

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 10 août 2012

Présidence de M. CREUX, président
Juges : Mme Charif Feller et M. Colelough
Greffière : Mme Vuagniaux

**Art. 257a, 257b al. 1 CO; 4 al. 1 et 2, 8 OBLF; 3 al. 3, 9 al. 1 et 3
LEne; 28 al. 2 let. h LVLEne; 42, 44 al. 1 et 4 RLVLEne; 31 let. a, b
et e RULV**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **X._____SA**, à Zurich, demanderesse et bailleresse, contre le jugement rendu le 25 mai 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **M._____**, à Lausanne, défendeur et locataire, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 25 mai 2011, dont la motivation a été envoyée aux parties le 27 avril 2012, le Tribunal des baux a prononcé que les conclusions prises par la demanderesse X. _____ SA à l'encontre du défendeur M. _____ dans sa requête adressée au Tribunal des baux le 10 mars 2010 étaient rejetées (I) et rendu le jugement sans frais ni dépens (II).

En droit, le tribunal a tout d'abord considéré que dans la mesure où l'instruction avait permis d'établir que l'immeuble en cause était équipé des appareils nécessaires, soit de répartiteurs électroniques de chaleur et de vannes thermostatiques, la demanderesse avait l'obligation d'établir des décomptes individuels de frais de chauffage et d'eau chaude, selon les Directives du 29 juin 1978 pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude (ci-après : Directives 1978), soit conformément au modèle DIFC (Décompte individuel des frais de chauffage), établi par l'Office fédéral de l'énergie. Cela étant, les premiers juges ont constaté qu'ils n'avaient ni les éléments ni les compétences techniques pour corriger les décomptes litigieux (2006-2007, 2007-2008 et 2008-2009), lesquels n'étaient pas conformes au modèle DIFC à deux titres : d'une part, afin de répartir les frais en frais de chauffage et frais d'eau chaude avant 2009, date de la pose du compteur d'eau chaude, la bailleuse aurait dû déterminer la consommation d'énergie en dehors de la période de chauffage et extrapoler cette valeur sur l'année entière pour chaque exercice litigieux, et non prendre en compte la moyenne nationale indiquée au ch. 3.2 DIFC - soit 70 % pour les frais de chauffage et 30 % pour les frais d'eau chaude - qui ne servait que d'indicateur aux bailleurs et ne pouvait donc pas être utilisée comme base de calcul, ce qui était corroboré par le fait que la bailleuse devait procéder chaque année au calcul de la part de production d'eau chaude, sauf si les mesures avaient montré sur plusieurs années que la consommation d'eau chaude ne variait que faiblement et que la bailleuse pouvait s'épargner d'effectuer des mesures pour les périodes postérieures; d'autre part, la demanderesse aurait dû calculer la part des frais généraux de chauffage selon le ch. 3.3

DIFC, soit en additionnant les autres frais de chauffage, le combustible utilisé pour le chauffage des locaux communs et les déperditions dans la distribution de chaleur, le solde représentant alors les frais fonction de la consommation, et non selon les fourchettes indiquées dans le modèle de décompte - soit 40 % de frais généraux et 60 % de frais variables -, lesquelles étaient également mentionnées à titre indicatif. A cet égard, le tribunal n'a pas admis les projections proposées par la bailleuse, dans lesquelles les pourcentages utilisés avaient été fixés de manière empirique (cf. P. 17 du bordereau du 18 février 2011). Par surabondance, les premiers juges ont relevé que les décomptes étaient aussi erronés dans le sens où ils couvraient la période allant du 1^{er} avril au 31 mars de l'année suivante, alors que le gaz et l'électricité était facturé par les Services industriels de la Ville de Lausanne chaque année pour la période allant du 1^{er} juillet au 30 juin suivant. Ils ont dès lors retenu qu'il était superflu d'examiner les autres griefs formulés par le défendeur à l'égard des décomptes litigieux et que la bailleuse n'avait pas établi que le locataire devait lui payer un supplément de frais de chauffage et d'eau chaude en sus des acomptes déjà versés.

