

VD_GERICHTE XA15.007846 vom 12. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA15.007846

FR: VD_GERICHTE XA15.007846 du 12 avril 2016

IT: VD_GERICHTE XA15.007846 del 12 aprile 2016

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante soutient que c'est à tort que les premiers juges ont considéré que la clause n° 6 du contrat de bail signé entre les parties ne respectait pas les art. 257a et 257b CO et qu'elle était par conséquent nulle. Selon elle, cette clause serait claire, précise et conforme à la lettre de ces dispositions, et le fait que certains frais énoncés dans cette clause

- 7 - ne seraient pas effectifs, ou ne le seraient pas chaque année ou systématiquement, n'affecterait pas la validité de la clause en question.

E. 3.2

Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257a al. 1 CO). La notion de frais accessoires est définie de manière plus étroite pour les habitations et locaux commerciaux à l'art. 257b al. 1 CO. Il s'agit des dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose. Cette disposition cite à titre d'exemple 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. Cette notion est illustrée aux art. 5 et 6a OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11). Aux termes de l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires, tels que décrits ci-dessus, ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. Cette disposition 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. A défaut de convention, ceux-ci sont compris dans le loyer (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid.

E. 3.2.2

et les références citées). Ainsi, si le bailleur omet de prévoir dans le contrat de bail la facturation des frais accessoires au locataire de manière conforme aux exigences légales, il doit les prendre à sa charge en faisant appel au rendement sur ses fonds propres, voire à son patrimoine (ATF 135 III 591 consid. 4.2.3 ; TF 4A_394/2015 du 6 novembre 2015 consid. 2). L'obligation de convenir spécialement les frais accessoires poursuit un but de protection des locataires (ATF 135 III 591 consid. 4.2.3). Le caractère impératif de l'art. 257a al. 2 CO (ATF 137 I 135 consid. 2.4) commande une interprétation restrictive (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 3.2.2 ; Bieri, in : Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, 2010, n. 21 ad art. 257a-257b CO). En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quelles sont les prestations fournies par le bailleur

- 8 - ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose et quels seront donc les postes qui lui seront facturés en plus du loyer (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 ; TF 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.1). La loi exige donc que les parties s'entendent spécialement sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés (ATF 121 III 460 consid. 2 a/aa). Les 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 » ont été jugées contraires au droit (Bieri, op. cit., n. 28 ad art. 257a-257b CO). Cela exposé, la jurisprudence précise que si le locataire comprend concrètement lors de la conclusion du contrat quels frais accessoires sont mis à sa charge par le contrat et signe ce dernier en connaissance de cause, l'exigence posée par l'art. 257a al. 2 CO est respectée et le locataire ne peut invoquer par la suite une clarté insuffisante (TF 4A_215/2012 du 9 juillet 2012 consid. 2.1). Au vu de ce qui précède, seuls les frais relatifs à des prestations fournies (art. 257a al. 1 CO) ou à des dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose (art. 257b al. 1 CO) peuvent être mis à la charge du locataire par la convention visée par l'art. 257a al. 2 CO (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 18, p. 100). Le bailleur n'est en revanche pas autorisé à prévoir dans une telle convention des frais qu'il n'assume pas lors de la conclusion de celle-ci ou dont la survenance n'est à tout le moins pas prévisible, indépendamment du comportement des parties (frais de déneigement par exemple). Si tel était le cas, la lecture de la convention permettrait au locataire de comprendre quelles prestations il pourrait être amené à assumer, dans l'hypothèse où elles lui seraient fournies un jour, mais non, comme l'exige la jurisprudence, quels frais effectifs, pour quelles prestations effectivement fournies, il assumerait de fait une fois le bail conclu. L'admettre permettrait en outre au bailleur, en cours de contrat, de faire supporter au locataire des charges qui, lors de la conclusion du bail, n'existaient pas, sans respecter la procédure du droit impératif prévue par l'art. 269d CO, interprétation qui n'est pas non plus - 9 - admissible (dans ce sens, Bieri, op. cit., n. 24 ad art. 257a-257b CO ; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1 dans lequel le Tribunal fédéral exige le respect de cette procédure en cas de « frais nouvellement survenus »).

