

NE_GERICHTE CACIV.2021.67 vom 13. Dezember 2021

NE Tribunal cantonal, 2021-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2021.67

FR: NE_GERICHTE CACIV.2021.67 du 13 décembre 2021

IT: NE_GERICHTE CACIV.2021.67 del 13 dicembre 2021

Volltext

Extrait ■ en partie résumé ■ des considérants

3. La première question à examiner concerne la portée de la convention passée le 11 février 2013 et ratifiée par le juge, convention qui disait régler « définitivement et pour solde de tout compte la question des frais accessoires », dans le cadre d'un litige entre une bailleresse et sa locataire.

3.3.a) Au sens de l'article 241 CPC, toute transaction consignée par le tribunal au procès-verbal doit être signée par les parties (al. 1). Une transaction a les effets d'une décision entrée en force (al. 2) et le tribunal raye l'affaire du rôle (al. 3). Sur le plan formel, la signature requise se réfère à l'acte, soit la transaction, et non au procès-verbal (Heinzmann/Braidi, in : Petit commentaire CPC, n. 4 ad art. 241). La transaction judiciaire est conclue en cours de procédure, soit directement devant le juge, soit hors de sa présence mais pour lui être remise (arrêt du TF du 10.07.2017 [4A_254/2016] cons. 4.1.1). Elle a le caractère à la fois d'un acte de procédure qui entraîne la fin du procès et jouit de la force de chose jugée et d'un acte contractuel, qui peut notamment être remis en cause pour vice de volonté (arrêt du TF du 15.07.2008 [5A_337/2008] cons. 4.1 ; Tappy, in : CR CPC, 2^e éd., n. 17, ad art. 241).

b) La convention du 11 février 2013 a été négociée et signée hors audience, puis soumise à la juge, qui en a pris acte par sa décision du 7 mars 2013, laquelle mettait un terme à la procédure. La convention visait spécifiquement cet objectif, son dernier paragraphe précisant que dès sa signature, elle « sera[it] transmise à la Chambre de conciliation du Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers, qui pourra[it] ordonner le classement de la procédure BAIL.2012.43. ». Elle vaut à l'évidence transaction judiciaire, conformément à l'article 241 CPC.

3.4.a) Dans leur définition, les clauses pour solde de tout compte se confondent avec leurs effets, soit en particulier la liquidation globale d'un rapport de droit. Dans ce contexte, il s'agit d'abord de déterminer par interprétation s'il y a volonté, réelle ou présumée, en vue d'une telle liquidation. Déterminer si la renonciation emporte un effet liquidatoire global, soit si elle vaut pour solde de tout compte, s'examine à l'aune des règles d'interprétation applicables en droit des obligations (Schmidt, Les clauses pour solde de tout compte ou la renonciation définitive à se prévaloir de prétentions ultérieures, in : Collection genevoise, Genève, 2019, p. 99).

L'article 18 al. 1 CO prévoit que pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Cette disposition consacre les fondements de l'interprétation des contrats et autres déclarations de volonté (ATF 121 III 6 cons. 3c ; arrêt

du TF du 16.10.2017 [4A_321/2017] cons. 4.3 ; Winiger, in : CR CO I, 2^{ed.}, n. 11 ad art. 18). En appliquant les règles d'interprétation de cet article, le juge est tenu de rechercher en premier lieu la réelle et commune intention des parties, c'est-à-dire leur volonté effective au moment de conclure le contrat (interprétation subjective), déterminée par les déclarations des parties ou d'autres indices (ATF 144 III 93 cons. 5.2.2 ; ATF 133 III 675 cons. 3.3). Si la volonté subjective commune des parties ne peut être établie, le juge doit s'attacher à établir la volonté présumée des parties par application du principe de la confiance (interprétation objective) (ATF 144 III 93 cons. 5.2.1 ; ATF 131 III 606 cons. 4.1 ; arrêt du TF du 24.07.2014 [5A_348/2014] et [5A_364/2014] cons. 4.2.3). Pour ce faire, il donne aux manifestations de volonté le sens que les parties pouvaient et devaient leur attribuer de bonne foi, en fonction de l'ensemble des circonstances et conformément au principe de la confiance (ATF 132 III 268 cons. 2.3.2 ; Chappuis, in : CR CC I, n. 2 ad art. 14). En d'autres termes, le juge doit déterminer ce qu'auraient voulu des personnes raisonnables placées dans la situation des parties, si elles avaient fait les déclarations et adopté le comportement de celles-ci (Schmidt, op.cit., p. 100, et les références citées).

