

VD_GERICHTE XA15.002790 vom 5. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA15.002790

FR: VD_GERICHTE XA15.002790 du 5 avril 2016

IT: VD_GERICHTE XA15.002790 del 5 aprile 2016

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante soutient en substance que les frais accessoires mis à la charge des locataires auraient été suffisamment détaillés aux art.

E. 3.2

Selon 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 (al. 1). En vertu de l'art. 257b al. 1 CO, pour les habitations, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que 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. 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 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.1). Les exigences de clarté et de précision quant aux frais accessoires ont un but de protection des locataires (ATF 135 III 591 consid. 4.2.3). 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 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 2.4.2, in Mietrechtspraxis [mp], 2002, p. 163 ss). Les

- 13 - 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 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 consid. 1.1 ; sur le tout ATF 135 III 591 consid. 4.3.1). La jurisprudence vaudoise admet comme faisant partie intégrante du bail des frais accessoires figurant dans des conditions générales contresignées par les deux parties. Dans un tel cas en effet, le corps du contrat est constitué en deux parties (le contrat et les conditions générales), qui sont chacune signées et ont une égale valeur (CdB 2005 p. 116 ; CdB 2009 p. 20). L'art. 257a al. 2 CO se présente comme une règle particulière d'interprétation en ce sens que les frais accessoires sont à la charge du bailleur dans tous les cas où il n'est pas établi qu'ils ont été mis conventionnellement à la charge du locataire. En conséquence, le bailleur ne peut facturer au locataire d'autres frais accessoires que ceux qui ont été convenus ; à défaut de convention, ceux-ci sont compris dans le loyer (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 3.2.2 ; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1). Ainsi un contrat

écrit qui, hormis l'acompte pour le chauffage et les frais de télé réseau, comporte la rubrique « acompte frais accessoires », en ne détaillant aucun des postes visés et en renvoyant au catalogue des frais accessoires contenu aux art. 38 LCAP et 25 OLCAP, dont une copie avait été annexée au contrat, ne satisfait pas aux conditions de l'art. 257a al. 2 CO (ATF 135 III 591 consid. 4.3.2). Par ailleurs, plusieurs formulations telles que « tous frais accessoires compris », « frais accessoires perçus de manière forfaitaire », « frais accessoires selon les dépenses effectives » et « taxe d'enlèvement des ordures, toute autre redevance, etc » ou une énumération non exhaustive (« notamment ») de frais accessoires dans un texte préformulé ou sur une liste générale de frais est contraire au droit, lorsque la facturation dans le décompte dépend, dans le cas

- 14 - concret, d'une décision unilatérale du bailleur. Il en va de même de clauses cumulant des aspects individuels et généraux, prévoyant par exemple une participation du locataire « à tous les frais d'exploitation sous réserve d'une dérogation contractuelle expresse » ou mettant à sa charge tous les frais « à la condition que ces frais concernent l'immeuble en question » (Bieri, C-PraBail, n. 28 ad art. 257a-257b CO et réf. citées ; TF 4A 397/2007 du 6 décembre 2007 consid. 2.5 ; TF 4A_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.2).

