

Art. 253b al. 3 CO

Art. 2 al. 2 OBLF

2. Frais accessoires – contrôle des loyers

Le Tribunal fédéral a jugé que la notion de contestation de loyer d'un logement subventionné incluait le cas d'introduction de frais accessoires nouveaux, précédemment compris dans le loyer net, de sorte que les contestations y relatives étaient également du ressort des autorités administratives. En effet, l'introduction de la facturation séparée de frais accessoires précédemment compris dans le loyer net a une influence manifeste sur le montant de ce loyer, soit que celui-ci connaisse en réalité une augmentation déguisée, soit qu'il s'agisse au contraire de le réduire en conséquence.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer conclu le 15 juillet 2002 portant sur la location d'un appartement de 3.5 pièces. Le loyer mensuel de base était de fr. 897.-, plus acompte de frais accessoires par fr. 150.- et acompte de frais de chauffage et d'eau chaude par fr. 110.-.

Ce logement est, conformément aux art. 35 et 36 de la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété, déterminé par la Confédération.

Le 11 décembre 2009, la locataire a réclamé à la bailleuse qu'elle lui restitue la somme de fr. 2'174.25 en remboursement de la taxe d'épuration qui lui avait été facturée dans les décomptes de charges depuis le 1^{er} août 2002 jusqu'au 30 juin 2009, en faisant valoir que son contrat de bail ne spécifiait pas expressément que cette dépense était à la charge de la locataire.

La bailleuse a accepté de rembourser cette somme, puis, par formule officielle du 23 décembre 2009, lui a signifié l'introduction de nouveaux postes dans le décompte annuel des charges à partir du 1^{er} juillet 2010, au motif d'uniformiser les frais accessoires incombant aux locataires de l'immeuble. La locataire s'y est opposée.

La bailleuse a ouvert action devant le Tribunal des baux le 23 avril 2010, requérant notamment que soit déclarée valable et licite la notification de nouvelles prétentions notifiée la locataire le 23 décembre 2009.

Extrait des considérants

Vu que la demanderesse a, par formule officielle du 23 décembre 2009, signifié à la défenderesse l'introduction de nouveaux postes dans le décompte annuel de charges à partir du 1^{er} juillet 2010, au motif d'uniformiser les frais accessoires incombant aux locataires de l'immeuble,

que dite formule a la teneur suivante :

« Introduction des charges de préférence et des taxes publiques, telle que taxe d'épuration des eaux, l'entretien des collecteurs, taxe d'égout et taxe d'enlèvement des ordures dans le décompte annuel de chauffage, eau chaude et frais accessoire incombant au locataire. »,

que la demanderesse ne nie pas qu'elle vise à reporter sur la locataire des frais qu'elle ne pouvait pas lui facturer auparavant sur la base du contrat de bail conclu le 15 juillet 2002,

qu'elle entend ainsi faire payer à la locataire le coût de prestations en rapport à l'usage de la chose dont cette dernière bénéficiait jusque-là contre paiement du loyer de base, sans pour autant réduire ce dernier,

que la défenderesse s'y oppose,

qu'or, dans un cas similaire portant comme en l'espèce sur des logements soumis à la LCAP, le Tribunal fédéral a jugé que la notion de contestation du loyer d'un logement subventionné au sens de l'article

253b alinéa 3 CO incluait les cas d'introduction de frais accessoires nouveaux, précédemment compris dans le loyer net en application de l'article 257a alinéa 2 CO, de sorte que les contestations y relatives étaient également du ressort des autorités administratives (ATF 124 III 463),

que, selon les commentateurs de la LTB, cette jurisprudence conserve toute sa portée malgré l'entrée en vigueur subséquente de la Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modéré (LOG ; RS 842) qui attribue aux autorités de conciliation et judiciaire prévues par le CO le contrôle des frais accessoires pour les logements soumis à la LOG et à la LCAP (art. 54 al. 4 et 59 al. 5 LOG ; Byrde/Giroud Walther/Hack, Loi sur le Tribunal des baux, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 10 *ad* art. 1 LTB),

qu'en effet, l'introduction de la facturation séparée de frais accessoires précédemment compris dans le loyer net a une influence manifeste sur le montant de ce loyer, soit que celui-ci connaisse en réalité une augmentation déguisée, soit qu'il s'agisse au contraire de le réduire en conséquence (*ibidem*),

que cet avis doit être suivi, car un tel litige, dès lors qu'il porte indirectement sur le loyer, dépasse le cadre du simple contrôle des frais accessoires pour lequel les autorités de conciliation et judiciaire du CO sont compétentes,

qu'il doit en conséquence être traité par les autorités administratives chargées du contrôle des loyers (art. 54 al. 1 et 59 al. 5 LOG),

que, cela étant, il apparaît que le Tribunal de céans n'est pas compétent pour statuer sur la conclusion I de la requête de la demanderesse.

(Jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 2 mai 2011)