Dans la pratique, nombre de règlements amiables se réfèrent expressément à une clause « pour solde de tout compte ». Jusqu'à présent, une telle mention expresse a toujours conduit le Tribunal fédéral à admettre un effet abdicatif global (Schmidt, op.cit., p. 103, et les arrêts cités). Les parties peuvent limiter la portée liquidatoire d'une telle clause en intégrant des réserves, mais celles-ci doivent être interprétées strictement (arrêt du TF du 06.08.2014 [4A_288/2014] cons. 3.2 à 4.1). Il ne faudrait en effet pas que lesdites réserves contreviennent à la vocation d'un règlement définitif et global du litige (arrêt du TF du 22.10.2002 [4C.186/2002] cons. 2.3).

La jurisprudence fédérale rendue en matière de clauses pour solde de tout compte attache également une importance aux éléments extrinsèques à la lettre de la convention, notamment son but, son historique, l'économie de l'accord ou les rapports entre les parties (Schmidt, op.cit., p. 108 ss, et les arrêts cités). Dans plusieurs arrêts, le Tribunal fédéral a souligné l'importance du but liquidatoire pour interpréter une convention, qui par essence est censée englober toutes les questions en lien avec le litige ou l'incertitude ayant motivé sa conclusion. Ce but ne pouvant être atteint que lorsque toutes ces questions ont été réglées, celles-ci doivent être tenues pour liquidées dans leur intégralité, sauf réserves particulières (en particulier : arrêt du TF du 18.03.2015 [4A_596/2014] cons. 3.1 ; voir aussi arrêts du TF du 04.12.2014 [4A_298/2014] cons. 3.4, du 06.08.2014 [4A_288/2014] cons. 2.2, du 16.08.2010 [5A_353/2010] cons. 3.2.2).

b) En l'espèce, le préambule de la convention du 11 février 2013, qui expose le contexte de l'accord, démontre clairement la volonté des parties de « régler définitivement et pour solde de tout compte la question des frais accessoires ». Les « frais accessoires », au sens de la convention, étaient entendus dans un sens très général. L'exposé préalable fait en effet mention des frais de conciergerie, d'ascenseur et de machine à laver, dont il avait déjà été convenu en 2007 qu'ils ne seraient plus facturés dès l'exercice 2006-2007, le même accord prévoyant, pour les frais de chauffage et de chauffage de l'eau, qu'un installateur devrait établir une nouvelle clé de répartition, à laquelle les parties se rallieraient. Le deuxième article de la convention du 11 février 2013 stipule que la bailleuse ne facturera plus les frais d'électricité des locaux communs et ceux de ventilation, ceci dès le décompte 2012-2013. L'article premier règle la question de l'eau chaude et de la chaleur nécessaire à la chauffer, qui seraient facturés « [d]ès le décompte de charges 1^{er} juillet 2012 ■ 30 juin