B. Par acte du 29 mai 2012, X. _____ SA a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que M. _____ est son débiteur des sommes de 544 fr. 75, plus intérêts à 5 % l'an dès le 3 septembre 2007, de 750 fr. 15, plus intérêts à 5 % l'an dès le 16 octobre 2008, et de 861 fr. 55, plus intérêts à 5 % l'an dès le 19 août 2009, ainsi qu'à la levée de l'opposition totale formulée au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest, notifié le 19 septembre 2009. Subsidiairement, la bailleuse a conclu à l'annulation du jugement, la cause étant renvoyée au Tribunal des baux pour nouveau jugement.

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 signé le 18 septembre 1997, X._____SA a remis en location à M._____ un appartement de 4,5 pièces, sis [...], à Lausanne, à partir du 1^{er} novembre 1997. Le loyer net était de 1'455 fr., auquel s'ajoutait un acompte de 110 fr. pour les frais de chauffage et d'eau chaude.

2. L'immeuble concerné est équipé de vannes thermostatiques sur les radiateurs et de répartiteurs électroniques de chaleur depuis le début du bail environ. La pose d'un compteur d'eau chaude dès 2009 permet de prendre en compte la consommation effective d'eau chaude dans la répartition des frais de chauffage et de production d'eau chaude.

3. Le 3 septembre 2007, la gérance Z._____, à Lausanne, agissant au nom de la bailleuse, a envoyé au locataire M._____ le « décompte des frais de chauffage/accessoires du 01.04.2006 - 31.03.2007 » en lui réclamant un paiement supplémentaire de 544 fr. 75, après déduction des acomptes déjà versés. La gérance a procédé de même pour les périodes allant du 1^{er} avril 2007 au 31 mars 2008 (courrier du 16 octobre 2008) et du 1^{er} avril 2008 au 31 mars 2009 (courrier du 19 août 2009), en demandant le paiement des sommes de 750 fr. 15 et 861 fr. 55 respectivement.

4. Par commandement de payer n° [...] du 9 septembre 2009, la bailleuse, représentée par l'agent d'affaire breveté Thierry Zumbach, a sommé M._____ de payer les sommes de 544 fr. 75 (période 2006-2007) et 750 fr. 15 (période 2007-2008), intérêts et frais en sus. Celui-ci a formé opposition totale le 14 septembre 2009.

5. Lors de l'audience du 18 février 2010, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, à Lausanne, a constaté l'échec de conciliation concernant la requête en paiement de créance de la bailleuse du 1^{er} décembre 2009.

6. Par requête du 10 mars 2010 adressée au Tribunal des baux, X._____SA a conclu au paiement immédiat par M._____ des sommes

de 544 fr. 75, plus intérêts à 5 % dès le 3 septembre 2007, de 750 fr. 15, plus intérêts à 5 % dès le 16 octobre 2008, et de 861 fr. 55, plus intérêts à 5 % dès le 19 août 2009, et à ce que l'opposition totale au commandement de payer de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest, notifié le 14 septembre 2009, soit déclarée nulle et non avenue, libre cours étant laissé à cet acte.

Le 29 septembre 2010, M._____, représenté par l'ASLOCA, a conclu implicitement au rejet des conclusions de la requérante.

Lors de l'audience du 16 mai 2011, le témoin L._____, employé de [...], a exposé que son entreprise était chargée de s'occuper des relevés des répartiteurs électroniques dont l'immeuble était équipé depuis quatorze ans - lesquels ont été remplacés en 2009 -, que les décomptes de chauffage et eau chaude étaient établis selon le modèle DIFC et que, depuis la pose d'un compteur d'eau chaude en 2009, la consommation d'eau chaude effective, communiquée par l'entreprise [...], était désormais prise en compte dans la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude. Il a ajouté qu'auparavant, soit durant les périodes des décomptes litigieux, la répartition pratiquée était de 70 % de frais de chauffage et de 30 % de frais d'eau chaude, pourcentages retenus en fonction de la moyenne nationale.

