Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.309/2004 /ech

Arrêt du 8 avril 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président, Rottenberg Liatowitsch et Favre.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
A._____,
recourante, représentée par Me Philippe Richard,

contre

B._____,
intimé, représenté par Me Marc-Etienne Favre,
Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Palais de justice de l'Hermitage, route du Signal 8, 1014 Lausanne.

Objet
art. 9 et 29 al. 2 Cst.; contrat de bail; frais accessoires,

recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 15 novembre 2004.

Faits:
A.
A.a Par contrat du 19 février 1998, A._____, représentée par X._____ SA (ci-après: la gérance), a remis à bail à B._____ un appartement dans un immeuble sis à Bussigny-près-Lausanne.

Les art. 3.2 et 3.3 du contrat de bail indiquent, respectivement, le "loyer net" (1'238 fr. par mois) ainsi que l"'acompte de chauffage et eau chaude" (120 fr. par mois), dont ils précisent les montants annuels, trimestriels et mensuels. L'art. 3.4. du contrat, intitulé "divers", mentionne "Fr. 0.00" en regard des rubriques "annuel" et "trimestriel", la rubrique "mensuel" étant vide.

A son art. 6, le contrat de bail comporte un renvoi libellé en ces termes:

"Annexes: Dispositions générales, Règles et usages locatifs du canton de Vaud."

L'art. 7 du contrat de bail énonce ce qui suit:
"Les parties déclarent connaître et accepter les dispositions générales et les règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Vaud (édition janvier 1994) qui font partie intégrante du bail. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties."
Il n'est pas établi qu'un exemplaire de ces documents ait été remis au locataire.

L'art. 18 al. 1 des dispositions générales pour habitation, dans leur teneur de 1994, prévoit ceci:
"Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'enlèvement des ordures, toute autre rede-

vance, etc."
Dans leur teneur en vigueur en janvier 1994, les règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après: RULV) contiennent un art. 11b ainsi libellé:
"Le compte de chauffage annuel comprendra les frais de combustibles, énergie, salaire du chauffeur et prestations sociales, assurances, frais de nettoyage, de détartrage des bouilleurs, de révision périodique (sauf les pièces de rechange), de relevé des compteurs, d'épuration et de traitement des eaux et des frais d'administration de 4%, à l'exclusion de l'amortissement des installations, de leur renouvellement ou de leur remplacement."
A.b Par lettre du 30 novembre 2001, la gérance a fait parvenir au locataire un décompte de chauffage et d'eau chaude pour la période du 1er juillet 2000 au 30 juin 2001. Selon ce décompte, les frais concernant le chauffage et l'eau chaude se montaient, respectivement, à 1'505 fr. 85 et à 475 fr. 55 pour l'intéressé, soit un total de 1981 fr. 40, dont à déduire les 1440 fr. d'acomptes versés durant cette période. Le solde réclamé par la bailleresse s'élevait à 541 fr. 40. Dans ledit décompte, la bailleresse avait inclus la taxe d'épuration, par 392 fr. 25, de même que la taxe annuelle d'égouts, par 166 fr. 50, taxes perçues par la commune de Bussigny.

Le locataire a contesté, par l'intermédiaire de son conseil, l'introduction de ces deux postes dans le décompte de chauffage et d'eau chaude. La bailleresse a refusé de modifier celui-ci, l'estimant conforme aux dispositions générales ainsi qu'aux règles et usages acceptés par le locataire en vertu de l'art. 7 du contrat de bail.

Le 9 janvier 2003, le locataire a saisi la Commission de conciliation du district de Morges d'une requête visant notamment à faire corriger le décompte de charges du 30 novembre 2001 de manière à ce que le solde dû par lui fût ramené à 17 fr. 35. Tentée le 31 mars 2003, la conciliation n'a pas abouti. Le procès-verbal de la séance y relative a été envoyé aux parties le 7 avril 2003.
B.
Par requête du 6 mai 2003, le locataire (ci-après: le demandeur) a ouvert action devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. L'une des deux conclusions prises par lui tendait à obtenir que le décompte de charges contesté fût corrigé comme indiqué ci-dessus.

La bailleresse (ci-après: la défenderesse) a conclu au rejet de la demande.