E. 3.3

En l'espèce, le ch. 3.3. du contrat de bail prévoit un acompte mensuel de 150 fr. de « chauffage et d'eau chaude et frais accessoires (art. 28 ss RULV) Cf. art. 5 ». L'art. 5 du contrat indique que les frais accessoires comprennent les charges de préférence et taxes publiques, dont il donne trois exemples, et laisse, pour le surplus, une ligne destinée à être complétée si nécessaire, qui a été laissée vierge au moment de la signature du bail. En revanche, l'art. 6.2 du contrat renvoie aux clauses additionnelles chiffres 1 à 25. Ces clauses additionnelles signées par les parties, prévoient à leur article 24, sous la mention « décompte de chauffage » ce qui suit : « Frais à la charge du locataire inclus dans les charges chauffage : 1) frais d'entretien et de force motrice de la ventilation 2) frais d'éclairage des cages d'escaliers, des locaux communs et des abords de l'immeuble 3) frais de conciergerie, y compris l'entretien des extérieurs 4) frais de consommation d'eau 5) les abonnements d'entretien des extincteurs 6) le télé réseau si celui-ci n'est pas facturé directement au locataire 7) épuration des eaux, taxes évacuation des ordures ménagère 8) entretien et force motrice des ascenseurs ». Les premiers juges ont considéré que le renvoi de l'art. 6.2 n'attirait pas l'attention du cocontractant sur le fait qu'il trouverait dans l'annexe des indications supplémentaires sur les frais accessoires que le bailleur entendait lui facturer en sus du loyer, que la formulation de l'art. 24 des clauses additionnelles était ambiguë, dans la mesure où les postes mentionnés n'avaient rien à voir avec la production de chauffage et qu'il n'était fait aucune allusion à l'art. 5 du bail, qu'il n'était ainsi pas

- 15 - précisé s'il s'agissait de frais qui s'y ajoutaient ou si cette disposition était remplacée entièrement, étant relevé que l'item n° 7 évoquait certaines des taxes visées par l'art. 5 du bail et qu'il existait ainsi une contradiction entre les deux dispositions relatives aux frais accessoires et qu'enfin la suite de l'art. 24 des dispositions additionnelles était exemplative, comme le démontrait l'item n° 6, selon lequel l'abonnement au télé réseau était compris dans les charges si celui-ci n'était pas facturé directement au locataire.

E. 3.4

En l'espèce, dès lors que tant le contrat que les clauses additionnelles sont signées par les parties, on doit admettre que l'on se trouve en présence d'un corps de contrat constitué en

deux parties ayant égale valeur, de sorte que les frais accessoires figurant dans les clauses additionnelles contresignées par les deux parties font partie intégrante du bail (CdB 2005 p. 116 ; CdB 2009 p. 20). De ce point de vue, la jurisprudence concernant le renvoi insuffisant à des conditions générales standardisées n'est pas applicable. En revanche, comme l'ont retenu les premiers juges, la formulation de l'art. 24 des clauses additionnelles est ambiguë, dans la mesure où les postes mentionnés n'ont rien à voir avec la production de chauffage et où la relation entre l'art. 24 des clauses additionnelles et l'art. 5 du bail n'est pas claire. Pour le surplus, la mention de charges, « dans la mesure où elles pourraient concerner le locataire », n'est pas admissible au regard de la jurisprudence précitée. Il en résulte que, faute de remplir les conditions de clarté et de précision exigées par la jurisprudence, le locataire n'était pas en mesure de comprendre facilement les postes qui lui seraient facturés en sus du loyer, de sorte que, faute d'entente conforme à l'art. 257d al. 2 CO, ces frais sont réputés compris dans le loyer. Le grief de l'appelante, mal fondé, doit être rejeté. 4.

- 16 - 4.1 Dans un second moyen, l'appelante soutient qu'elle n'aurait pas conclu le contrat si elle avait su qu'elle devait supporter le coût des frais accessoires mis à la charge des locataires. Selon elle, la nullité de cette clause affecterait la validité du contrat en son entier. 4.2 Il lui appartenait cependant d'alléguer et de prouver qu'elle n'aurait pas conclu le contrat dans ces circonstances, ce qu'elle n'a pas fait, ses seules affirmations en procédure d'appel étant insuffisantes. Au demeurant, les frais accessoires ne constituent pas un élément essentiel du contrat de bail et le législateur a expressément prévu qu'ils sont à charge du bailleur sauf convention contraire. En l'espèce, la bailleuse pouvait facilement éviter les conséquences défavorables pour elle en réglant de manière correcte le paiement des frais accessoires dans le contrat de bail (cf. TF 4A_394/2015 du 6 novembre 2015 consid. 4, en matière de logements subventionnés). Dans tous les cas, la nullité totale du contrat pour vice de forme se heurterait à l'objectif constitutionnel de protection des locataires contre les abus (art. 109 Cst.), mis en œuvre par les art. 253 ss CO (ATF 120 II 341 consid. 5c).