2013 [] sur la base des compteurs posés le 2 mai 2012 ». Dans le même article, un ajout manuscrit ■ dont les parties admettent qu'■il fait bien partie de la convention ■ mentionne : « Eau froide facturée selon compteurs dès le 1.7.2012 ». Cet ajout manuscrit va évidemment dans le sens d'■une volonté des parties de régler aussi la question de l'■eau froide. Quant à la manière de la régler, une lecture raisonnable du texte amène à retenir que, selon la volonté des parties, l'■eau froide serait, dès la période commençant le 1er juillet 2012 ■ et comme l'■eau chaude et la chaleur nécessaire à la chauffer ■ facturée sur la base des compteurs posés en 2012. Dans le troisième article de la convention, les parties sont convenues que « [l]a présente convention règle définitivement et pour solde de tout compte la question des frais accessoires entre parties », manifestant une seconde fois leur volonté de mettre fin à toute discussion relative à ces frais. La convention ne contient aucune réserve sur cette question précise, ni sur aucune autre d'■ailleurs. Si les parties avaient voulu réserver l'■établissement de décomptes pour une ou des périodes antérieures au 1er juillet 2012, voire la possibilité pour chacune d'■elles de faire valoir envers l'■autre des prétentions relatives à ces périodes antérieures, elles auraient dû le mentionner et n'■auraient pas manqué de le faire. Un examen selon le seul texte de la convention amène ainsi déjà à la conclusion que les parties entendaient se donner quittance, pour solde de tout compte, en rapport avec leurs prétentions éventuelles liées à des frais accessoires pour les périodes antérieures au 1er juillet 2012.

Cette conclusion s'■impose aussi au vu des éléments extrinsèques à la lettre de la convention. Le préambule expose clairement la volonté des parties de mettre définitivement un terme aux litiges les opposant, depuis plusieurs années, sur la question des frais accessoires. Comme l'■appelante l'■a admis sans ambiguïté, elle savait que la consommation d'■eau froide par l'■intimée était importante et devait forcément envisager que le magasin de l'■intimée, alors équipé d'■installations frigorifiques obsolètes, soit le plus grand consommateur d'■eau froide de l'■immeuble. Il ne tenait d'■ailleurs qu'■à elle de prendre les mesures nécessaires pour quantifier cette consommation, ce qu'■elle avait fini par faire en faisant poser des compteurs en 2012, compteurs qui, si l'■appelante les avait déjà fait relever avant de passer la convention du 11 février 2013, auraient sans doute fourni des indications utiles. Sous l'■angle de l'■économie de l'■accord, il faut retenir que si l'■appelante consentait peut-être un sacrifice à l'■intimée en renonçant à lui réclamer un arriéré pour la période antérieure au 1er juillet 2012, elle ne s'■était pas donné la peine de le chiffrer et qu'■il ne devait pas dépasser ce que la jurisprudence admet (arrêt du TF du 24.06.2005 [4C.23/2005] cons. 3.3). Cela étant, il serait pour le moins curieux ■ pour ne pas dire tout à fait extraordinaire ■ que les parties n'■aient voulu régler qu'■à futur la question des frais accessoires et se réserver implicitement la possibilité de s'■assigner mutuellement en justice, même dès le lendemain de la signature, pour le règlement des charges antérieures au 1er juillet 2012. Au contraire, il paraît assez clair qu'■au moment de conclure, les parties voulaient mettre fin à la procédure en cours et liquider toute prétention existant à ce moment-là, tout en convenant de la manière dont seraient facturés, pour les périodes commençant le 1er juillet 2012, les frais d'■eau chaude, de chauffage de cette eau et d'■eau froide, soit sur la base des relevés des compteurs qui avaient été posés (on peut relever que la convention a été conclue quand il n'■y avait pas encore lieu d'■établir le décompte de charges pour la période 2012-2013). En d'■autres termes, la convention visait clairement à liquider le passé ■ sans réserves quant à des prétentions liées à ce passé ■ et à préparer l'■avenir sur les questions relatives aux frais accessoires. Pour arriver à cet accord, les parties étaient toutes deux assistées par des mandataires professionnels, qui ont élaboré

et signé eux-mêmes la convention et connaissaient forcément la portée d'une clause de solde de tout compte, notamment son effet abdicatif global du litige. Comme le Tribunal fédéral l'a rappelé à maintes reprises, une interprétation conforme au but liquidatoire de la clause pour solde de tout compte doit être privilégiée (notamment arrêt du TF du 18.03.2015 [4A_596/2014]cons. 3.1).