A l'audience du 13 janvier 2004, le demandeur a déclaré que le solde de 17 fr. 35, pour les charges afférentes à la période 2000-2001, résultait d'une erreur de calcul. Il a reconnu devoir à ce titre un montant de 341 fr. 05. La défenderesse, tout en contestant le principe même de la réduction requise, a admis le bien-fondé du nouveau solde porté en compte.

Statuant à la même date, le Tribunal des baux a corrigé le décompte des charges au 30 novembre 2001 en ce sens que le demandeur doit à la défenderesse un solde de 341 fr. 05 et non de 541 fr. 40.
Saisie par la défenderesse, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rendu, le 15 novembre 2004, un arrêt au terme duquel elle a confirmé le jugement de première instance. A l'instar des juges précédents, la cour cantonale s'est fondée sur un arrêt du Tribunal fédéral du 29 avril 2002 pour retenir que les taxes d'égouts et d'épuration ne pouvaient pas être mises à la charge du demandeur. Elle a considéré que les RULV et les autres dispositions intégrées au contrat de bail constituaient des annexes standardisées, au sens de cette jurisprudence, de sorte qu'elles ne suffisaient pas à faire naître l'obligation de payer les taxes d'épuration et d'égouts. A son avis, il n'était pas non plus possible d'admettre que la clause du contrat de bail où il n'est question que d'"acompte de chauffage et eau chaude" - ce qui n'a rien à voir avec de telles taxes - et, plus encore, celle qui a trait aux "divers" aient pu être concrétisées par les conditions générales et les autres dispositions formant les annexes audit contrat. La Chambre des recours a, en outre, exclu que l'on puisse assimiler un éventuel paiement des taxes litigieuses durant les deux exercices précédents - fait, au demeurant, non avéré - à un accord tacite
par actes concluants au sujet de ces frais accessoires. Elle a enfin refusé de voir un abus de droit dans le fait, pour le demandeur, de ne pas vouloir payer des taxes dont il n'est pas débiteur.
C.
Agissant par la voie du recours de droit public, la défenderesse conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal. Les griefs qu'elle articule pour étayer cette conclusion seront indiqués à l'occasion de leur examen.

L'intimé invite le Tribunal fédéral à rejeter le recours dans la mesure où il est recevable. Quant à la cour cantonale, elle se réfère aux motifs énoncés dans l'arrêt attaqué.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Exercé en temps utile (art. 89 al. 1 OJ), dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), pour violation de droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ), contre une décision finale prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 OJ), le recours de droit public soumis au Tribunal fédéral est recevable. Les griefs relatifs à l'application du droit privé fédéral le sont également sous l'angle de la subsidiarité de ce moyen de droit (art. 84 al. 2 OJ), la valeur litigieuse de la présente contestation - 200 fr. en chiffres ronds - excluant la possibilité d'interjeter un recours en réforme (art. 46 OJ).

La recourante, qui s'est opposée sans succès à la réduction du solde du décompte des charges du 30 novembre 2001, a un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que la correction à la baisse, opérée dans la décision entreprise, n'ait pas été faite en violation de ses droits constitutionnels. En conséquence, la qualité pour recourir doit lui être reconnue.

Il y a lieu, partant, d'entrer en matière.
2.
Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 129 I 113 consid. 2.1 p. 120 et les arrêts cités).

Entre autres moyens, la recourante fait grief à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 8 Cst. Toutefois, elle ne précise nullement en quoi l'autorité intimée aurait méconnu le principe d'égalité énoncé par cette disposition. Il s'ensuit l'irrecevabilité de son recours sur ce point.
3.
Dans un premier groupe de moyens, la recourante cherche à démontrer que la cour cantonale aurait rendu une décision arbitraire à maints égards. Il convient de rappeler la définition de l'arbitraire avant d'analyser les quatre griefs articulés par l'intéressée au titre de la violation de l'art. 9 Cst.
3.1 Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, qu'elle méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore qu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que son résultat le soit. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci est insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution paraît également concevable, voire préférable (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 128 I 81 consid. 2 p. 86, 177 consid. 2.1 p. 182, 273 consid. 2.1 p. 275; 128 II 259 consid. 5 p. 280).