E. 5

du contrat de bail et 24 des clauses additionnelles.

E. 5.1

L'appelante soutient encore que les clauses nulles devraient être ramenées à la mesure admissible et souligne que les frais mis à la charge des locataires constitueraient des frais effectifs. Elle fait valoir que les parties, à considérer la nullité des clauses, auraient admis à charge des locataires les frais effectifs en vigueur au moment de la conclusion du bail, ce qui résulterait du fait que les locataires se sont toujours acquittés des charges et compléments de charge facturés sans réserve.

E. 5.2

On ne saurait voir dans le paiement des acomptes et/ou des soldes une volonté hypothétique des parties permettant de modifier le contrat, de manière à rendre inopérante la nullité de la clause. En effet, même si le locataire a reconnu le solde, l'absence de contestation du décompte dans le délai imparti par le bailleur ne vaut pas convention (TF

- 17 - 4C.24/2002 du 29 avril 2004 consid. 3.2). Il en va de même lorsque le preneur s'acquitte durant plusieurs années des soldes réclamés. Le cas échéant, le locataire pourra obtenir la restitution des montants indûment payés par le biais des règles sur

l'enrichissement illégitime, sans se voir reprocher un abus de droit (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 5 ; Bieri, op. cit., n. 25 ad art. 257a-257b CO).

E. 5.3

En l'espèce, l'appelante ne peut rien tirer en sa faveur du paiement d'acomptes et de soldes de décomptes de charges par les intimés. Il résulte au demeurant de la jurisprudence mentionnée au consid. 3.2 supra que la bailleuse ne peut se prévaloir d'une clause ne répondant pas aux conditions de précision et de clarté pour reporter sur le locataire des charges qu'elle doit supporter elle-même sauf convention contraire.

E. 6.1

L'appelante fait valoir que les intimés abuseraient de leur droit en se prévalant de la nullité des art. 5 du contrat de bail et 24 des clauses additionnelles, alors qu'ils ont approuvé pendant plusieurs années les décomptes de frais sans aucune réserve.

E. 6.2

Le moyen est infondé au regard de la jurisprudence citée au consid. 5.2 supra. Ce n'est que si les locataires s'étaient rendu compte du vice et s'étaient abstenus de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit que la question de l'abus de droit aurait pu se poser. Or, cette circonstance n'est pas établie en l'espèce. En revanche, le seul fait d'avoir payé sans discuter un loyer ou des charges accessoires pendant un long laps de temps ne saurait à lui seul conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 et les réf. citées). On relèvera encore que c'est à tort que l'appelante invoque une disproportion manifeste des intérêts au motif que les locataires profiteraient d'un appartement chauffé et d'eau chaude sans y avoir

- 18 - jamais contribué financièrement. D'une part, l'appelante méconnaît que les frais de chauffage et d'eau chaude ne sont pas touchés par la nullité comme expliqué par le Tribunal de première instance (jgt. p. 15), ce qui n'est d'ailleurs pas contesté en appel. D'autre part, s'agissant des frais accessoires représentant une part minime du loyer, une disproportion des intérêts ou une grave altération de l'équilibre des prestations ne sont pas avérés, la bailleuse n'établissant pas que le loyer perçu lui procurerait un rendement insuffisant, du fait qu'elle devra assumer une partie des charges. Le grief de D. _____ SA à cet égard est mal fondé.

E. 7.1

L'appelante invoque en sa faveur la *clausula rebus sic stantibus*.

