

FR_GERICHTE 102 2014 202 vom 24. August 2015

FR Kantonsgericht, 2015-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2014_202

FR: FR_GERICHTE 102 2014 202 du 24 août 2015

IT: FR_GERICHTE 102 2014 202 del 24 agosto 2015

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Erwägungen

E. 1

Les demandes introduites par B._____, C._____, E._____ et D._____, H._____, F._____ et G._____, sont intégralement rejetées.

E. 2

a) L'appelante se plaint d'une constatation manifestement incomplète et inexacte des faits ainsi que d'une violation des art. 18 et 257a CO. Elle reproche aux premiers juges de ne pas avoir considéré qu'une convention spéciale portant sur les frais d'exploitation avait été conclue (appel, p.

E. 5

OBLF qui selon la position retenue par le Tribunal devrait également être qualifiée de clause ouverte au vu de l'utilisation de l'adverbe « notamment ». S'agissant du poste « eau » énuméré dans la rubrique « taxe et redevance », l'appelante soutient que ces frais sont parfaitement compréhensibles et déterminables pour les locataires : il s'agit en effet de la taxe pour la consommation d'eau ainsi que celle d'épuration. S'agissant du poste « canalisations », l'appelante affirme que la question peut rester ouverte, de tels frais n'ayant jamais été facturés aux locataires (appel, p. 12, consid. 3). Enfin, l'appelante considère comme arbitraire le fait d'invalider la convention sur les frais d'exploitation alors que le bailleur n'introduit pas, de manière unilatérale et à sa guise, de nouveaux frais, mais renonce tout simplement à facturer des postes pourtant valablement mis à charge des locataires (appel, p. 13). Les premiers Juges se sont donc trompés en retenant qu'il n'existait pas de convention spéciale sur les frais d'exploitation compte tenu du fait que le bailleur ne facturerait ensuite pas tous les frais convenus. b) Dans leur réponse, les locataires font valoir dans un premier temps que le renvoi est insuffisant et dans un deuxième temps qu'il s'agit d'une liste exemplative de frais d'exploitation qui manque aux exigences strictes de clarté et de précision. Ils rappellent la jurisprudence fédérale en matière de frais d'exploitation en particulier quant à l'admissibilité d'un renvoi dans le contrat de bail à des conditions générales préimprimées. Ils exposent que les deux uniques exceptions concédées par la jurisprudence ne sont en l'espèce pas réalisées de sorte que le renvoi est déjà bel et bien insuffisant à reconnaître l'existence d'une convention spéciale sur les frais d'exploitation. Ils font valoir que le renvoi à l'art. 6.2 CG n'est pas une concrétisation au sens de la jurisprudence contrairement à ce qui vaut pour les frais d'eau chaude et de chauffage non contestés en l'espèce. Selon eux, les frais accessoires tels que formulés dans les CG ne constituent qu'une liste exemplative sujette à interprétation. Ils

relèvent encore que, s'agissant du poste « eau », ils doivent procéder à des déductions et interprétation pour savoir quels frais précisément leur sont facturés. Enfin, le fait que des frais figurant dans la liste ne leur ont finalement pas été facturés prouve bien qu'à la conclusion du bail ils ne pouvaient pas savoir précisément les frais qui seraient à leur charge. S'agissant de la motivation subsidiaire de l'appelante, les intimés prétendent qu'une clause contrairement à un contrat ne peut pas être partiellement invalidée, rappelant que le renvoi est de toute manière déjà insuffisant. c) Dans la décision attaquée, le Tribunal a considéré que, faute de convention spéciale valable, les frais d'exploitation facturés aux demandeurs pendant la durée du bail l'ont été indûment. Il a considéré que le poste litigieux n'était pas détaillé dans les contrats, que les frais d'exploitation figurant dans les contrats de bail n'étaient pas suffisamment précis pour être concrétisés par les conditions générales (CG) et que l'énoncé « frais d'exploitation » tel quel était trop vague. Selon le Tribunal, l'art. 6.2 CG s'apparente à une liste de toutes les dépenses potentiellement facturables aux locataires, ce indépendamment des spécificités propres aux appartements de la bailleresse (jugement, p. 17, c. 2.3.4.3) et représente une énumération non exhaustive contraire au droit puisque la facturation dans le décompte dépend d'une décision

