

BGer 4A 620/2021 vom 18. Juli 2022

Bundesgericht, 2022-07-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_620_2021

FR: TF 4A 620/2021 du 18 juillet 2022

IT: TF 4A 620/2021 del 18 luglio 2022

Regeste

contrat de bail; frais accessoires. | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en la matière (art. 51 al. 4 et art. 74 al. 1 let. a LTF). Le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 2.3

Lorsque la cour cantonale est entrée en matière et a considéré que l'état de fait était prouvé, il appartient au recourant de démontrer l'arbitraire de son appréciation des preuves (art. 97 al. 1 et art. 106 al. 2 LTF et art. 9 Cst.), ou une autre violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 97 al. 1 LTF). Concernant l'appréciation des preuves le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'arbitraire (art. 97 al. 1 LTF et art. 9 Cst.), que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raison objective de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable (ATF 144 I 170 consid. 7.3 et les arrêts cités). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les arrêts cités). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les arrêts cités). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

E. 3

Dans un second grief qu'il convient de traiter en premier, la recourante conteste qu'elle soit parvenue à un accord avec la bailleuse sur les frais accessoires. Elle invoque une appréciation arbitraire des preuves ainsi qu'une violation de l' art. 8 CC . La recourante soutient d'abord que la cour cantonale a violé l' art. 8 CC en faisant supporter à la locataire, l'absence de preuve de ce que la bailleuse n'entendait pas facturer les frais accessoires du point 3.2 à la locataire. La recourante soutient qu'il revenait à la bailleuse de prouver que les parties étaient convenues de facturer à la locataire les frais accessoires prévus au point 3.2 du contrat. Ensuite, la recourante soutient avoir apporté la preuve que les parties n'avaient pas convenu de facturer à la locataire les frais accessoires du point 3.2, ce que la cour cantonale aurait rejeté de manière arbitraire.

E. 3.1.1

Les frais accessoires en rapport avec l'usage de la chose ne sont à la charge du locataire qu'à condition que cela ressorte d'une convention particulière avec le bailleur (art. 257a al. 2 CO). Cette obligation poursuit un but de protection des locataires (ATF 135 III 591 consid. 4.2.3). Les exigences de clarté et de précision quant à ces frais, déduites de l' art. 257a al. 2 CO par la jurisprudence (cf. infra consid. 4.1), confirment ce but. A défaut de convention, les frais accessoires sont réputés compris dans le loyer (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa; arrêt 4A_288/2020 du 13 janvier 2021 consid. 7.1).

E. 3.1.2

L' art. 257a al. 2 CO concrétise la règle générale de l' art. 18 CO . Selon cette disposition, l'interprétation objective du contrat selon le principe de la confiance ne s'applique pas lorsque les parties se sont effectivement comprises de manière concordante et réciproque (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b). Lorsque le locataire reconnaît effectivement, lors de la conclusion du contrat, quels sont les frais accessoires qui doivent être mis contractuellement à sa charge et qu'il signe le contrat en connaissance de cause, l' art. 257a al. 2 CO est respecté et le locataire ne peut pas invoquer après coup le manque de précision du texte du contrat (arrêt 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.2).

E. 3.1.3

L'art. 8 CC règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. En règle générale, la preuve d'un fait contesté n'est rapportée au regard de l'art. 8 CC que si le juge a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais le juge ne doit plus avoir de doutes sérieux; les éventuels doutes qui subsistent doivent apparaître légers (ATF 130 III 321 consid. 3.2). Lorsqu'il est saisi du grief de violation de l'art. 8 CC, le Tribunal fédéral peut contrôler si l'autorité précédente est partie d'une juste conception du degré de la preuve. En revanche, le point de savoir si le degré requis - dont le juge a une juste conception - est atteint dans un cas concret relève de l'appréciation des preuves, que le Tribunal fédéral revoit uniquement sous l'angle de l'arbitraire (ATF 130 III 321 consid. 5). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'un fait est établi ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC devient sans objet (ATF 141 III 241 consid. 3.2; 130 III 591 consid. 5.4).

E. 3.2

La cour cantonale a retenu que les parties originaires au contrat de bail étaient convenues de facturer à la locataire les frais accessoires expressément mentionnés dans le contrat. Ce faisant, elle a constaté un fait, à savoir la volonté subjective des parties de faire supporter à la locataire les frais accessoires prévus par le contrat. La cour cantonale a considéré que la locataire n'avait pas démontré, au-delà de ses seules déclarations, que la volonté des parties aurait été différente au moment de la signature du contrat. En particulier, la cour cantonale a relevé que la recourante n'avait pas démontré que la bailleuse, au début du bail, n'aurait facturé que les frais prévus au point 3.1 et non les frais accessoires litigieux du point 3.2. La recourante n'avait en outre pas produit de décomptes pour les premières années, propres à démontrer ce fait. Pour les années suivantes, la cour cantonale a retenu que la recourante n'avait pas non plus prouvé que les parties seraient tacitement convenues de renoncer à la perception de frais accessoires du point 3.2. La volonté des parties n'a donc jamais été de ne pas facturer certains des postes prévus au point 3.2 du contrat, pas plus qu'elle n'a changé en cours de contrat et y aurait renoncé. Quant à l'exercice du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016 dont le décompte ne facture à la recourante que les frais prévus au point 3.1, la cour cantonale a retenu que la gérance actuelle de la bailleuse avait clairement affirmé ne pas avoir renoncé à percevoir les frais accessoires du point 3.2, et a considéré que le fait que ceux-ci ne soient pas facturés à la recourante dans ce décompte, ne permettait pas de déduire la volonté de la bailleuse de renoncer définitivement à leur encaissement.

