8'191 fr. 98 - 3'296 fr. 45) et à 4'275 fr. 94 pour l'exercice 2009/2010 (7'572 fr. 39 - 3'296 fr. 45), ce qui totalise 9'171 fr. 47.

b) Le recours, interjeté en temps utile (soit dans les trente jours aux termes de l'art. 321 al. 1 CPC), est par conséquent recevable. L'indication erronée des voies de recours de l'ancien droit au pied de la décision attaquée est sans conséquence, puisque le recourant a eu l'opportunité de compléter l'argumentation de son recours dans son mémoire motivé du 29 juillet 2011.

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^e 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. a) Le recourant invoque d'abord une instruction insuffisante de l'autorité de première instance, en particulier en raison de son refus d'entendre un témoin, ce qui l'aurait empêchée de pouvoir déterminer si une nouvelle prétention du bailleur était réellement née par rapport à la situation antérieure. Il fait valoir qu'un témoignage peut être pris en considération dans le cadre d'un litige relatif aux comptes de chauffage.

En l'espèce, il ne résulte pas du procès-verbal que, lors de l'audience de jugement du 16 février 2011, le défendeur a requis l'assignation et l'audition d'un témoin. Au contraire, il apparaît qu'il s'est opposé, par le biais de son mandataire, à une mesure d'instruction sous forme d'inspection locale et ne s'est pas opposé à un jugement préjudiciel, ce qui supposait manifestement qu'il n'y aurait pas d'audition de témoin à l'audience. Il n'y a donc eu aucune informalité dans le déroulement de l'audience et le grief soulevé ne peut qu'être rejeté.

b) Le recourant se méprend également lorsqu'il soutient que le Tribunal des baux aurait dû instruire dans le détail les comptes de chauffage des périodes 2008/2009 et 2009/2010. En effet, dans le cadre du jugement préjudiciel, il n'appartenait pas au tribunal de déterminer le montant exact des frais de chauffage pour les périodes concernées, mais

bien de déterminer si la clé de répartition desdits frais avait été modifiée en défaveur des demandeurs à partir de la période 2008/2009. Or, le tribunal de première instance a déterminé souverainement qu'à partir de cette période, la clé de répartition des charges des demandeurs était passée de 16,46 % des charges totales à 42,12 % desdites charges (cf. supra, lettre C, ch. 2) et que cela représentait une modification importante dans la mesure où elle péjorait considérablement la situation économique des demandeurs, leur part de charges ayant plus que doublé.

Le recourant n'entreprend par ailleurs pas de démontrer en quoi cette constatation serait manifestement fautive ou résulterait d'une appréciation arbitraire des preuves. Il se borne à faire valoir sa propre version selon laquelle l'utilisation de la nouvelle clé de répartition n'impliquerait en réalité aucune charge supplémentaire pour les intimés, en se fondant sur le fait que le précédent gérant de S. _____ SA aurait commis une erreur dans le calcul des mètres cubes à la charge de chacun des locataires.

Ainsi, le recourant plaide librement sa cause en deuxième instance, ce qu'il ne peut pas faire dans le cadre d'un recours, compte tenu du pouvoir d'examen restreint de la Cour de céans.

c) Il n'y a en définitive aucune constatation manifestement inexacte des faits dans le jugement attaqué.

d) Par surabondance, il sied de relever que le recourant frise la témérité lorsqu'il fonde une partie de son raisonnement sur les différentes surfaces des locaux du bâtiment, en déplorant que le tribunal n'ait pas ordonné l'inspection locale à laquelle il s'est opposé en première instance, lors de l'audience du 16 février 2011.

4. Enfin, bien que le recourant n'invoque pas explicitement une violation du droit, en particulier du droit du bail, on précisera, cette question étant revue librement, que les premiers juges ont appliqué correctement l'art. 269d al. 3 CO dès lors que la clé de répartition des frais

accessoires a été modifiée en défaveur des locataires demandeurs. L'utilisation de la formule officielle était dès lors nécessaire pour la majoration de loyer, conformément à la disposition précitée et à l'art. 19 al. 1 let. b OBLF. Les nouvelles prétentions du recourant concernant la répartition des frais de chauffage sont donc bien nulles.

Le recours doit en conséquence être rejeté et le jugement litigieux confirmé.

5. 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). Il n'y a pas matière à dépens de deuxième instance.

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.

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 F._____.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 août 2011

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

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Jean-Marc Schlaeppi (pour F. _____)
- Me Jean-Jacques Schwaab (pour O. _____ SA et C. _____)

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 9'171 fr. 47.

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux

La greffière :