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 unilatérale de la bailleresse. Il relève encore l'imprécision de certains frais énumérés à l'art. 6.2 CG comme le poste « eau » et « canalisation », précisant que si ce dernier poste devait représenter « les taxes de raccordement aux canalisations », il doit être pris en charge par la bailleresse s'agissant de prestations sans rapport avec l'usage de la chose louée. Après examen des décomptes, il a constaté que certains postes n'ont jamais été facturés aux locataires. Au vu des circonstances du cas d'espèce, il a estimé que les frais d'exploitation à leur charge n'étaient pas facilement identifiables. Le Tribunal a ensuite considéré que les prétentions n'étaient pas prescrites (jugement, p.18 c. 2.4). Pour les époux D._____ et E._____, F._____ et G._____ et Madame H._____, il était suffisamment établi que le délai d'une année de l'action en répétition de l'indu avait commencé à courir à partir du mois de janvier 2013, date à laquelle ils avaient fait contrôler leur décompte par leur avocate. S'agissant des époux B._____ et C._____, le Tribunal a retenu que ceux-ci ont eu connaissance de leur droit le 13 mars 2012, jour où ils ont consulté Me Belhocine et où ils sont devenus membres de l'Asloca. Les demandes déposées le 12 mars 2013 l'ont ainsi été en temps utile. Enfin, le Tribunal a analysé les décomptes produits pour en retenir les montants payés indûment (jugement p. 20, c. 2.5). 3. Seule est litigieuse la question de savoir s'il existe une convention spéciale sur les frais d'exploitation. a) 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 en soient convenues d'une manière suffisamment précise, en détaillant les postes effectifs (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et les auteurs cités). En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer (TF, arrêt 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.1; D. LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 334). 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 (TF, arrêt 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 2.4.2, in Mietrechtspraxis [mp] 2002 p. 163 ss). Les frais énumérés dans des conditions générales

peuvent toutefois, selon les circonstances, être facturés au locataire, dans la mesure où ils peuvent être considérés comme une concrétisation des frais accessoires déjà attribués au locataire dans le contrat (TF, arrêt 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 consid. 1.1 ; pour tout le paragraphe, ATF 135 III 591 consid. 4.3.1). En d'autres termes, il existe deux exceptions au principe selon lequel un renvoi à une annexe standardisée est insuffisant, soit si les frais accessoires contenus dans le contrat sont concrétisés par les conditions générales dudit contrat (TF, arrêt 4C.250/2006 du 3 octobre 2006) ou si le contrat renvoie à des conditions générales qui mentionnent expressément les frais accessoires et qui sont contresignées par le locataire (TC VD, CdB 2005 p. 116 ; P. CONOD/F. BOHNET, Droit du bail, Fond et procédure, Neuchâtel, 2014, n. 274-278). En revanche, il ne suffit pas de se reporter aux conditions générales, comportant une liste de frais accessoires ou pour les baux régis par l'aide fédérale à un renvoi aux art. 38 LCAP et 25 OLCAP, articles qui détaillent les postes compris dans les frais accessoires (ATF 135 III 591 ; CONOD/BOHNET, op. cit., n. 277 in fine).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 Les Juges fédéraux ont en effet estimé qu'il n'existait aucune convention spéciale lorsque le contrat écrit comporte (hormis l'acompte pour le chauffage et les frais de telereseau) la rubrique « acompte frais accessoires » en ne détaillant toutefois aucun des postes visés et renvoie aux frais énumérés dans le catalogue des art. 38 LCAP et 25 OLCAP, dans la mesure où ce renvoi ne concrétise pas une énumération déjà entreprise dans le contrat lui-même (ATF 135 III 591 consid. 4.3.2). Dans un autre arrêt (TF, arrêt 4A_185/2009 du 28 juillet 2009), les Juges fédéraux ont retenu l'existence d'une convention spéciale dans le cas suivant : le contrat de bail indiquait un acompte pour les frais de chauffage et accessoires de 150 fr. en plus du loyer. Il contenait sous la rubrique « frais accessoires et d'exploitation mensuels » les postes « chauffage », « eau chaude », « conciergerie » et « TV/radio » sans toutefois l'indication d'un montant dans le champ concerné par chaque poste. Cependant sur la dernière ligne se trouvait l'indication « chauffage et frais accessoires acompte » d'un montant total de 150 fr. Le contrat renvoyait expressément à des conditions générales pour baux à Bâle (édition 1992) ainsi qu'à deux annexes dont une intitulée « Austellung der Heiz- und Nebenkosten, ... », qui se présentait sous la forme d'une feuille recto et qui énumérait les frais accessoires et de chauffage. Les Juges fédéraux ont considéré que la concrétisation des frais accessoires n'avait pas lieu dans les conditions générales mais dans une annexe spécifique à laquelle le contrat renvoyait expressément. L'exigence de clarté était respectée et il était aisé pour le locataire de comprendre quels frais étaient à sa charge, l'annexe ayant en plus le même titre que la rubrique dans le contrat qui prévoyait l'acompte pour les frais de chauffage et accessoires. Par ailleurs, le terme « en particulier » utilisé en début de la liste des frais dans l'annexe n'enlevait pas le caractère contraignant des frais énumérés, mais empêchait plutôt que le bailleur puisse en ajouter à ceux énumérés de manière explicite et claire. 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 (ATF 135 III 591 consid. 4.3.4 et les réf. citées). L'art. 257a al. 2 CO constitue une règle d'interprétation particulière de l'art. 257 CO ; son caractère impératif commande une interprétation restrictive. Le Tribunal fédéral l'a confirmé dans plusieurs arrêts récents et la sévérité manifestée est approuvée par la doctrine majoritaire (I. BIERI, Commentaire