En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision ou lorsqu'elle tire des constatations insoutenables des éléments recueillis (ATF 127 I 38 consid. 2a).
3.2
3.2.1 En premier lieu, la recourante fait grief à l'autorité intimée d'avoir refusé arbitrairement d'admettre que les art. 6 et 7 du contrat de bail établissaient un lien tout à fait suffisant avec l'art. 18 des dispositions générales pour habitation, qui impose au locataire de participer au paiement des charges publiques, telles la taxe d'épuration et la taxe d'égouts, et qui constitue donc une convention spéciale au sens de l'art. 257a al. 2 CO. A cet égard, les juges cantonaux se voient reprocher de n'avoir pas interprété cette disposition à la lumière des seules règles concernant l'interprétation des clauses contractuelles, mais sous l'angle erroné des normes protectrices des locataires.

La recourante tient le même raisonnement pour ce qui est de l'art. 11b RULV, lequel prévoit que les frais

d'épuration seront inclus dans le compte de chauffage annuel.

A titre subsidiaire, la recourante s'emploie à démontrer l'absence de portée de la constatation du Tribunal des baux voulant qu'il ne soit pas établi qu'un exemplaire des dispositions générales pour habitation et des RULV ait été remis à l'intimé.
3.2.2 Les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO). Pour qu'il en aille ainsi, il faut que les parties en soient convenues d'une manière suffisamment précise et détaillée (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et le auteurs cités). Le renvoi à une annexe standardisée du contrat, comme les "dispositions générales pour baux d'habitation", ne suffit pas pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale sur le paiement des frais accessoires. En effet, on ne peut exiger du locataire qu'il se fasse une idée des frais accessoires qu'il aura à payer par une consultation attentive des conditions annexées au contrat. Il a bien plutôt droit à ne se voir facturer que les frais accessoires clairement et précisément décrits dans le contrat. (arrêt 4C. 24/2002 du 29 avril 2002, consid. 2.4.2, reproduit in Mietrechtspraxis [mp]2002 p. 163 ss. et in Mietrecht Aktuell [MRA]2002 p. 108 ss, traduit in Cahiers du bail [CdB]2002 p. 144 ss et résumé in Droit du bail [DB]2003 n°3 p. 7 s.).

L'art. 257a al. 2 CO se présente comme une règle particulière d'in- terprétation en ce sens que les frais accessoires sont à la charge du bailleur dans tous les cas où il n'est pas établi qu'ils ont été mis conventionnellement à la charge du locataire. En conséquence, le bailleur ne peut facturer au locataire d'autres frais accessoires que ceux qui ont été convenus; à défaut de convention, ceux-ci sont compris dans le loyer (arrêt 4C.190/2001 du 16 novembre 2001, consid. 2c et les références).

Si elle n'est pas incontestée, la sévérité dont fait preuve la jurisprudence relative à l'art. 257a al. 2 CO est approuvée par bon nombre d'auteurs (sur l'état de la question, cf. Andreas Béguin, Klare Ausscheidung von Nebenkosten und Höhe der Akontozahlungen im Mietvertrag, in mp 2004 p. 167 ss).
3.2.3 Quoi qu'en dise la recourante, le Tribunal des baux, dont les considérants du jugement ont été repris par la Chambre des recours, n'a pas appliqué de manière insoutenable, in casu, les principes jurisprudentiels sus-indiqués en niant l'existence d'une convention spéciale touchant les deux taxes publiques litigieuses. Il souligne, à cet égard, que le contrat de bail ne fait état expressément ni d'une taxe d'épuration ni d'une taxe d'égouts qui seraient à la charge du locataire. Quant au renvoi, fait par l'art. 7 du contrat de bail, à l'art. 18 des dispositions générales pour les baux d'habitation et à l'art. 11b RULV, les premiers juges exposent en détail les raisons pour lesquelles un tel renvoi à des dispositions figurant dans des annexes standardisées ne leur semble pas conforme à la jurisprudence fédérale précitée (cf. jugement du Tribunal des baux, consid. I.c), p. 8). Il n'apparaît pas que les raisons fournies à ce sujet soient indéfendables et la recourante ne démontre pas en quoi elles le seraient.