En droit :

1. Le jugement attaqué a été rendu le 25 mai 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2010 (CPC; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

Le jugement entrepris étant une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (soit 2'156 fr. en l'espèce), c'est la voie du recours qui est ouverte (art. 308 al. 2 et 319 al.

1 let. b CPC). Formé en temps utile (art. 321 al. 2 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est ainsi recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen. 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., Berne 2010, n. 2508, p. 452).

Pour ce qui est 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 et 6 ad art. 320 CPC, p. 1276; Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 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 laissée 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)** En matière de bail à loyer, pour autant que la convention des parties le prévoit spécialement, le locataire doit rembourser en sus du loyer les dépenses effectives supportées par le bailleur en rapport avec l'usage de la chose louée, telles que les frais de chauffage et de

consommation d'eau chaude pour les habitations ou les locaux commerciaux (art. 257a et 257b al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Le bailleur peut percevoir ces frais – dits accessoires – de manière forfaitaire, sur la base de la moyenne des dépenses effectives calculée sur une période de trois ans (art. 4 al. 2 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]). Il peut également se faire rembourser les dépenses effectives sur la base d'un décompte; il doit alors établir ce document au moins une fois par année et le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF). La convention peut prévoir que dans l'intervalle des décomptes successifs, le locataire versera des acomptes (TF 4D_45/2010 du 31 mai 2010 c. 3).

En l'espèce, les parties sont convenues pour les frais accessoires d'une facturation des frais effectifs, le locataire payant un acompte mensuel. Les parties ne contestent pas que la recourante avait l'obligation d'établir un décompte annuel relatif à ces frais.

b) La loi fédérale sur l'énergie du 26 juin 1998 (LEne; RS 730.0) prévoit que les coûts de l'utilisation de l'énergie sont répercutés dans la mesure du possible sur les consommateurs auxquels ils sont imputables (art. 3 al. 3 LEne; principe du consommateur payeur). De ce fait, les cantons doivent introduire dans leur législation les conditions générales d'une utilisation économe et rationnelle de l'énergie (art. 9 al. 1 LEne) et édicter des dispositions sur le décompte individuel de frais de chauffage et d'eau chaude dans les bâtiments neufs (art. 9 al. 3 LEne; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, ch. 6.2, p. 344). Les « Décompte [s] individuel[s] de frais de chauffage (DIFC) et d'eau chaude (DIFEC) » sont imposés par la LEne pour les bâtiments neufs de plus de cinq logements (parfois quatre), et par certaines législations cantonales pour les immeubles anciens qui font l'objet de rénovations lourdes (Bieri I., *CPra Bail*, n. 105 ad art. 257a-257b CO).

c) Dans le canton de Vaud, la loi sur l'énergie du 16 mai 2006 (LVLEne; RSV 730.01), entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2006, renvoie

au règlement d'application du 4 octobre 2006 de la LVLEne (RLVLEne; RSV 730.01.1), entré en vigueur le 1^{er} novembre 2006, pour fixer les dispositions applicables aux installations devant permettre un décompte aisé et fiable de la consommation d'énergie par usager, dans les immeubles collectifs (art. 28 al. 2 let. h LVLEne).

S'agissant de l'équipement des bâtiments existants, l'art. 42 RLVLEne prévoit que lors d'une modification importante du réseau de distribution de chauffage et pour autant que cela ne cause pas de dépenses déraisonnables, les bâtiments et groupes de bâtiments alimentés par une production de chaleur centralisée, comportant au moins cinq unités d'occupation, sont équipés des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage et des dispositifs permettant de fixer la température ambiante par local et de la garantir automatiquement.