3.5. Dès lors, il faut retenir que la question des frais accessoires antérieurs à l'exercice 2012-2013 a été liquidée par la convention du 11 février 2013, soit par une transaction judiciaire qui a acquis force de chose jugée et ne peut ainsi pas être remise en cause par l'appelante. Les prétentions de l'appelante pour les frais accessoires des périodes 2008-2009 à 2011-2012 doivent être rejetées pour ce motif, ce qui dispense d'examiner si elles seraient prescrites.

4.2.b) Avec le Tribunal civil, il faut retenir que la créance éventuelle n'est pas prescrite. En effet, les créances relatives aux frais accessoires se prescrivent par cinq ans quand le bailleur n'a pas présenté de décompte et l'édicte à qu'est celui de la fin de la période de décompte (cf. art. 128 ch. 1 CO ; Pichonnaz, in : CR CO I, 2^eéd., n. 6 ad art. 128 ; arrêt du TF du 08.10.2019 [4A_209/2019]cons. 8.1 ; CPra Bail-Bieri, 2^eéd., n. 154 et 155 ad art. 257a/257b CO). En l'espèce, la présente procédure a été initiée par l'intimée, qui requérait la remise par l'appelante des décomptes de chauffage et frais accessoires pour les périodes allant de 2012-2013 à 2016-2017 ; elle n'avait donc alors pas reçu, ni accepté de décomptes. Le délai de prescription a commencé à courir au plus tôt à la fin de la période du décompte 2012-2013, soit le 30 juin 2013. L'appelante a interrompu la prescription au sens de l'article 135 ch. 2 CO par le dépôt, le 15 décembre 2017, de sa demande reconventionnelle devant la Chambre de conciliation.

4.3.a) Le montant que la bailleuse réclame se fonde sur des données récoltées au cours d'une période de test de six mois, du 1^{er} avril au 30 septembre 2017, les chiffres étant ensuite multipliés par deux pour déterminer la consommation d'une année.

d) Aux termes de l'article 257a al. 1 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. Par frais accessoires, on entend les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que notamment les frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257b al. 1 CO). Le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires ; de ce principe du coût effectif, il découle que le bailleur doit prouver le montant des frais qu'il réclame (Lachat, Bail à loyer, 2019, p. 408). Le décompte de frais accessoires doit comporter les éléments suivants : la liste et le total des frais à charge des locataires, la clé de répartition entre locataires, la part des frais à charge du locataire concerné, le montant des acomptes payés au cours de la période en cause et le solde dû par le locataire ou le trop-perçu à rembourser par le bailleur (Lachat, op. cit., p. 414 ; Bieri, op. cit., n. 92 ad art. 257a/257b CO). Le locataire a le droit de prendre connaissance des pièces justificatives qui fondent une prétention du bailleur aux frais accessoires (art. 257b al. 2 CO). Le montant des frais accessoires doit être allégué et prouvé par la bailleuse, qui supporte l'absence de preuve le concernant (Bohnet, Actions civiles, Vol. II : CO, 2^eéd., n. 29 ss in § 13).

D'après l'article 4 al. 1 OBLF, si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'un décompte, il doit établir celui-ci au moins une fois par an et le présenter au locataire ; il n'y

a pas de sanctions en cas d'inexécution (Bieri, op. cit., n. 154 s ad art.257a/257b CO).