Le premier moyen soulevé par la recourante peut ainsi être écarté d'emblée sans qu'il soit nécessaire d'examiner l'argument subsidiaire invoqué par elle, puisque cet argument a trait à une circonstance - la remise ou non au locataire d'un exemplaire des annexes au contrat de bail - dont le Tribunal des baux n'a pas tiré de conséquences, de l'aveu même de l'intéressée.
3.3 Dans un deuxième moyen, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir assimilé de manière insoutenable les circonstances du cas particulier à celles de la cause ayant donné lieu à l'arrêt 4C.24/2002, précité. Elle souligne notamment, à l'appui de ce grief, que les dispositions générales du bail signé par elle mentionnent expressément les taxes publiques présentement litigieuses, alors que, dans la cause antérieure, elles n'indiquaient pas que les frais d'eau chaude contestés étaient à la charge du locataire.

Comme on l'a exposé au considérant précédent, l'autorité intimée n'est pas tombée dans l'arbitraire en appliquant l'arrêt fédéral en question aux circonstances du cas particulier. Que celles-ci ne soient pas tout à fait identiques à celles retenues dans ledit arrêt n'est pas déterminant. Il suffit, en effet, de constater que la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en se fondant sur le principe posé dans cet arrêt, quant à la portée du renvoi à une annexe standardisée, pour déterminer à qui incombait, en l'espèce, le paiement des taxes d'épuration et d'égouts.

En tout état de cause, la mise en parallèle de l'arrêt 4C.24/2002 et de l'arrêt attaqué ne révèle pas des différences telles, au niveau des faits juridiquement pertinents, qu'il serait insoutenable d'assimiler les situations caractérisant les deux affaires. A cet égard, et contrairement à ce qu'affirme la recourante, les frais d'eau chaude litigieux dans la première affaire ("zentrale Warmwasserversorgung") étaient bel et bien mentionnés dans les "dispositions générales pour baux d'habitation", qui formaient partie intégrante du contrat de bail, en tant qu'éléments constitutifs des frais de chauffage ("Heizkosten") indiqués à l'art. 5 dudit contrat. Et l'on peut raisonnablement se demander si le lien ainsi établi entre les "frais d'eau chaude" et les "frais de chauffage" n'était pas plus perceptible pour le locataire que celui qui résulte du renvoi opéré en l'espèce par l'art. 7 du contrat de bail à deux annexes standardisées. En effet, le locataire qui parcourt le texte du contrat soumis à l'examen du Tribunal fédéral s'arrêtera d'abord à l'art. 3. Cette clause, qui comprend 8 sous-rubriques, pourrait le conforter dans l'idée - erronée - que la bailleresse a entendu y régler de manière exhaustive la question du loyer et des charges, étant donné, d'une part, qu'elle y a apposé le chiffre "0" en regard du poste "Divers" et, d'autre part, qu'elle n'y a fait aucun renvoi à des annexes où seraient concrétisés les frais accessoires donnant lieu au paiement d'un acompte. Il ne va donc pas de soi, même pour celui qui lit attentivement le texte du contrat, que le renvoi opéré à la fin de celui-ci (art. 7) pourrait conduire à mettre à la charge du locataire d'autres frais accessoires que ceux qui sont expressément mentionnés à l'art. 3 du contrat.

Quoi qu'il en soit, il suffit de constater, sous l'angle de l'arbitraire, qu'il n'y avait rien d'insoutenable à appliquer, mutatis mutandis, la jurisprudence de l'arrêt 4C.24/2002 aux circonstances du cas particulier. Aussi la recourante reproche-t-elle en vain aux deux instances cantonales d'avoir procédé de la sorte.

3.4 Selon la recourante, l'autorité intimée aurait, en outre, méconnu arbitrairement l'existence d'un usage, clairement établi, selon lequel, dans le canton de Vaud, les taxes publiques, telles que les taxes d'épuration et d'égouts, seraient à la charge exclusive des locataires.

Force est de constater que la recourante n'indique pas où et quand elle aurait allégué l'existence de pareil usage, ni comment elle l'aurait prouvée. Dès lors que l'art. 257a al. 2 CO exige une convention spéciale pour faire supporter des frais accessoires au locataire et que la jurisprudence y relative considère que le renvoi à une annexe standardisée est insuffisant, il paraît difficile d'admettre qu'un simple usage puisse remplacer la convention requise et qu'un texte annexé au contrat de bail - ici les RULV - soit suffisant pour attester l'usage allégué. C'est pourquoi la cour cantonale n'a en tout cas pas versé dans l'arbitraire en ne constatant pas qu'il serait usuel, dans le canton de Vaud, de faire supporter aux locataires les taxes d'épuration et d'égouts.