Dans les bâtiments ou groupes de bâtiments équipés, les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire font l'objet de décomptes se fondant en majeure partie sur la consommation mesurée pour chaque unité d'occupation (art. 44 al. 1 RLVLEne). Les principes formulés dans le modèle de décompte établi par l'Office fédéral de l'énergie doivent être respectés. Le décompte est présenté aux usagers de manière à leur permettre la vérification. Il indique l'indice de dépense d'énergie (IDE) pour la consommation de chauffage et d'eau chaude établi conformément aux normes SIA (art. 44 al. 4 RLVLEne).

d) Selon le ch. 3.2 DIFC, intitulé « Répartition en frais de chauffage et frais de production d'eau chaude », si l'eau chaude est produite entièrement ou partiellement au moyen de la chaudière (en période de chauffage, par exemple), il conviendra tout d'abord de répartir le total des frais en frais de chauffage et frais de production d'eau chaude. Cette répartition se fera au prorata de la consommation d'énergie. La consommation totale d'énergie pourra être déterminée sur la base du décompte présenté au ch. 3.1 DIFC. Pour déterminer la consommation d'énergie nécessaire pour la production d'eau chaude, il conviendra de

mesurer avec autant de précision que possible la consommation d'énergie en dehors de la période de chauffage (à l'aide de compteurs à mazout, de compteurs d'heures de marche ou de compteurs d'eau chaude). La valeur obtenue sera ensuite extrapolée à l'année entière en tenant compte du rendement de chacune des deux périodes et des durées d'occupation.

Une fois que la consommation d'énergie nécessaire pour la production d'eau chaude aura été déterminée, la répartition pourra se faire sur la base de la formule mathématique prévue à l'art. 3.2 DIFC. Dans les cas d'installations où la chaudière est arrêtée en dehors des périodes de chauffage, cette formule permettra de déterminer par analogie la part des frais liés à la production d'eau chaude pendant la période de chauffage. Si les mesures montrent que la consommation d'eau chaude ne varie que faiblement, les valeurs déterminées pourront être reprises d'une période de chauffage à l'autre. En revanche, un nouveau calcul devra être fait en cas de rénovation ou de remplacement de l'installation ainsi qu'en cas de renforcement notable de l'isolation thermique du bâtiment. La part des frais de production d'eau chaude sera proportionnellement plus élevée en présence de chaudières combinées anciennes, de conduites de circulation longues ou mal isolées ainsi que d'une bonne isolation thermique du bâtiment. Des mesures exhaustives ont montré que dans les immeubles locatifs conventionnels dotés de circulation d'eau chaude, la part de production d'eau chaude se monte à 30 % environ.

e) Selon la doctrine (Bieri et Lachat, voir références ci-après) et le ch. 3.3 DIFC intitulé « Décomposition des frais de chauffage », tous les frais de chauffage ne sont toutefois pas répartis en fonction de la consommation individuelle. Les frais généraux liés à l'installation représentent une part incompressible, oscillant entre 30 et 50 %. Il s'agit des frais de ramonage, de révision de citerne, de surveillance et d'assurance, de l'électricité de l'installation de chauffage, du coût d'entretien des installations et des frais administratifs. Ces frais sont répartis en fonction d'une clé de répartition proportionnelle au volume ou à la surface loués (ou clé de répartition objective).

Le solde des frais (50 à 70 %) est réparti entre les locataires selon la consommation individuelle, en fonction des relevés de compteurs, lesquels sont équipés de répartiteurs de chaleur (électroniques ou à évaporation). Ce système a le mérite de tenir compte des comportements individuels des locataires. En cas de défaillance technique ou de contestation des relevés, le bailleur n'aura souvent pas d'autre solution que de procéder à la répartition des frais selon la clé applicable aux frais généraux (Bieri I., op. cit., n. 106 ad art. 257a-257b CO ; Lachat, op. cit., p. 344 et 345).

4. Les décomptes litigieux concernent les années 2006/2007, 2007/2008 et 2008/2009.

a) La recourante admet que l'immeuble en cause était équipé pendant les périodes relatives aux décomptes litigieux de compteurs de chaleur et de vannes thermostatiques pour chaque appartement. Selon elle, ces installations sont intervenues « hors de toute obligation légale », car antérieures à l'adoption du RLVLEne. Dans sa conclusion, elle relève que ni le CO, ni le droit public, ni les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud ne lui imposaient de modèle précis pour l'établissement des décomptes litigieux, ceux-ci devant ne pas aboutir à des résultats inéquitables.