E. 3.3

En l'espèce, on n'est pas en présence d'un contrat qui serait muet ou renverrait à des documents annexes s'agissant des frais accessoires. La clause n° 6 du contrat de bail prévoit expressément la participation des locataires au paiement de charges et taxes publiques qui sont explicitement listées en trois chiffres distincts. Ainsi, comme l'invoque à raison l'appelante, cette liste est exhaustive.

E. 3.4

La clause 6.1 indique la participation des locataires au paiement des « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ». Elle contient une liste de frais détaillée, reprenant les frais accessoires mentionnés par l'art. 5 al. 1 et 2 OBLF (« frais de chauffage et de préparation d'eau chaude entrant en ligne de compte ») et par l'art. 6a OBLF (« fourniture d'énergie depuis une centrale extérieure »), sans plus de réflexion sur la cohérence de la description ainsi obtenue. Toutefois, l'indication expresse dans le contrat de bail lui-même de la prise en charge des « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude » suffit à remplir, s'agissant de ces frais, les exigences de l'art. 257a al. 2 CO. Il n'est en effet pas nécessaire

que les différentes dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude, telles que décrites de manière énumérative par les art. 5 et 6a OBLF, soient spécifiées. Le fait que la bailleresse l'ait indiqué n'enlève rien au fait que le locataire qui lit la clause 6.1 comprend que c'est finalement lui qui assumera les « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude », en plus du loyer, quels que soient les différents postes qui les composent. Eu égard aux exigences de l'art. 257a al. 2 CO, cela suffit pour considérer que la prise en charge par le locataire des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude a été convenue spécialement au sens de cette disposition. Par conséquent, l'appel doit être partiellement admis sur ce point et le jugement entrepris réformé en ce sens.

- 10 -

E. 3.5

La clause 6.2 du contrat de bail liste plusieurs autres « frais accessoires ». Parmi ceux-ci figurent plusieurs postes qui ne correspondent pas, de l'aveu même de l'appelante, à des dépenses effectives de sa part ou d'un tiers, que ce soit au moment de la conclusion du bail ou durant les sept ans qui ont suivi, et qui n'ont dès lors pas été facturés aux locataires. Il s'agit des taxes postales et bancaires en rapport avec le paiement du loyer, des frais de rappel, d'avocat, d'agent d'affaires, de justice, en cas de retard de loyer, de résiliation de bail, d'expulsion, les intérêts moratoires en cas de retard dans le paiement du loyer. Ces « frais » ne correspondent ainsi pas à des dépenses effectives au sens de l'art. 257a al. 2 CO, susceptibles d'être mises à la charge du locataire à titre de frais accessoires lors de la conclusion du bail. Au demeurant, la quasi-totalité de ces postes ne constituent pas des prestations, à supposer qu'elles aient été fournies par la bailleresse, qui seraient en rapport avec l'usage de la chose au sens de l'art. 257b al. 1 CO. Il s'agit au contraire de frais éventuels découlant de la manière dont se déroulent les rapports entre les parties, indépendamment de l'usage de la chose. Ils ne peuvent dès lors pas être mis sans condition, et sans égard aux règles impératives prévues par le code des obligations et les lois de procédure, à la charge des locataires (art. 104 ss et 113 CPC ; art. 12 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 octobre 2010 ; RSV 173.655]). L'appelante a choisi de prévoir dans un même chiffre libellé « frais accessoires » des frais correspondant à des dépenses qu'elle savait effectives et des frais correspondant à des dépenses non effectives, qui, si elles l'avaient été, n'auraient pour la plupart pas pu être mises sans autre à la charge des locataires. Ce faisant, elle a rendu impossible la compréhension par les locataires, à la lecture de la clause 6.2, des « frais accessoires » effectivement mis à leur charge, pour des prestations effectivement fournies. Conformément à la rigueur adoptée par le Tribunal fédéral en la matière, il convient de constater que la clause 6.2 est nulle et ne permet de mettre aucun des frais qu'elle énumère à la charge des intimés. Ces frais, s'ils existent, doivent rester à la charge de l'appelante.