E. 3.3.1

Lorsque la recourante soutient que la cour cantonale a violé l'art. 8 CC, elle perd de vue que, dès lors que les juges précédents ont été convaincus au terme de leur appréciation des preuves, que la volonté réelle des parties était de facturer les frais accessoires prévus au point 3.2 du contrat à la locataire, la question de la répartition du fardeau de la preuve est dénuée de pertinence et le grief de violation de l'art. 8 CC tombe à faux. Celui-ci doit par conséquent être rejeté.

E. 3.3.2

Quant à l'appréciation arbitraire des preuves, lorsque la recourante soutient qu'elle n'a eu de cesse de répéter que les parties étaient tombées d'accord sur le fait de ne pas facturer entièrement à la locataire les frais accessoires prévus par le contrat, elle ne démontre pas

avoir apporté une preuve à ce sujet, dont la cour cantonale n'aurait manifestement pas tenu compte ou qu'elle aurait apprécié de manière arbitraire (cf. consid. 2.3). La recourante ne fait qu'exposer que la bailleuse avait effectivement omis de facturer ces frais dans le décompte du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016. Ce fait n'est toutefois pas de nature à démontrer que la bailleuse aurait définitivement renoncé à répercuter ces frais sur la locataire, comme l'a relevé la cour cantonale, de sorte que l'appréciation de celle-ci n'est pas arbitraire. La recourante, afin de déterminer la volonté des parties, tente ensuite d'appliquer la théorie de la confiance. D'une part, elle invoque à cet égard, à titre d'indice de la volonté des parties, le comportement ultérieur de la bailleuse censé déterminer la conception de celle-ci au moment de la signature du contrat. Or cet indice sert pour la détermination de la volonté subjective des parties et non leur volonté objective, selon le principe de la confiance. D'autre part, la recourante se réfère à tort à la théorie de la confiance, car dès lors que la cour cantonale est parvenue à déterminer la volonté réelle des parties, il n'est pas nécessaire d'examiner la volonté objective des parties, celle-ci étant subsidiaire à la volonté subjective, en vertu de l'art. 18 CO. Le grief de la recourante doit donc être rejeté. La cour de céans étant liée par l'établissement des faits par la cour cantonale, il s'ensuit que l'existence de l'accord des parties relatif à la facturation des frais accessoires de l'art. 3.2 du contrat est bien prouvée. Il reste à déterminer si celui-ci est valide, ce que conteste la recourante.

E. 4

En se prévalant d'une violation de l'art. 257a al. 2 CO, la recourante remet en question la validité de la convention conclue par les parties sur les frais accessoires, que la cour cantonale aurait admis à tort. La recourante invoque que le fait de prévoir dans le contrat une liste de postes sous le titre " autres frais accessoires ", dont certains ne sont pas pertinents pour l'immeuble dans lequel elle loue son appartement, s'apparente à un texte standardisé, dont la validité serait nulle au regard de l'art. 257a CO.

E. 4.1

La jurisprudence a précisé les conditions de validité d'une convention sur les frais accessoires. Le Tribunal fédéral distingue en particulier les conditions dans lesquelles les frais accessoires doivent être prévus, en fonction de leur inscription dans le contrat lui-même ou dans une annexe au contrat.

E. 4.1.1

En principe, les frais accessoires, qui sont mis à la charge du locataire, doivent être indiqués de manière suffisamment précise dans le contrat lui-même, en détaillant les postes effectifs. Le locataire doit pouvoir comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer net. Ceux-ci doivent être décrits clairement et précisément dans le contrat (ATF 135 III 591 consid. 4.3; arrêts 4A_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.1, 4A_185/2009 du 28 juillet 2009 consid. 2.1). Lorsqu'une liste de frais est mentionnée dans le contrat de bail, l'inadéquation de quelques postes par rapport à l'immeuble dont il est question n'affecte pas la compréhension que les locataires ont des postes qui leur seront facturés (arrêts 4A_719/2016 du 31 août 2017 consid. 2.2.1, 4A_185/2009 précité consid. 2.4.3).