b) L'art. 42 RLVLEne ne prévoit que l'équipement des bâtiments existants par des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage (DIFC) – et non des frais d'eau chaude (DIFEC) –, soit par des compteurs ou répartiteurs de chaleur et des vannes thermostatiques. Selon l'art. 44 al. 1 et 4 RLVLEne, ce seul équipement (compteurs ou répartiteurs de chaleur et vannes thermostatiques) permet l'établissement de décomptes des frais de chauffage *et d'eau chaude sanitaire* se fondant en majeure partie sur la consommation mesurée pour chaque unité d'occupation, dans le respect des principes formulés dans le modèle de décompte établi par l'Office fédéral de l'énergie. Dès lors que l'immeuble en question était équipé pour

la période litigieuse de répartiteurs de chaleur et de vannes thermostatiques, conformément au RLVLEne, la recourante aurait dû procéder à un calcul tenant compte de la consommation individuelle mesurée pour chaque unité d'occupation et conforme aux principes DIFC. Une répartition forfaitaire ne suffisait donc pas. Peu importe à cet égard que l'équipement de l'immeuble litigieux en compteurs de chaleur et vannes thermostatiques ait été installé sur une base volontaire ou non : seule était déterminante l'existence de cet équipement, respectant le principe de proportionnalité de l'art. 6 LVLEne selon lequel des mesures ne peuvent être imposées que si elles sont techniquement réalisables et exploitables, dans les limites économiquement supportables.

Il en résulte que la recourante ne pouvait se contenter d'une répartition forfaitaire dans la mesure où des compteurs individuels existaient pour la consommation individuelle de chauffage, ce d'autant plus que même les frais généraux de chauffage sont répartis au prorata de la taille de l'unité de consommation, c'est-à-dire, par exemple, en m² de surface ou en m³ de volume des pièces (clé de répartition objective; cf. supra c. 3e et ch. 3.3 DIFC), le solde des frais de chauffage étant réparti en fonction de la consommation individuelle.

Par ailleurs, la répartition forfaitaire mentionnée au ch. 3.2 DIFC, à savoir que « des mesures exhaustives ont montré que dans les immeubles locatifs conventionnels dotés de circulation d'eau chaude, la part de production d'eau chaude se monte à 30 % environ », constitue uniquement un ordre de grandeur. En effet, ce pourcentage forfaitaire de répartition peut notamment s'appliquer en cas de défaillance technique avérée des installations ou servir de référence en cas de contestation d'un décompte établi. Cela ne dispense pas pour autant le bailleur, s'agissant des immeubles équipés (obligatoirement ou non) de compteurs individuels de chauffage, de présenter un décompte individuel clair et simple indiquant le mode de répartition des frais, la période sur laquelle il porte et la consommation d'énergie.

Comme déjà relevé (c. 3d ci-avant), la répartition des frais en frais de chauffage et frais de production d'eau chaude se fait au prorata de la consommation d'énergie. Pour déterminer la consommation d'énergie nécessaire pour la production d'eau chaude, il convient de mesurer avec autant de précision que possible la consommation d'énergie en dehors de la période de chauffage, par exemple à l'aide de compteurs à mazout, de compteurs d'heures de marche ou de compteurs d'eau chaude. L'immeuble en question n'ayant été équipé de compteurs d'eau chaude qu'à partir de 2009, les équipements disponibles (compteurs ou répartiteurs de chauffage et vannes thermostatiques) permettaient de calculer les frais d'eau chaude dans le respect des principes DIFC, puisqu'il suffisait d'extrapoler à l'année entière, en tenant compte du rendement de chacune des deux périodes et des durées d'occupation, la valeur de la consommation d'énergie obtenue à l'aide desdits équipements. Une fois la consommation d'énergie nécessaire pour la production d'eau chaude déterminée, la répartition pouvait ensuite être calculée à l'aide de la formule mathématique prévue à l'art. 3.2 DIFC. Dans le cas d'installations où la chaudière était arrêtée en dehors des périodes de chauffage, cette formule permettait de déterminer par analogie la part des frais liés à la production d'eau chaude pendant la période de chauffage. Si les mesures montraient que la consommation d'eau chaude ne variait que faiblement, les valeurs déterminées pouvaient être reprises d'une période de chauffage à l'autre.