La loi ne règle pas la question de la clé de répartition des frais entre les divers locataires. Le principe de la dépense effective s'y applique évidemment, mais non dans le sens d'un calcul effectif des coûts liés à l'objet pris isolément, sous réserve des prescriptions cantonales (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 26d ad art. 257-257b CO). Les frais accessoires peuvent être répartis entre les locataires sur la base de décomptes individuels (compteurs individuels d'eau, par exemple) ou en fonction de clés de répartition (Lachat, op. cit., p. 410). À cet égard, le bailleur dispose d'une certaine marge d'appréciation ; il peut appliquer une ou plusieurs clés et répartir les frais, par exemple, selon les volumes, la surface ou au prorata de millièmes de copropriété. Pour les locaux commerciaux, une répartition selon le type d'activité est parfois pratiquée, afin de tenir compte de l'utilisation accrue de certaines prestations par le preneur (Bieri, op. cit., n. 95 ad art. 257a/257b CO ;Lachat, op. cit., p. 346 ;Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 26d ad art. 257-257b CO). La clé de répartition doit être objective et équitable (cf. arrêt du TF du 29.06.2011 [4A_267/2011], où une clé de répartition facturant 10 % des frais pour une surface inférieure à 5 % a été qualifiée d'erronée). Il appartient en dernier ressort au juge d'apprécier si une répartition est admissible et équitable, étant précisé que les locataires ne peuvent prétendre à une égalité au centime près (Bieri, op. cit., n. 97 ad art. 257a/257b CO ;Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 26d ad art. 257-257b CO).

Une modification de la clé de répartition des frais accessoires entre les locataires doit, le cas échéant, être notifiée au locataire au moyen de la formule officielle (Lachat, op. cit., pp. 420 s) et une modification notifiée sans respecter cette obligation est nulle (Bieri, op. cit., n. 97 et 123 ss ad art. 257a/257b CO). Une nouvelle répartition des frais accessoires constitue une modification unilatérale du contrat de bail (Bieri, op. cit., n. 11 ad art. 269d CO et l'arrêt cité). La liberté contractuelle permet toutefois aux parties de convenir en tout temps d'une modification du contrat sans respecter les exigences de forme prévues à l'article 269d al. 1 CO (Bieri, op. cit., n. 135 ad art. 257a/257b CO). Si le locataire accepte, en étant dûment informé de ses droits, le bailleur peut s'abstenir de notifier sur formule officielle la modification des frais accessoires (Lachat, op. cit., p. 422 et la référence citée).

e) En l'espèce, la convention du 11 février 2013 prévoit que les frais liés à la consommation d'eau froide par la locataire seront facturés sur la base de compteurs, ceci dès le 1er juillet 2012. Cette convention a été passée par des parties assistées de mandataires professionnels. L'intimée devait être dûment informée des conséquences du nouveau système. Une notification par formule officielle de la nouvelle méthode n'était dès lors pas nécessaire.

La méthode de calcul utilisée en 2017 par l'appelante afin d'établir la consommation d'eau froide de l'intimée pour l'exercice 2012-2013 ■ période test de six mois ; détermination de la consommation des autres locataires ; déduction de cette consommation sur la consommation globale ; consommation de l'intimée comme résultat de cette soustraction, facturée sur cette base ■ ne correspond toutefois pas à celle qui était prévue par la convention du 11 février 2013. Sous cet angle, la modification n'a pas été notifiée à l'intimée sur formule officielle. Elle pourrait donc être nulle pour ce motif, au sens de l'article 269d CO.

f) Quoi qu'il en soit de ce qui précède, il faut admettre, avec le Tribunal civil, que la méthode utilisée par l'appelante pour fonder ses prétentions en rapport avec l'exercice 2012-2013 est critiquable par divers aspects et que la clé de répartition est inéquitable, ceci même s'il est vrai qu'une égalité au centime près entre les locataires n'est pas exigée.