E. 4.1.2

Le renvoi à une annexe standardisée du contrat telle que les " conditions générales du bail à loyer pour habitations " ne satisfait pas aux exigences de précision de la convention entre

les parties (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1, arrêt 4A_622/2015 précité consid. 3.3). Par exception, les frais accessoires qui sont mis à la charge du locataire peuvent être mentionnés dans une annexe au contrat ou dans des conditions générales, à condition que celles-ci ne fassent que concrétiser des frais accessoires déjà attribués au locataire par le contrat (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1; arrêts précités 4A_719/2016 consid. 2, 4A_622/2015 consid. 3.1, 4A_185/2009 consid. 2.1). A cet égard, seules les rubriques aisément compréhensibles pour un non-juriste, qui lui permettent d'en saisir les composants, peuvent être concrétisées dans des annexes standardisées ou des conditions générales. Ainsi, les annexes et conditions générales peuvent préciser des notions prévues dans le contrat telles que " frais de chauffage et d'eau chaude ", dont les locataires peuvent aisément comprendre ce dont il s'agit, sans d'ailleurs qu'il soit nécessaire de détailler spécifiquement ces frais (arrêts 4A_149/2019 du 9 septembre 2019 consid. 2.2, 4A_719/2016 précité consid. 2.2.1, 4P.118/2003 du 15 août 2003 consid. 4.3; ISABELLE BIERI, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd. 2017, n° 61 ad art. 257a/257b CO). A l'inverse, les notions trop génériques telles que " frais d'exploitation " ou " acompte frais accessoires " ne peuvent valablement être détaillés dans des annexes standardisées ou des conditions générales (ATF 135 III 591 consid. 4.3.2; arrêts 4A_719/2016 précités consid. 2.2.2, 4A_622/2015 consid. 3.3.3). Toutefois, dans ce dernier cas, le renvoi peut être valide même pour des notions génériques, lorsque l'annexe est adaptée individuellement à la relation de bail en cause, par exemple lorsque certains postes de la liste de frais facturés sont biffés parce qu'ils n'existent pas ou que des postes sont ajoutés spécifiquement, ou encore lorsque l'annexe a été rédigée individuellement pour cette relation de bail (cf. arrêts précités 4A_149/2019 consid. 2.2, 4A_622/2015 consid. 3.3.2, 4A_185/2009 consid. 2.4.3).

E. 4.1.3

Lorsqu'une charge est identifiable dans le contrat, le renvoi à des annexes est valide même si la liste annexée n'est pas formulée de manière exhaustive. Les charges qui y sont mentionnées sont dues car le locataire peut aisément comprendre quels postes lui seront facturés en sus du loyer (arrêts précités 4A_288/2020 consid. 7.1, 4A_719/2016 consid. 2.2.1). Ainsi, le terme " en particulier " (" insbesondere ") utilisé en début d'une liste de frais accessoires figurant dans une annexe au contrat de bail, n'enlève pas le caractère contraignant des frais énumérés. En effet il n'est pas compatible avec l'interprétation selon les règles de la bonne foi, de conclure qu'en raison de l'ajout du terme " notamment " ou " en particulier ", les locataires auraient pu ne pas s'attendre à payer des postes explicitement énumérés. En revanche ces termes ne permettent pas au bailleur d'ajouter des frais à ceux énumérés (arrêt 4A_185/2009 précité consid. 2.4.3).

E. 4.2

En l'espèce, la clause litigieuse au chiffre 3.2 " autres frais accessoires " et l'énumération des frais facturés à la locataire, sont intégrées dans le corps du contrat. Le titre " autres frais accessoires " est immédiatement suivi de la mention " (biffer ce qui ne convient pas) ", mais aucun poste n'a été biffé. A cet égard, la cour cantonale a retenu que la représentante de la régie C. _____ SA a déclaré que si rien n'était biffé, la locataire devait s'attendre à ce que tous les frais accessoires mentionnés dans la clause puissent être facturés. La cour cantonale a considéré que la clause litigieuse relative aux frais accessoires était valide. Le fait que certains postes de frais accessoires soient mentionnés dans le contrat, bien qu'ils ne s'appliquent pas à l'immeuble en question, n'est pas de nature à empêcher la locataire de comprendre que les frais litigieux mentionnés également sur la liste, étaient à sa charge. Le

fait qu'une telle énumération ne permette pas de discerner si l'immeuble en cause était pourvu ou non d'une climatisation, d'une antenne TV et d'un adoucisseur d'eau, et que le montant des frais puisse varier considérablement en fonction de ces hypothèses, n'y change rien. Il était loisible à la locataire d'éclaircir d'emblée ce point avec la bailleuse, si elle l'estimait nécessaire. En définitive, la locataire devait s'attendre à devoir payer les frais accessoires mentionnés au chiffre 3.2 du contrat. Le fait que seuls certains d'entre eux lui aient effectivement été facturés n'entrave pas la compréhension qu'elle aurait dû avoir au sujet des frais qui pouvaient lui être facturés en sus du loyer net (arrêts 4A_719/2016 du 31 août 2017 consid. 2.2.1, 4A_185/2009 précité consid. 2.4.3). Partant, les parties ont convenu de manière suffisamment claire et précise au sens de l'art. 257a al. 2 CO que les frais mentionnés au chiffre 3.2 incombent à la locataire. La convention accessoire est par conséquent valide.

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. La recourante, qui succombe, prendra à sa charge les frais de la procédure et versera à l'intimée une indemnité de dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1-2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.