c) La LVLEne et le RLVEne reflètent la volonté du législateur vaudois qui, dès leur entrée en vigueur en 2006, a tenu compte de l'obligation imposée aux cantons par l'art. 9 LEne, dans le respect du principe de la proportionnalité et de l'équité, du principe du consommateur payeur et donc d'un décompte DIFC/DIFEC aussi précis que possible. A cet égard, l'étude sur le DIFC de l'Office fédéral de l'énergie parue en novembre 2008, intitulée « Konzept, Vollzug und Wirkung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA) » précise (p. 40) que le canton de Vaud prévoit depuis 1993 l'équipement des bâtiments existants si cela est techniquement et économiquement

réalisable (art. 6 LVLEne), la base légale étant l'art. 28 LVEnE et les art. 42-44 RLVLEne.

Contrairement à l'affirmation de la recourante, l'art. 44 RLVLEne, qui prévoit des équipements pour le décompte de chauffage – même incomplets, car n'incluant pas les compteurs d'eau chaude – en combinaison avec le calcul DIFC, instaure une base légale pour un décompte individuel et précis des frais d'eau chaude. Le même raisonnement doit être tenu pour les frais de chauffage (généraux et variables), dont la répartition se fera une fois qu'ils auront été établis de manière précise – ce qui est nécessaire pour déterminer les frais d'eau chaude – conformément à la formule prévue dans le DIFC (ch. 3.2 et 3.3).

5. Les règles et usages locatifs du canton de Vaud ont été adoptés le 26 août 1998 par la Commission paritaire nommée par le Conseil d'Etat. Celle-ci a élaboré, en 2001, le contrat-cadre dénommé « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud » (ci-après : RULV). La force obligatoire du contrat-cadre a été conférée par Arrêté du Conseil d'Etat du 8 octobre 2001 et approuvée par Arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001. L'arrivée à échéance du contrat-cadre le 30 juin 2008 et l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2007, de la loi fédérale du 18 juin 2004 sur le partenariat (LPart; RS 211.231) ont conduit, à la requête des parties contractantes, au renouvellement de la force obligatoire du contrat-cadre. Son art. 31 let. e prévoit que la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude s'effectue conformément aux Directives 1978. Ces directives, adoptées par la Commission paritaire désignée par le Conseil d'Etat et approuvées par l'Office cantonal du logement, prévoient à leur ch. 6 intitulé « Proportion entre les frais de chauffage et ceux de l'eau chaude », ce qui suit : « Lorsque l'installation assure le chauffage des locaux et la fourniture d'eau chaude, les frais sont répartis dans le compte annuel à raison de 76 % pour le chauffage et de 24 % pour l'eau chaude ».

A supposer que la première condition pour l'application des Directives 1978 soit remplie, à savoir l'existence d'une seule installation

