

FR_GERICHTE 102 2015 211 vom 6. Januar 2016

FR Kantonsgericht, 2016-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2015_211

FR: FR_GERICHTE 102 2015 211 du 6 janvier 2016

IT: FR_GERICHTE 102 2015 211 del 6 gennaio 2016

Regeste

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

Erwägungen

E. 2

A._____ est condamnée à verser à B._____ et C._____, créanciers solidaires, la somme de Fr. 1'500.-, avec intérêt à 5% l'an dès le 20 novembre 2012.

E. 3

Subsidiairement : La décision du 19 août 2015 du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine est annulée, et le dossier est renvoyé à l'autorité intimée pour reprise de l'instruction et nouvelle décision, au sens des considérants.

E. 4

Dans un ultime moyen (cf. appel, ad motivation en droit, ch. 3, p. 13 ss), l'appelante se plaint d'une violation du droit (art. 310 let. a CPC) – singulièrement des art. 8 CC, 222 al. 2 et 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC, en relation avec les art. 257a ss CO –, eu égard aux acomptes de frais accessoires versés par les locataires dont ils ont réclamé et obtenu le remboursement en première instance.

E. 4.1

En premier lieu (cf. appel, ad motivation en droit, ch. 3 s, p. 13 s), l'appelante fait grief au Tribunal des baux d'avoir fait droit aux prétentions des locataires qui réclamaient le remboursement de la totalité des acomptes de frais accessoires versés pour la période du 1er octobre 2011 au 30 mars 2012, au motif qu'elle n'avait pas produit les pièces justificatives y relatives. Tout en admettant – implicitement, tout du moins – qu'elle n'a jamais produit les pièces justificatives demandées, elle soutient que le comportement des locataires, qui viennent remettre

Tribunal cantonal TC Page 11 de 14 en question, plusieurs années après, des décomptes payés en toute connaissance de cause, est constitutif d'un abus de droit (art. 2 al. 2 CC), ce qui ne mérite aucune protection et ferait obstacle à un quelconque remboursement.

E. 4.1.1

Selon l'art. 257b al. 2 CO, le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives. Le droit de consulter les pièces originales, de même que celui de demander des renseignements sur l'état des stocks de combustibles au début et à la fin de la période de chauffage sont garantis au locataire par l'art. 8 al. 2 OBLF qui complète l'art. 257b al. 2 CO. Ce dernier est de droit relativement impératif. Les modalités d'accès aux pièces justificatives ne sont pas réglées. Les parties sont donc libres de s'organiser et de

prévoir des dispositions plus favorables au locataire. Est prohibée en revanche une limitation du droit du locataire de consulter les pièces justificatives. La loi ne précise pas dans quel délai la consultation doit intervenir. Selon la doctrine, elle est possible tant que la prétention n'est pas prescrite (CPRA BAIL-BIERI, 2010, art. 257a-257b, n. 111 ss ; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, art. 257-257b, n. 27). Le caractère (relativement) impératif de l'art. 257a al. 2 CO ne permet pas une limitation des droits du locataire. Qu'elle figure dans des conditions générales ou dans le bail, la clause qui limite le délai de consultation des pièces justificatives à 30 jours, en l'assortissant, le cas échéant, d'une déchéance du droit du locataire de contester le décompte est dès lors contraire au droit. Elle limite notamment les possibilités du locataire de saisir l'autorité de conciliation. Le délai de contestation fixé par le bailleur de manière unilatérale, à l'occasion de l'envoi du décompte des frais accessoires, doit être considéré comme un délai d'ordre. Le refus du bailleur de donner accès aux pièces justificatives constitue une violation du contrat. Le locataire dispose alors de divers moyens de pression : il peut exiger le décompte, si nécessaire par l'intermédiaire de l'autorité de conciliation et, le cas échéant, sous la menace de l'art. 292 CP. Le locataire peut en outre refuser de s'acquitter du montant réclamé, tant que le bailleur n'a pas justifié sa créance ou que le preneur n'a pas pu consulter les pièces justificatives, car la créance du bailleur ne peut en pareille situation justifier ses dépenses, le locataire peut enfin réclamer le remboursement des acomptes versés durant l'exercice concerné (CPRA BAIL-BIERI, 2010, art. 257a-257b, n. 111 ss).

