

# BGer 4C.224/2006 vom 24. Oktober 2006

Bundesgericht, 2006-10-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.224\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.224_2006)

FR: TF 4C.224/2006 du 24 octobre 2006

IT: TF 4C.224/2006 del 24 ottobre 2006

## Regeste

bail à loyer; frais accessoires | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1.1

Exercé par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur ( art. 48 al. 1 OJ ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. ( art. 46 OJ ), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile ( art. 54 al. 1 OJ ) et dans les formes requises ( art. 55 OJ ).

### E. 1.2

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral ( art. 43 al. 1 OJ ). En revanche, il ne permet pas de se plaindre de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel ( art. 43 al. 1 2 e phrase OJ ), ni de la violation du droit cantonal ( art. 55 al. 1 let . c OJ ; ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252 ). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste ( art. 63 al. 2 OJ ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis ( art. 64 OJ ). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte ( ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4 ). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux ( art. 55 al. 1 let . c OJ ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent ( ATF 130 III 136 consid. 1.4 ; 129 III 618 consid. 3 ). Invoquant l' art. 64 OJ , la défenderesse requiert un complètement de l'état de fait de la décision entreprise s'agissant d'une part d'une déclaration du demandeur faite devant le Tribunal des baux, d'autre part de la justification du calcul du montant de 12'176 fr. 95 sur lequel elle avait passé expédient. Il apparaît toutefois que, sous le couvert de cette disposition, elle s'en prend en réalité à l'appréciation des preuves. Peu importe, en définitive, dès lors que ces éléments n'ont pas d'incidence sur l'issue du recours.

### E. 1.3

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés dans les écritures ( art. 63 al. 1 OJ ; ATF 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415 ), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour

cantonale ( art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; 128 III 22 consid. 2e/cc; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).

## **E. 2**

La défenderesse est d'avis que l'interprétation faite par la cour cantonale de l' art. 257a al. 2 CO violerait le droit fédéral. En substance, elle plaide l'existence d'un accord par actes concluants sur la liste des frais accessoires qui devaient être supportés par les locataires.

### **E. 2.1**

Selon l' art. 257a al. 2 CO , les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. La loi exige donc que les parties s'entendent spécialement sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés; le bailleur ne peut facturer au locataire d'autres frais accessoires que ceux convenus; à défaut de convention, ceux-ci sont donc compris dans le loyer ( ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et les références citées; plus récemment, cf. arrêt 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 3.2.2; 4C.24/2002 du 29 avril 2002, traduit in Cahiers du bail [CdB] 2002 p. 144, consid. 2.1). Pour la convention sur les frais accessoires, l' art. 257a al. 2 CO n'exige pas de forme spéciale. En conséquence, la validité de la convention ne saurait dépendre du respect de la forme écrite ( art. 11 al. 1 CO ) et celle-ci peut donc en principe être conclue par écrit, oralement ou par actes concluants. Toutefois, si le contrat a été conclu par écrit, il faut considérer que les parties ont également déterminé par écrit quels frais accessoires étaient mis à la charge du locataire (sur ces questions, cf. Richard, Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in 12e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, n. 43 ss p. 14 et les références citées).

### **E. 2.2**

En vertu de l' art. 269d CO , le bailleur qui veut introduire de nouveaux frais accessoires en cours de contrat doit le notifier au moyen d'une formule officielle et le locataire peut contester cette modification s'il l'estime abusive ( art. 270b al. 2 CO ; cf. ATF 121 III 460 consid. 2a/bb).

### **E. 2.3**

En l'espèce, les parties ont conclu un contrat écrit et il n'est pas contesté que certains frais accessoires facturés aux locataires ne figurent pas dans les clauses contractuelles liant les parties. La cour cantonale a en effet souverainement retenu en fait qu'hormis les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que l'abonnement au télé-réseau, aucuns des autres frais accessoires dont les locataires s'étaient acquittés pendant des années ne figuraient dans le contrat de bail ni dans la formule d'augmentation du 28 octobre 1991. Dès lors, dans la mesure où elle tend à démontrer l'existence d'une volonté concordante des parties de mettre d'autres frais accessoires à la charge des locataires, l'argumentation de la défenderesse revient à critiquer l'appréciation des preuves, ce qui n'est pas admissible dans un recours en réforme (cf. consid. 1.2). Cela étant, conformément aux principes susrappelés (cf. consid. 2.2), à défaut de formule officielle, l'acceptation ultérieure des décomptes ne peut valoir modification de la convention initiale dans un sens défavorable au locataire.

### **E. 2.4**

La défenderesse soutient encore que l'attitude des locataires consistant à contester le paiement de certains frais accessoires "alors même (...) qu'ils avaient accepté manifestement de payer lesdites charges dès la conclusion du bail, au moins dès janvier 1987, et a fortiori

dès l'entrée en vigueur de la notification des nouvelles prétentions" constituerait une violation des règles de la bonne foi et un abus de droit. Cet argument tombe toutefois à faux dans la mesure où, en l'espèce, il découle des constatations souveraines des juridictions cantonales que les locataires n'avaient pas protesté parce qu'ils faisaient confiance à la bailleuse, qui est juriste, et pensaient qu'il s'agissait des usages fribourgeois, de sorte qu'ils ignoraient que les sommes n'étaient pas dues. L'abus de droit ne saurait ainsi être retenu.

### **E. 2.5**

En définitive, l'arrêt entrepris ne viole pas le droit fédéral quant à son résultat et le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

### **E. 3**

Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge de la défenderesse, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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