assurant le chauffage et la fourniture d'eau chaude, la répartition forfaitaire serait admise (voir aussi Lachat, op. cit., p. 345, ch. 6.4) . Depuis que les RULV ont obtenu la force obligatoire (1^{er} décembre 2001), elles ont la même valeur qu'une disposition du Code des obligations semi-impérative. Il n'est alors possible d'y déroger qu'en faveur du locataire. On constate d'ailleurs que la recourante met elle-même en doute l'extension de la force obligatoire des RULV aux Directives 1978. Quoi qu'il en soit, si la méthode DIFC préconisée par le RLVLEne, adopté par le Conseil d'Etat vaudois sur délégation de la LVLEne et dans le respect des principes de l'art. 9 LEne, est plus favorable au locataire que la répartition forfaitaire prévue dans les Directives 1978, c'est cette méthode qui devrait l'emporter. Or, selon le document « Décomptes individuels - Frais de chauffage et d'eau chaude » (p. 2) de la Conférence Romande des Délégués à l'Energie (www.crde.ch), le modèle DIFC permet de répartir plus équitablement les frais d'énergie, de récompenser les comportements économes, de diminuer la consommation des immeubles et d'agir pour le développement durable en contribuant aux objectifs du programme national SuisseEnergie, ce qui permet de penser que le décompte DIFC est plus favorable au locataire et autorise la dérogation aux Directives 1978, voire aux RULV. A relever encore que les art. 257a et 257b CO ne font pas partie des dispositions impératives énumérées à l'art. 3 de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (RS 221.213.15), auxquelles les RULV ne peuvent déroger. Par ailleurs, l'art. 24 (Décompte individuel de chauffage et d'eau chaude [DIFC]) des nouvelles Directives, entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2012, renvoie à la législation cantonale sur l'énergie et les art. 25 (Répartition entre frais d'eau chaude et de chauffage [annexe 2]), 26 (Répartition des frais d'eau chaude) et 27 (Répartition des frais de chauffage) ne prévoient plus le système forfaitaire, mais une méthode de calcul se basant sur des données précises.

Vu ce qui précède, même si elle s'étendait aux Directives 1978, la force obligatoire des RULV ne l'emporterait pas sur les dispositions cantonales de la LVLEne et du RVLEne, adoptés conformément à l'art. 9 LEne.

6. La recourante soutient enfin que la période de décompte allant du 1^{er} avril au 31 mars a été valablement convenue avec l'intimé, dès lors qu'elle n'a jamais été contestée.

Les premiers juges n'ont traité cet aspect que par surabondance. Ils ont relevé que les décomptes établis étaient problématiques en raison du décalage temporel entre les décomptes de la recourante et ceux des Services industriels de la Ville de Lausanne.

Le droit de regard du locataire découle de l'art. 257b al. 2 CO, qui dispose que le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives (Bieri I. op. cit., n. 92 ad art. 257a-257b CO). En vertu de l'art. 8 OBLF, lorsqu'un décompte détaillé des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ainsi que de leur répartition entre les locataires n'est pas remis au locataire avec la facture annuelle du chauffage, il y a lieu d'indiquer expressément sur la facture que le locataire peut exiger le décompte détaillé (al. 1). Le locataire ou son mandataire dûment autorisé est admis à consulter les pièces justificatives originales et à demander des renseignements sur l'état des stocks de combustibles au début et à la fin de la période de chauffage (al. 2). Selon l'art. 44 al. 4 RLVLene, le décompte est présenté aux usagers de manière à leur permettre la vérification.

Compte tenu de l'obligation légale d'information du bailleur à l'endroit du locataire s'agissant des décomptes de chauffage et d'eau chaude (cf. également art. 31 let. a et b RULV), il est vrai que le décalage relevé par les premiers juges est susceptible de rendre la lecture de ces informations impossible ou à tout le moins difficile. La doctrine prévoit certes que les factures qui chevauchent deux périodes de décomptes sont en principe à comptabiliser au prorata dans chaque décompte, mais un tel système est moins simple à gérer en cas de mutation au sein de l'immeuble (Bieri I., op. cit., n. 91 ad art. 257a-257b CO, p. 178). Par ailleurs, la recourante ne saurait déduire de l'arrêt 4C_224/2006 du 24 octobre 2006 (CdB 3/07, c. 2.1 p. 71) que si l'introduction de nouveaux

frais accessoires doit être soumise à la forme écrite, cela n'était a *contrario* pas requis en l'espèce s'agissant des périodes de décomptes. Quoi qu'il en soit, dès lors que les calculs n'ont pas été effectués conformément aux exigences en la matière, point n'est besoin d'examiner plus avant cette question.

7. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 500 fr. (art. 6 al. 1 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invité à se déterminer, l'intimé n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs), sont mis à la charge de la recourante X. _____ SA.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 août 2012

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

La greffière :

Du

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

- Me Isabelle Salomé Daina (pour X. _____ SA)
- M. Jacques-André Mayor, ASLOCA (pour M. _____)

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 2'156 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 :