E. 7.2

La *clausula rebus sic stantibus* (théorie de l'imprévision) peut justifier une résiliation anticipée pour de justes motifs, l'interprétation du contrat dans le sens d'une condition suspensive ou résolutoire implicite, ou encore appeler une correction du contrat par le comblement d'une lacune contractuelle. Une intervention du juge dans un contrat en raison d'un changement de circonstances doit rester exceptionnelle et suppose que celui-ci n'était ni prévisible ni évitable, qu'il altère gravement l'équilibre des prestations dans des cas semblables à la présente espèce et que le contrat n'a pas été exécuté sans réserve (ATF 127 III 300, JdT 2001 I 239 ; ATF 62 II 42 consid. 2 ; Winiger, Commentaire romand, CO I, nn. 193 ss ad art. 18 CO, Thévenoz, Commentaire romand, CO I, 2e éd., Bâle 2012, n. 5 ad art. 119 CO ; Tercier/Pichonnaz, Droit des obligations, 5e éd., Zurich 2012, nn. 963 ss, pp. 217

ss).

E. 7.3

En l'espèce, s'agissant d'un vice initial, il ne saurait être question d'un changement de circonstances. Il appartenait de toute manière à l'appelante d'éviter la situation dans laquelle elle s'est mise, en rédigeant le contrat de manière conforme à l'art. 257a al. 2 CO. Enfin, comme vu ci-avant, une grave altération de l'équilibre des prestations n'est pas établie (cf. consid. 6 supra).

- 19 -

E. 8.1

Les premiers juges ont considéré que l'appelante avait échoué à démontrer le bien-fondé des décomptes de chauffage et d'eau chaude pour la période du 15 décembre 2011 au 30 juin 2014.

E. 8.2

Aux termes de l'art. 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. Selon l'art. 5 al. 1 OBLF, entrent en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude, les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude. La répartition des frais entre locataires intervient au moment du décompte. Elle dépend des installations de l'immeuble, de la clé de répartition entre unités de l'immeuble et du bail conclu par les parties. Lorsque l'immeuble est équipé d'une installation de chauffage avec production d'eau chaude, une part estimée entre 70 et 80 % est attribuée au chauffage, l'eau chaude sanitaire représentant le 20 à 30 % restant. Les tables de répartition tiennent en outre compte des variations saisonnières du chauffage, la consommation d'eau chaude étant réputée linéaire durant les douze mois de l'année (Bieri, op. cit., n. 101 ad art. 257a-257b CO). La clé de répartition des frais de chauffage entre les locataires doit être objective. D'ordinaire, elle est établie par l'installateur proportionnellement au volume ou à la surface des différents locaux chauffés. Cette clé de répartition peut aussi s'appliquer à l'eau chaude. Pour cette dernière, il faut toutefois tenir compte de la présence dans l'immeuble de commerces à forte consommation d'eau (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 345). Dans le Canton de Vaud, l'art. 31 RULV précise encore que, s'il existe une installation de chauffage générale, le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'eau chaude séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, que ce décompte couvre la période allant du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante à moins que le bail n'en dispose autrement

- 20 - (let. a) et que la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude s'effectue conformément aux Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude (let. e). A ce propos, la Directive pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude du 29 juin 1978, applicable jusqu'au décompte 2011-2012, imposait une proportion de 76 % pour le chauffage et de 24 % pour l'eau chaude (art. 6). Cette directive a été modifiée par un texte du 16 mai 2012 applicable dès la période de chauffage 2012-2013, qui prévoit que la quantité d'énergie nécessaire à la production d'eau chaude se détermine en fonction des consommations standardisées rapportées au volume des objets et pondérées en fonction de l'affectation des locaux exprimée en kilowattheure (art. 25 al. 1 de la Directive du 16 mai 2012 pour l'établissement du décompte annuel de

chauffage et d'eau chaude). Lorsque le locataire conteste le décompte de frais accessoires, il appartient au bailleur de prouver les dépenses qu'il a incorporées au décompte litigieux, de même que la clé de répartition qu'il a utilisée (art. 8 CC ; TF 4D_45/2010 du 31 mai 2010 consid. 5).