La période de test s'est étendue d'avril à septembre 2017. C'était environ quatre ans après la fin de l'exercice 2012-2013. On peut déjà douter qu'avec un tel intervalle, les résultats du test puissent être considérés comme déterminants pour l'établissement de la consommation d'eau durant l'exercice en cause. En effet, bien des paramètres peuvent changer dans un tel intervalle, paramètres susceptibles d'influencer cette consommation, dans une mesure qui n'est pas forcément négligeable. À part des changements de locataires (l'appelante dit qu'il n'y en a pas eu, mais ne motive pas cette allégation de manière suffisante, dans la mesure où elle renvoie à consulter une liasse de pièces, sans autres précisions), d'autres facteurs peuvent évoluer, comme par exemple le nombre de personnes occupant chaque logement, l'installation dans des appartements d'appareils gourmands en eau, comme des machines à laver la vaisselle ou le linge, ou la renonciation par des locataires à utiliser de tels appareils pour leur propre compte, etc.

L'appelante soutient que tous les autres locataires que l'intimée ont et ont eu une consommation d'eau constante au fil des années. Elle ne s'appuie cependant que sur un seul exemple, qu'elle a elle-même choisi et qui ne suffit évidemment pas à démontrer que, pour tous les locataires de l'immeuble sauf l'intimée, la consommation d'eau aurait été constante. L'appelante évoque le fait que certains étés auraient pu être plus chauds que d'autres, mais outre le fait qu'elle ne l'a pas allégué en temps utile n'apporte aucun élément concret, étant relevé que si certains étés ont été particulièrement chauds, cela a dû se répercuter sur la consommation d'eau de tous les locataires (douches et lessives plus fréquentes, par exemple), à des degrés divers. Quand l'appelante émet l'hypothèse d'une fuite dans certaines installations de l'intimée, elle explique que cette hypothèse n'a jamais été vérifiée, omettant ainsi de prendre en compte qu'il lui appartenait de démontrer que ses estimations étaient crédibles.

Une période de test de six mois, d'avril à septembre, ne peut pas donner un reflet fidèle de la consommation d'eau annuelle de l'intimée, par rapport aux autres locataires. Elle ne tient en effet pas compte des variations saisonnières de la consommation d'eau, variations qui devaient nettement plus affecter celle de l'intimée que celle des autres locataires : une grande partie de l'eau consommée par l'intimée l'était pour ses installations frigorifiques, assez importantes vu le secteur d'activité concerné (un magasin où l'on vend en particulier des produits frais) et forcément plus sollicitées quand il fait chaud ■ soit précisément durant la période de test ■ que s'il fait froid, alors que les autres locataires n'avaient pas besoin de telles installations (sinon de simples réfrigérateurs d'appartement). La surconsommation estivale d'eau froide par l'intimée était sans aucun doute plus importante, en proportion, qu'une surconsommation probable des autres locataires durant la même période (douches plus fréquentes, etc.). Le gérant d'immeubles A. _____ a d'ailleurs admis qu'en principe, on se base sur une période d'une année, « afin de passer toutes les saisons », quand un des locataires a « des consommations d'eau variables en fonction des saisons ». Que l'appelante ait limité la période de test à six mois pour disposer rapidement de données fiables, comme elle le prétend, ne change rien au fait qu'une extrapolation sur la base des résultats de ce test, en multipliant simplement par deux les chiffres obtenus, ne peut pas donner un résultat probant (à moins

de retenir que, pour tous les autres locataires que l'intimée, il n'y a pas de variations saisonnières, comme l'a fait le témoin A. _____, mais on verra plus loin qu'il n'est pas établi que ce serait le cas en l'espèce).

Comme l'a relevé la première juge, le système retenu par l'appelante a pour résultat de mettre à la charge exclusive de l'intimée la consommation d'eau des locaux communs, ce qui n'est évidemment pas acceptable. On relèvera au passage que, si on a bien compris, ces locaux communs comprenaient notamment une buanderie destinée aux autres locataires que l'intimée, buanderie pour laquelle la consommation d'eau ne devait pas être totalement négligeable (le gérant A. _____, a déclaré que cela représentait sauf erreur trente centimes sur l'année, mais cela surprend).