- 11 -

E. 3.6

La clause 6.3 du contrat de bail mentionne quant à elle des « frais d'exploitation ». A l'instar des « frais accessoires » visés par la clause 6.2 et contrairement aux « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude » visés par la clause 6.1, la notion de « frais d'exploitation » n'est pas suffisamment claire pour permettre à elle seule la mise à la charge, en plus du loyer, de ces frais aux locataires. Le texte de la clause 6.3 élaboré par

l'appelante doit en effet être explicité dans la mesure où il mentionne toute une série de frais liés à l'utilisation d'un immeuble. Il s'agit typiquement d'une clause passe-partout, non adaptée à la situation particulière du bien. Elle était d'ailleurs utilisée, dans la même teneur, par la régie représentant la bailleuse dans à tout le moins un contrat de bail conclu à la même époque pour un appartement se trouvant dans un autre immeuble. En outre, l'appelante admet qu'une bonne partie des frais indiqués n'ont pas été facturés. En l'espèce, rien ne permet de retenir que ces frais indiqués mais non facturés aient correspondu, durant les sept ans de durée du bail, à des dépenses effectives du bailleur. La clause se révèle ainsi générale et non adaptée à la situation spécifique des intimés. Une telle clause ne leur permettait pas de comprendre, lors de la conclusion du contrat de bail, alors qu'ils ignoraient les spécificités du fonctionnement de l'immeuble et de ses équipements, quelles prestations seraient effectivement fournies par l'appelante, puis mises à leur charge à titre de frais d'exploitation. Partant, la clause 6.3 étant insuffisamment claire, elle ne remplit pas les exigences posées par l'art. 257a al. 2 CO et elle est frappée de nullité dans son intégralité.

E. 3.7

Dans la mesure où la clause 6.1 est valable, la clause 6.4 l'est également, ayant trait à la périodicité des décomptes de chauffage.

E. 4.1

L'appelante allègue une violation de l'art. 20 CO. Elle affirme qu'elle n'aurait pas conclu le contrat aux conditions de loyer fixées par la clause n° 3 si elle avait su que la clause des charges et taxes était nulle et qu'elle devrait supporter le coût des frais accessoires mis à la charge des locataires. La nullité de la clause n° 6 affecterait ainsi la validité du contrat

- 12 - dans son entier, ce qui devait être constaté par les premiers juges. Elle allègue ensuite que la volonté des parties, si elles avaient pu connaître la nullité de la clause n° 6, aurait été de prévoir une clause couvrant à tout le moins les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que les frais effectivement facturés à la date de la signature. Elle conclut qu'il appartenait aux premiers juges, pour ne pas avoir à constater la nullité totale du contrat, d'adapter celui-ci de telle sorte qu'il corresponde à la volonté précitée des parties.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 20 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (al. 2). Conformément à cette dernière disposition, le juge doit rechercher la volonté hypothétique des parties, c'est-à-dire déterminer ce que celles-ci auraient convenu de bonne foi si elles avaient envisagé la possibilité de la nullité partielle (ATF 120 II 35 consid. 4 ; ATF 138 III 29 consid. 2.3.3).

E. 4.3

L'appelante affirme qu'elle n'aurait pas conclu le contrat sans la clause n° 6. Elle n'apporte toutefois aucun élément probant à cet égard. Au demeurant, elle n'allègue, ni ne prouve qu'elle n'aurait pas non plus conclu sans les clauses 6.2 et 6.3, seules frappées de nullité (cf. consid. 3 supra). Au vu notamment des montants en jeu, cela n'apparaît pas probable, de sorte qu'on ne saurait retenir que le contrat n'aurait pas été conclu sans ces clauses. Pour le surplus, l'appelante était représentée lors de la conclusion du contrat par une régie qui a

préparé et signé pour elle le contrat de bail. Cette régie ne pouvait ignorer les termes de l'art. 257a al. 2 CO et la jurisprudence restrictive en matière de mise à charge des frais accessoires au locataire, avant la conclusion du contrat en question. Elle ne pouvait ainsi ignorer que les frais accessoires restent à la charge du bailleur lorsque la convention est insuffisamment claire, ne permettant pas au locataire de savoir ce qu'il va effectivement payer en sus du loyer.