E. 4.1.2

En l'espèce, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'absence de pièces justificatives devait conduire au remboursement de l'ensemble des acomptes de frais accessoires versés pour la période du 1er octobre 2011 au 30 mars 2012 pour un montant de CHF 7'396.45, dès lors que la bailleuse n'est pas en mesure de les justifier. En effet, contrairement à ce que soutient l'appelante, sous réserve de la prescription (cf. art. 128 ch. 1 CO ; CPRA BAIL- BIERI, 2010, art. 257a-257b, n. 155 ss), la disposition contractuelle qui prévoit que, faute de réclamation dans les 30 jours, le décompte est réputé accepté, ne produit pas les effets qu'elle lui prête et est même contraire au droit, dès lors qu'elle constitue une limitation du droit du locataire de consulter les pièces justificatives, cas échéant de saisir l'autorité de conciliation. Il s'ensuit le rejet de l'appel sous cet angle.

E. 4.2

Dans un second volet de son grief (cf. appel, ad motivation en droit, ch. 3.5, p. 14 s), s'agissant spécifiquement de la question des frais relatifs à l'entretien de l'ascenseur, elle reproche au Tribunal des baux de ne pas avoir tenu pour établi que le forfait annuel de CHF 1'945.- – facturé aux locataires à titre de frais accessoires – englobe exclusivement des frais en rapport avec l'usage de la chose louée, contrairement à ce qu'allèguent les locataires.

Tribunal cantonal TC Page 12 de 14

E. 4.2.1

Aux termes de l'art. 257a CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose louée (al. 1), étant précisé encore qu'ils ne sont à charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2). Les prestations en rapport avec l'usage de la chose sont énumérées, de façon non exhaustive, à l'art. 257b al. 1 CO. Il s'agit notamment des dépenses effectives du bailleur pour les frais de

chauffage, d'eau chaude, d'autres frais d'exploitation, ainsi que des contributions publiques résultant de l'utilisation de la chose. Il résulte de l'art. 257a al. 1 CO (a contrario) que les prestations du bailleur sans lien avec l'usage de la chose louée ne peuvent être facturées comme frais accessoires. Bien que cela soit controversé en doctrine, les contrats de services relatifs à l'entretien des installations communes de l'immeuble (chauffage, ascenseurs, extincteurs, climatisation et ventilation, piscine communautaire, systèmes d'ouverture de portes et portails automatiques, alarme, interphone, ainsi que d'autres installations communes ou équipements des locaux loués, tels que machine à laver, séchoir et lave-vaisselle) peuvent être mis à charge des locataires à titre de frais accessoires, moyennant un accord exprès entre parties, même s'ils concernent ou englobent des frais d'entretien, dans la mesure où ces frais ont un caractère périodique et concernent des prestations annexes du bailleur et qu'ils sont en rapport avec l'usage de la chose louée. Il en résulte que le contrat de service concerné ne doit pas inclure le coût des réparations ou/et le changement de pièces (CPRA BAIL-BIERI, 2010, art. 257a-257b, n. 77 et 79 ; RICHARD, Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in Séminaire sur le droit du bail 2002, p. 8 ss).