Certains des compteurs d'eau installés dans les locaux de l'intimée ne fonctionnaient pas. L'appelante n'a pas prouvé que l'intimée, par son installateur sanitaire et/ou ses employés, les aurait délibérément mis hors d'usage, respectivement aurait volontairement procédé à des manipulations ayant pour but et pour résultat que la consommation d'eau révélée par les données des compteurs serait inférieure à la consommation réelle (cf. plus loin, cons. 5). Indépendamment de la controverse sur l'adéquation des compteurs posés en 2012, qu'il n'est pas nécessaire de trancher, il faut retenir qu'il ne tenait qu'à l'appelante, par sa gérance, de suivre l'évolution des données et d'en tirer les conséquences nécessaires ; elle savait depuis longtemps que la consommation d'eau de l'intimée était importante ; elle pouvait elle-même constater des variations significatives dans cette consommation ; cela aurait amené une bailleresse diligente à s'intéresser à la chose et à faire contrôler les compteurs, sans attendre 2017 pour ce faire, ceci d'autant plus que le gérant A. _____ était conscient du problème. Il a expliqué que les décomptes de frais accessoires ne pouvaient pas être établis, pour les exercices dès 2012-2013, pour diverses raisons et notamment parce que l'un ou l'autre des compteurs était défectueux : si un seul compteur ne fonctionne pas, on ne peut pas arriver à des résultats cohérents ; cela démontre en soi qu'il était au courant de ce qui se passait. Le même gérant a aussi admis que d'autres compteurs d'eau dans l'immeuble, comme celui qui était situé dans la chaufferie, ne fonctionnaient pas. En n'intervenant pas dès la connaissance du problème des compteurs, soit au moins dès 2013, la bailleresse a accepté une incertitude, dont elle ne peut pas reporter les conséquences sur l'intimée. Ce n'est qu'en 2017 que la bailleresse a finalement réagi, en faisant installer des compteurs d'eau dans tous les locaux de l'immeuble et en procédant à des tests, dont elle a connu les résultats au début de l'année 2018. Mais c'était bien avant déjà que l'entreprise qu'elle avait mandatée aurait pu constater et avait sans doute constaté que certains des compteurs d'eau de l'immeuble ne fournissaient pas de données. Il appartenait à l'appelante d'établir les décomptes de charges sur la base des relevés des compteurs. Si les résultats ne lui paraissaient pas cohérents, elle devait prendre des mesures, spécialement par une vérification de l'état des compteurs. Elle ne l'a pas fait en temps utile.

En fonction de ce qui précède, il faut conclure que l'appelante n'a pas fait la preuve qui lui incombait, au sens de l'article 8 CC que le montant qu'elle réclame pour les frais accessoires l'exercice 2012-2013 serait justifié. Le décompte qu'elle a établi ne permet pas de considérer qu'il refléterait la dépense effective. Le Tribunal civil a fait une application correcte de la loi en rejetant la prétention de l'appelante.

5. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté. Les frais de la procédure d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 CPC). Pour cette même

procédure, l'appelante devra verser une indemnité de dépens à l'intimée. À défaut de mémoire d'honoraires, il convient de fixer les dépens sur la base du dossier (art. 105 CPC et 64 al. 2LTfrais). Au vu de ce dossier et de la réponse à l'appel déposée par l'intimée, l'indemnité de dépens sera arrêtée à 2'000 francs.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel et confirme le jugement entrepris.
2. Met les frais de la procédure d'appel, arrêtés à 5'000 francs, à la charge de l'appelante, qui les a avancés.
3. Condamne l'appelante à verser à l'intimée, pour la procédure d'appel, une indemnité de dépens de 2'000 francs.

Neuchâtel, le 13 décembre 2021

1 Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

2 Le débiteur ne peut opposer l'exception de simulation au tiers qui est devenu créancier sur la foi d'une reconnaissance écrite de la dette.

1 Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose.

2 Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement.

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