pratique, droit du bail, Bâle 2010, n. 21 p. 154 et les références citées. Pour un résumé de la jurisprudence cf. A. BÉGUIN, Klare Ausscheidung von Nebenkosten und Höhe der Akontozahlungen im Mietvertrag, Mietrechtspraxis/mp 2004, p. 167 ss). b) aa) En l'espèce, chacun des contrats de bail litigieux édités par l'Union suisse des fiduciaires immobilières Section bernoise (SVIT) comporte dans la clause générale « 3. Loyer et frais accessoires » la rubrique indiquant le loyer net sous chiffre. 3.1 et la rubrique « 3.3. frais accessoires (acompte) » laquelle se divise encore en deux sous-rubriques « 3.3.1 chauffage et eau chaude selon ch. 6.1 des Cond. gén. et « 3.3.2 Frais d'exploitation selon chiffre 6.2 des Cond. gén. » (ch. 3.3.2 du contrat). Le montant de l'acompte indiqué concerne ces deux sous-rubriques. Les frais sont facturés sur la base d'un décompte. Il comporte également une clause selon laquelle les locataires déclarent avoir reçu les « Conditions générales 1993 » ainsi que le « règlement de

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 maison-Instructions ». Par leurs signatures, les parties ont déclaré avoir accepté ces documents qui font partie intégrante du bail. Selon le ch. 6.2 Conditions générales 1993 (ci-après : CG) intitulé « Décompte des frais d'exploitation », « Les frais d'exploitation suivants font l'objet du décompte : - Distribution générale de courant - Abonnement pour l'entretien des installations mises à disposition des locataires, des appareils tels que l'ascenseur, les extincteurs, les machines à laver, les tumblers, les lave-vaisselle, etc. - L'entretien du jardin - Les frais de conciergerie (y compris la contribution de l'employeur à l'AVS/AI/APG/AC, ass.- accidents professionnels, LPP), de nettoyage des escaliers et de déblayage de la neige - Les taxes et redevances dues pour l'élimination des ordures, l'eau, les eaux usées, les canalisations, la télévision y compris les droits d'auteur, etc. - Les autres frais d'exploitation peuvent faire l'objet d'un complément aux chiffres 3.3.3, 3.3.4 et 3.3.5 du bail à loyer ou de dispositions particulières - Les honoraires de gérance Pour le travail de gérance il sera perçu un honoraire de 3 pourcent des dépenses justifiées (situation 1991). Si les conditions ont changé dans une mesure considérable, il y aura réajustement de cette norme. » Il faut d'emblée constater que les « frais d'exploitation » ne sont pas spécifiquement détaillés dans le corps même des contrats de bail et que seul un renvoi à l'art. 6.2 CG y est mentionné. L'argument de l'appelante tendant à y voir une concrétisation tombe ainsi à faux au vu de la jurisprudence fédérale rappelée ci-dessus qui exige que l'énumération des postes visés soit entreprise dans le corps même du contrat (cf. ATF 135 III 591 ; TF, arrêt 4C.24/2002 du 29 avril 2002 ; TF, arrêt 4C.250/2006 consid. 1.3 in fine). Quand bien même la rubrique « frais accessoires » se divise en deux sous-rubriques, ce mode de faire est insuffisamment précis s'agissant des frais d'exploitation. Autant, il est clair pour le locataire ce que signifie dans le langage courant la sous-rubrique « chauffage et eau chaude » autant l'autre sous-rubrique libellée « frais d'exploitation » est par trop générique pour qu'un locataire non juriste puisse en saisir les composants, ces frais d'exploitation pouvant par ailleurs se concrétiser sous la forme de postes les plus divers. Or, le locataire doit être en mesure de comprendre aisément et précisément, au moment de la conclusion du contrat, les frais accessoires qui seront mis à sa charge. L'exigence de la convention spéciale de l'art. 257a al. 2 CO, telle que définie par la jurisprudence fédérale, n'est donc pas réalisée par le simple renvoi à l'art. 6.2 des CG même si ce renvoi est précisé directement après la formule « frais d'exploitation », puisque les frais énumérés à l'art. 6.2 CG ne se limitent pas à concrétiser une énumération des frais accessoires déjà entreprise dans le contrat lui-même. L'usage des conditions générales est largement répandu dans le monde des affaires ; dans le contexte particulier du droit du bail et des frais accessoires mis à la charge du locataire, il nécessite une précision et une clarté

élevées d'autant plus que ces documents sont souvent rédigés par le bailleur. L'argument des intimés rappelant que le Tribunal fédéral avait jugé insuffisant le renvoi dans le contrat à deux dispositions légales données en copie et valant partie intégrante du contrat (art. 38 LCAP et 25 OLCAP) pour établir l'existence d'une convention spéciale sur les frais accessoires démontre bien la sévérité de la jurisprudence à cet égard (cf. ATF 135 III 591).

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 L'appelante soutient que les premiers Juges ont fait un usage arbitraire de l'avis de droit. Un avis de droit ne constitue pas un moyen de preuve mais il revêt la valeur d'une simple allégation de partie (TF, arrêt 1A.225/2005 du 17 octobre 2006 consid. 2). Les premiers Juges ont repris un extrait de l'avis de droit, sans en suivre la conclusion finale, pour appuyer leur appréciation selon laquelle la formulation « frais d'exploitation » était trop vague (cf. jugement ch. 2.3.4 in fine). Leur appréciation sur ce point précis rejoignait celle des rédacteurs de l'avis de droit. On ne voit pas en quoi ils seraient tombés dans l'arbitraire en procédant de la sorte, d'autant plus qu'il ne s'agissait que d'une étape de l'analyse juridique menée. De plus, l'interdépendance nécessaire du contrat et des CG avancée par l'appelante, voyant ainsi un seul et unique document, pour y déceler l'existence d'une convention spéciale sur les frais accessoires à la charge du locataire doit aussi être écartée. En considérant que les CG SVIT 1993 ne sont pas des « simple/standards conditions générales applicables à n'importe quel contrat » (appel p. 6) mais qu'elles sont une « partie contribuant à l'intégrité d'un tout » (appel, p. 7), l'appelante essaie de contourner la jurisprudence fédérale qui exige que les frais accessoires soient déjà détaillés dans le corps du contrat pour accepter un renvoi à des conditions générales qui en constitueraient alors une concrétisation. Les CG SVIT 1993 sont des documents préimprimés qui valent comme partie intégrante du contrat de bail SVIT comme celui-ci le prévoit expressément. Il s'agit de deux documents, à défaut de quoi la mention « valent comme partie intégrante » indiqué dans le contrat de bail n'aurait pas de sens. Quant à l'art. 6.2 CG, son libellé s'apparente à un catalogue standardisé des frais qu'il est possible de mettre à la charge du locataire, sans réelle adaptation aux biens immobiliers concernés. Cette constatation est renforcée par la formulation utilisée comprenant des « etc. » et des « tels que » qu'il convient de qualifier d'ouverte. Le fait que ces termes soient utilisés avant ou après la liste des frais ou à l'intérieure d'une rubrique n'y change rien ; les locataires ne sont en effet pas en mesure d'identifier clairement et par avance les frais à leur charge et le bailleur pourrait faire entrer des frais dans les rubriques rédigées de façon non exhaustive. La formulation de l'art. 6.2 CG est dès lors exemplative. Ainsi, l'on ne peut attendre des locataires qu'ils répertorient toutes les installations et appareils mis à leur disposition pour connaître l'étendue des abonnements de leur entretien mis à leur charge (2ème tiret de la liste) ; au contraire ils doivent pouvoir se rendre compte de l'ampleur exacte d'une telle charge, au moment de conclure du bail. Dans ces conditions, il n'est pas possible de considérer l'art. 6.2 CG comme une concrétisation des frais mis à la charge des locataires en fonction des appartements loués. Il était ainsi correct de considérer que sur la base du contrat et de l'art. 6.2 CG les intimés ne pouvaient pas, au moment de la conclusion du contrat, se faire une idée précise des frais d'exploitation qui leur seraient facturés en plus du loyer. A titre d'exemple, l'on ne peut exiger des locataires qu'ils répertorient tous les appareils et des installations mis à leur disposition dans leur immeuble et appartement pour connaître avec exactitude l'ampleur des abonnements d'entretien mis à leur charge (cf. 2ème tiret), comme semble le suggérer l'appelante (appel, p. 10 ch. 2.1.1). Il en va de même du 5ème tiret qui concerne les taxes et redevances : les intimés ne pouvaient, au moment de conclure le contrat, connaître avec exactitude et précision le contenu de tels frais