E. 4.2.2

Les premiers juges ont retenu ce qui suit s'agissant de la question des frais relatifs à l'entretien de l'ascenseur (cf. jugement attaqué, ad considérants en droit, consid. 4c, p. 18 s) : « Le contrat d'entretien standard du 29 octobre 2009 (bordereau A. _____, pièce no 53) fixe une redevance annuelle hors taxes de CHF 1'945.-- et mentionne que « L'entretien standard est exécuté suivant les spécifications de ce contrat et conformément aux conditions générales décrites en annexes [...] ». Les conditions générales dudit contrat prévoient, comme prestations, un programme d'entretien préventif (contrôles, réglages et travaux de maintenance, chiffre 1.2), un contrôle de qualité (sécurité et état des installations) effectué par un auditeur L. _____ tous les 5 ans (chiffre 1.3). Elles indiquent également que L. _____ s'engage à remettre en service une installation en panne dans les meilleurs délais, à ses propres frais, « sauf s'il s'agit de vandalisme, de détérioration commise par une utilisation anormale de l'appareil, d'appels non justifiés, d'une intervention en dehors de l'horaire normal de travail, si l'option 24h/24 n'est pas choisie » (chiffre 1.4). Elles précisent enfin que restent à charge du client « Les réparations, fourniture et remplacement des pièces nécessaires ainsi que la main-d'œuvre » ; « Les interventions urgentes désirées par le client » ; « Le nettoyage de la fosse, trémie et de toutes parties vitrées » et « Les modernisations ou travaux de mise en conformité avec les normes actuelles ou futures » (chiffre 1.4). En signant le contrat de bail du 6 mai 2010, les parties ont convenu spécialement que l'abonnement d'entretien de l'ascenseur serait à charge des locataires. [...] En l'espèce, le contrat d'entretien prévoit la prise en charge financière par L. _____ des frais de dépannage de l'installation, pour autant que certaines conditions soient remplies, tout en précisant que les réparations, fourniture et remplacement des pièces nécessaires ainsi que la main-d'œuvre restent à charge du client (chiffre 1.4). Or, une remise en service de l'installation en panne implique forcément des réparations, qui ne peuvent être mises à charge des locataires. Quand bien même les conditions générales précisent que ces dépannages restent à charge de L. _____, l'on ignore si les frais de réparations qui y sont nécessairement liés sont offerts, dans le sens où ils seraient déjà compris dans la redevance forfaitaire de CHF 1'945.--. Pour cette raison et puisqu'il

Tribunal cantonal TC Page 13 de 14 appartient au bailleur de prouver les frais qu'il met à la charge du locataire, la redevance pour l'entretien standard de l'ascenseur ne saurait être facturée à titre de frais accessoires aux époux B._____ et C._____. »

E. 4.2.3

En l'espèce, force est de constater que la motivation des premiers juges ne recèle aucune erreur tant au niveau de l'application du droit que de sa justification en fait. La Cour fait donc sienne cette motivation et y renvoie pour retenir que la bailleresse n'a pas établi que le forfait annuel de CHF 1'945.- englobe exclusivement des frais en rapport avec l'usage de la chose louée. Par surabondance de motifs, force est de constater que les locataires ont d'emblée soulevé cette problématique, que la bailleresse a préféré ignorer (cf. réponse, ad motivation, p. 13, § 2 ; requête du 20 novembre 2012, p. 2 § 2), de sorte qu'elle doit à présent supporter l'échec du fardeau de la preuve. Mal fondé, cet ultime grief mérite le même sort que les précédents, ce qui scelle le sort de l'appel dans son ensemble. Il s'ensuit le rejet de l'appel et, partant, la confirmation de la décision attaquée.

E. 5

Vu le sort de l'appel, les frais de la présente procédure sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 et 3 CPC). a) Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 CPC et 130 LJ). b) S'agissant des dépens, ils seront fixés de manière globale (art. 64 al. 1 let. f et 68 al. 4 RJ). Ainsi, conformément au tarif cantonal (art. 105 al. 2 et 96 CPC; art. 63 al. 2, 64 al. 1 let. f et 68 al. 4 RJ) et compte tenu de la nature, de la difficulté, de l'ampleur et des circonstances particulières de la procédure ainsi que du travail nécessaire de l'avocat des intimés, l'indemnité globale due à ces derniers à titre de dépens est fixée pour l'instance d'appel à CHF 3'000.-, TVA en sus par CHF 240.-. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 14 de 14 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. II. Partant, le jugement rendu le 19 août 2015 par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine est intégralement confirmé. III. Les frais d'appel sont mis à la charge de A._____. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens de B._____ et C._____ pour la procédure d'appel sont fixés globalement à CHF 3'000.-, TVA en sus par CHF 240.-. 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 6 janvier 2016/lda Président Greffier .

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