- 13 - Dans ces conditions, il convient de retenir que l'appelante, par son représentant, aurait à tout le moins dû envisager la possibilité de la nullité des clauses génériques et non adaptées à la situation du bien qu'elle utilisait. Il n'y a dès lors pas lieu de rechercher une prétendue volonté hypothétique de l'appelante, afin de modifier par la suite et en sa faveur une clause dont elle connaissait, ou à tout le moins devait connaître la fragilité lors de sa rédaction. Au demeurant, le fait d'adapter le contrat a posteriori, comme le voudrait l'appelante, dans le but que les locataires prennent en charge des frais effectifs en sus de leur loyer, alors que les exigences posées par l'art. 257a al. 2 CO n'ont pas été respectées, enlèverait toute portée à cette disposition. Une telle conséquence n'est pas admissible. Par conséquent, le contrat n'est pas frappé de nullité dans son intégralité et il n'y a pas lieu de l'adapter.

E. 5.1

L'appelante invoque également la « *clausula rebus sic stantibus* » afin d'obtenir, en cas de nullité de tout ou partie de la clause n° 6, une modification des obligations prévues.

E. 5.2

Selon la « *clausula rebus sic stantibus* » ou théorie de l'imprévision, la partie liée par un contrat peut se dégager partiellement ou totalement de ses obligations en cas de changement important ou imprévisible des circonstances, ayant pour effet de créer une disproportion si grave entre sa prestation et la contre-prestation de l'autre partie que le maintien du contrat se révélerait abusif (ATF 127 III 300 consid. 5b ; ATF 135 III 1 consid. 2.4).

E. 5.3

Il résulte de ce qui a été exposé ci-dessus (cf. consid. 4 supra) que le changement intervenu, soit la nullité d'une partie de la clause n° 6, n'était pas imprévisible pour l'appelante. De plus, au vu des clauses touchées et donc des montants en jeu, la disproportion invoquée n'atteint pas la gravité suffisante pour justifier une adaptation du contrat fondée sur la « *clausula rebus sic stantibus* ». Le grief est dès lors infondé.

- 14 -

E. 6.1

L'appelante estime enfin que les intimés commettraient un abus de droit contraire à l'art. 2 CC en invoquant la nullité de tout ou partie des clauses de l'art. 6 après avoir payé les frais accessoires durant plusieurs années sans contestation.

E. 6.2

En l'espèce, les locataires ne commettent pas d'abus de droit, ni n'agissent contrairement aux règles de la bonne foi en demandant à leur cocontractante de se conformer aux principes établis par la jurisprudence fédérale en ce qui concerne les frais accessoires (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 5). Ainsi, 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 références citées). Partant, le grief est infondé.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que seules les clauses 6.2 et 6.3 du contrat de bail conclu par les parties le 31 mai 2007 sont frappées de nullité. Dès lors, les frais payés en vertu de ces dispositions devront être remboursés par l'appelante aux intimés. En prenant en compte les chiffres indiqués dans les décomptes produits par les intimés en audience de première instance, non contestés par l'appelante, on aboutit à un montant total de 8'305 fr. 95, dont le détail est le suivant : Remboursement 2007/2008 1'498 fr. 20 Remboursement 2008/2009 1'620 fr. 05 Remboursement 2009/2010 1'573 fr. 30 Remboursement 2010/2011 1'721 fr. 95 Remboursement 2011/2012 1'504 fr. 20 Frais non chauffage et eau chaude 2012/2013 1'745 fr. 50 Frais non chauffage et eau chaude 2013/2014 1'898 fr. 20 Total 11'561 fr. 40 - 15 - Solde non versé 2012/2013 - 1'559 fr. 90 Solde non versé 2013/2014 - 1'695 fr. 55 Total final 8'305 fr. 95 Ce montant doit porter intérêts à 5 % l'an dès le 10 mars 2015, comme cela a été arrêté par les premiers juges, sans que leur appréciation sur ce point soit contestée.

E. 8.1

En définitive, il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que la clause n° 6 est nulle à ses chiffres 6.2 et 6.3 et que X. _____ SA doit restituer à A.P. _____ et B.P. _____ la somme de 8'305 fr. 95 avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 mars 2015. Le jugement entrepris sera confirmé pour le surplus.

E. 8.2

Vu l'issue du litige – l'appelante obtenant gain de cause s'agissant des clauses 6.1 et 6.4 et le montant dû étant réduit de 22'289 fr. 05 à 8'305 fr. 95 –, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 823 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront répartis par moitié entre les parties et les dépens d'appel compensés (art. 106 al. 1 et 2 CPC).

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