E. 8.3

En l'espèce, les premiers juges ont retenu que le décompte 2011-2012, encore soumis à la directive de 1978, utilisait une clé de répartition manifestement erronée puisque 100 % des frais étaient attribués au chauffage, alors qu'il devrait y avoir une répartition de 76 % pour le chauffage et 24 % pour l'eau chaude. L'appelante n'émet aucune critique sur ce point. En outre, les premiers juges ont retenu que, pour les deux décomptes suivants, soumis à la directive de 2012, l'appelante n'avait pas été en mesure d'expliquer le calcul qui lui avait permis d'arriver aux proportions indiquées dans les décomptes, « étant relevé que la proportion 77.1 % - 23 % pour 2012-2013 revenait à facturer 100,1% des frais encourus et que celle de 72,8 % - 27 % utilisée pour 2013- 2014 conduisait à une répartition de 99,8 % des frais effectifs de l'exercice, ce qui constituait dans les deux cas des erreurs grossières. En outre, dans les trois décomptes figuraient à chaque fois des chiffres

- 21 - différents pour les totaux des points de chauffage et d'eau chaude, qui étaient censés correspondre au volume total de l'immeuble, respectivement à la consommation standardisée d'eau chaude totale de l'immeuble. En effet, le décompte produit indiquait que le volume total des locaux loués dans l'immeuble, eu égard à une pondération pour les locaux du dancing, s'élevait à 3'528.72 m³ et la consommation théorique d'eau chaude, après application du coefficient applicable à chaque type d'occupation des locaux, à 41'119.56 KWH/an. Or le décompte de la période précédente indiquait pour sa part 3'598.2 m³, respectivement 46'438 KWH/an, et le décompte de la période 2011- 2012 un volume de 157.38 m³ et une consommation d'eau chaude nulle. Si la méthode de calcul entérinée par la Directive de 2012 avait pour conséquence que la répartition des frais entre le chauffage et l'eau chaude pouvait varier d'une année à l'autre, tel n'était en principe pas le cas des valeurs de base qu'étaient le volume et la consommation théorique d'eau chaude de l'immeuble, sous réserve d'une modification de celui-ci, qui n'avait pas été établie en l'espèce. L'appelante n'avait en outre pas davantage apporté d'explication quant à la pondération appliquée pour le décompte 2013-2014, s'agissant du volume attribué aux locaux du dancing. Dès lors, faute de disposer de bases de calcul fiables, les premiers juges ont considéré ne pas être en mesure de vérifier la méthode de répartition utilisée par l'appelante. On peut certes donner acte à l'appelante que la proportion 77.1 % - 23 % pour 2012-2013 et 72.8 % - 27 % pour 2013-2014, figurant dans le « décompte de chauffage récapitulatif [...] » contient des chiffres arrondis et qu'elle est en réalité de 77.08 % - 22.92 %, respectivement 72,8 % - 27,2 % selon les documents « synthèse de la chaufferie » et répartition des frais de chauffage et d'eau chaude. Pour le surplus, l'appelante se contente d'affirmer l'exactitude de ses calculs, sans s'en prendre à la motivation des premiers juges relative à la variation inexplicquée des données de base que sont le volume total des locaux loués et la consommation théorique d'eau chaude de l'immeuble, ainsi qu'à l'absence de justification de la

- 22 - pondération appliquée au dancing depuis 2013/2014. Cela étant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que, faute de bases de calcul fiables concernant des éléments qui auraient dû être invariables, la méthode de répartition et les calculs effectués par l'appelante ne pouvaient être vérifiés.

E. 9

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'450 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante versera en outre aux intimés une indemnité de 3'000 fr. (art. 12 al. 1 TDC) à titre de dépens pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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