d'exploitation au vu de la formulation ouverte. L'appréciation des premiers Juges ne portait ainsi pas le flanc à la critique. Il s'ensuit le rejet de l'appel sur ce point.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 c) Dans une argumentation subsidiaire l'appelante reproche aux premiers Juges d'avoir invalidé l'intégralité de la clause relative aux frais d'exploitation pour le motif que seuls certains postes seraient peu clairs ou que seuls les 2ème et 5ème tirets du ch. 6.2 des CG ne sont pas exhaustifs. En l'espèce, dans la mesure où le renvoi a déjà été en lui-même jugé insuffisant à retenir l'existence d'une convention spéciale sur les frais d'exploitation mis à la charge des intimés, il n'est pas nécessaire d'examiner le grief. d) Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement du 31 juillet 2014 entièrement confirmé. 4. a) Les frais seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). b) Il ne sera pas perçu de frais judiciaires (art. 116 CPC et 130 al. 1 LJ). c) Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le Règlement sur la justice du 30 novembre 2010 [RJ]. Lorsque, comme en l'espèce, la cause ne figure pas dans les cas de fixation globale des dépens, ceux-ci font l'objet d'une fixation détaillée (art. 65 RJ). Celle-ci est effectuée en tenant compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès, dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu (art. 63 al. 3 RJ) ; dès lors que la quasi-totalité des opérations sont en l'espèce antérieures au 1er juillet 2015, date à compter de laquelle le RJ a été modifié (ROLF 2015_057), le tarif-horaire de base appliqué sera de CHF 230.- (art. 65 aRJ), comme le réclame du reste Me Amalia Echegoyen. Toutefois les opérations de correspondance et communications téléphoniques qui ne sortent pas du cadre de simple gestion administrative du dossier telles que des courriers de transmission, des requêtes de prolongation de délai ou de renvoi d'audience ne donnent droit qu'à un montant forfaitaire de CHF 500.- au maximum, respectivement de CHF 700.- au maximum si la cause a suscité une correspondance d'une ampleur extraordinaire (art. 67 RJ). Me Amalia Echegoyen expose avoir consacré à la défense des intérêts des intimés 14 heures et 55 minutes ; elle réclame une somme de CHF 3'800.80, dont CHF 3'430.75 d'honoraires. Ce dernier montant peut être admis sans autre dès lors que, compte tenu de la valeur litigieuse (CHF 61'573.40), l'avocate aurait pu réclamer une majoration de 22.20 % (art. 66 al. 2 let. a RJ), ce qu'elle n'a pas fait. Une éventuelle réduction par la Cour du temps consacré à certaines opérations serait partant compensée par ladite majoration, dont la Cour devrait tenir compte d'office, seule l'indemnité maximale réclamée la liant. Quant aux débours et à la TVA, ils ne portent pas à contestation. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. Partant, le jugement du 31 juillet 2014 est entièrement confirmé. II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. III. A. _____ verse à B. _____ et C. _____, D. _____ et E. _____, F. _____ et G. _____ et H. _____ une indemnité de CHF 3'800.80 pour les dépens d'appel, TVA par CHF 281.65 comprise. IV. Communication. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 24 août 2015/cfa Président Greffière .

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