Sur ce point, le présent recours n'est pas davantage fondé.

3.5 Dans un quatrième moyen, la recourante fait grief à l'autorité intimée d'avoir considéré arbitrairement comme dénuée de pertinence la manière dont les parties avaient exécuté le contrat depuis l'origine et d'avoir refusé sans raison valable d'instruire d'office cette question.

Le reproche est dénué de fondement tant il est vrai que la cour cantonale n'a fait que se conformer à la jurisprudence fédérale, selon laquelle, en l'absence d'un accord au sens de l'art. 257a al. 2 CO, le locataire peut réclamer au bailleur la restitution des acomptes de frais accessoires versés en trop, même s'il a reconnu le solde du décompte annuel des frais accessoires (arrêt 4C.24/2002, précité, consid. 3.2 in fine et les auteurs cités). L'arrêt 4P.100/1992 du 29 juin 1993 (publié in RJJ 1993 p. 170 ss), invoqué par la recourante, ne lui est d'aucun secours: d'une part, il a été rendu sous l'angle de l'arbitraire, ce qui commande d'en relativiser la portée; d'autre part, les circonstances de la cause qui en a fait l'objet n'étaient pas les mêmes que celles du cas présent.

En définitive, les quatre moyens soulevés par la recourante au titre de la violation de l'art. 9 Cst. se révèlent infondés.

4.

4.1 La recourante considère, par ailleurs, que la cour cantonale a violé son droit d'être entendue en n'examinant pas les moyen tirés des différences entre les circonstances de la cause 4C.24/2002 et celles de la présente espèce, de l'art. 7 du contrat de bail, de l'existence du prétendu usage sus-indiqué et de la conclusion tacite d'un accord au sujet des taxes litigieuses.

4.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'administré puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 129 I 232 consid. 3.2 p. 236; 126 I 97 consid. 2b; 125 II 369 consid. 2c; 124 II 146 consid. 2a). Il y a également violation du droit d'être entendu si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les questions pertinentes. Cependant, l'autorité n'est pas tenue de discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties (ATF 126 I 97 consid. 2b; 124 II 146 consid. 2a; 122 IV 8 consid. 2c p. 15).

En l'occurrence, cet aspect du droit d'être entendu n'a nullement été méconnu par la Chambre des recours. Celle-ci a examiné tous les arguments pertinents pour la solution du litige, comme le souligne avec raison l'intimé dans sa réponse au recours, références à l'appui. Elle a exposé, soit elle-même soit par la reprise des motifs énoncés dans le jugement de première instance, les raisons qui l'ont poussée à retenir la solution à laquelle elle a abouti.

Ce faisant, l'autorité intimée n'a nullement porté atteinte au droit d'être entendu de la recourante.
5.
Dans un sixième moyen, qu'elle qualifie de "très subsidiaire", la recourante invoque un abus de droit et une violation des règles de la bonne foi. Elle fait valoir, à cet égard, que l'intimé savait parfaitement qu'il devait supporter les taxes litigieuses et que sa contestation n'est en réalité que celle de ses mandataires, lesquels tenteraient par là d'exploiter une éventuelle ouverture de la jurisprudence.

On ne voit pas en quoi l'intimé commettrait un abus de droit ou agirait contrairement aux règles de la bonne foi en demandant que sa cocontractante se conforme aux principes établis par la jurisprudence fédérale en ce qui concerne les frais accessoires.

Pour le surplus, les affirmations de la recourante sur ce que savait l'intimé et sur le but poursuivi par les mandataires de ce dernier sont purement gratuites.

Le grief examiné sera donc écarté.
6.
Il en ira de même de l'ultime moyen tiré du formalisme excessif. La cour cantonale ne saurait mériter un tel reproche pour avoir simplement appliqué sans arbitraire aux faits de la cause en litige des principes juridiques posés par une jurisprudence fédérale qu'elle a interprétée de manière défendable.
7.
En application de l'art. 156 al. 1 OJ, les frais de la procédure fédérale seront mis à la charge de la recourante, qui succombe. Celle-ci devra, en outre, verser des dépens à l'intimé (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera à l'intimé une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.
Lausanne, le 8 avril 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: