

VD_GERICHTE XZ14.012961 vom 7. Juli 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-07-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ14.012961

FR: VD_GERICHTE XZ14.012961 du 7 juillet 2017

IT: VD_GERICHTE XZ14.012961 del 7 luglio 2017

Erwägungen

E. 4.1

Les premiers juges ont nié la légitimation active de l'appelante pour la partie de ses prétentions qui avait trait à la période précédant l'acquisition de l'immeuble par l'appelante, soit avant le 3 novembre 2009. Ils ont exposé de manière conforme à la jurisprudence et à la doctrine que, si l'art. 261 CO instaurait une cession légale du bail à l'acquéreur d'un immeuble, emportant transfert à ce dernier de tous les droits et obligations découlant du bail, ce transfert n'avait pas d'effet rétroactif et ne portait pas sur les créances déjà échues à l'encontre du précédent bailleur (TF 4A_251/2012 du 28 août 2012 consid. 2 ; TF 4A_542/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1) et, à l'inverse, l'aliénateur restait le créancier des loyers et charges impayés pour la période antérieure au transfert du bail (Marchand, CPraBail, 2e éd., n. 26 ad art. 261 CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., Lausanne 2008, p. 688) ; seules des cessions de créances ou reprises de dettes valables étaient susceptibles de modifier cette situation juridique (Marchand, loc. cit).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante se prévaut d'une pièce nouvelle irrecevable (pièce 101) pour prétendre que les vendeurs lui auraient cédé leurs prétentions à l'égard des locataires. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant la portée de cette pièce. Le moyen est infondé. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré que la prétention en paiement des charges de 17'061 fr. 08 devait en tout état de cause être rejetée pour la part afférente à la période antérieure au 3 novembre 2009.

E. 5.1

L'appelante soutient que l'intimé, qui devait payer ses consommations de charges et de chauffage en début de bail, selon la convention implicite et sur la base de l'art. 32 RULV, devrait également continuer à les régler après l'installation du chauffage central dans

- 17 - l'appartement. Elle fait valoir à cet effet plusieurs arguments qui seront examinés ci-après (cf. infra consid. 5.3).

E. 5.2

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). Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2). Les frais accessoires sont à la charge du locataire uniquement s'ils sont spécialement prévus dans le contrat. Ils représentent une rémunération pour des frais effectifs, en relation avec l'usage de la chose. A défaut d'une clause spécifique mentionnant les frais accessoires à la charge du locataire, ceux-ci sont inclus dans le loyer. Le règlement régulier d'acomptes par le locataire ne supplée pas à l'absence d'une telle clause spécifique (TF 4A_19/2012 du 2 juillet 2012 consid. 3). Les

frais accessoires ne sont dus en sus du loyer que si les parties ont spécialement convenu de cette obligation, en détaillant les dépenses concernées d'une manière suffisamment précise (TF 4D_13/2015 du 3 juin 2015 consid. 3 et les réf. cit.). La loi exige donc que les parties en soient convenues d'une manière suffisamment précise, en détaillant les postes effectifs. En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer. Le renvoi à une annexe standardisée du contrat telle que les « Conditions générales du bail à loyer pour habitations » (« Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume ») 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. Les frais énumérés dans des conditions générales peuvent toutefois 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 (ATF 135 III 591

- 18 - consid. 4.3.1 et les réf. cit. ; TF 4A_185/2009 du 28 juillet 2009 consid. 2.1 et les arrêts cit.). L'art. 257a al. 2 CO n'exige pas de forme spéciale pour la convention sur les frais accessoires. En conséquence, la validité de la convention ne saurait dépendre du respect de la forme écrite (art. 11 al. 1 CO ; cf. TF 4A_606/2015 du 19 avril 2016 consid. 4) ; l'accord peut donc en principe être conclu par écrit, oralement ou par actes concluants. Le cas de figure où la facturation séparée de certains frais accessoires est convenue de manière implicite est plutôt exceptionnel. Ainsi en est-il de la mise à disposition d'installations avec un système de prépaiement ou encore d'une installation de buanderie, munie d'un interrupteur directement branché sur le compteur électrique du locataire (Bieri, CPra-Bail, 2e éd., n. 22 ad art. 257a/257b CO), ou encore du cas où le logement est pourvu d'une installation individuelle de chauffage et de préparation d'eau chaude (boiler), où l'on admettra que le locataire assume les frais correspondants (Lachat, op. cit., p. 333). Le fardeau de la preuve quant à l'existence d'une convention relative aux frais accessoires incombe au bailleur (Bieri, CPra-Bail, op. cit., n. 22 ad art. 257a/257b CO). 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. cit.). Sous réserve du cas d'abus de droit, la référence à un accord intervenu oralement sera sans effet dans ces cas (Bieri, CPra-Bail, 2e éd., n. 23 ad art. 257a/257b CO). La loi n'impose pas de mode de perception des frais accessoires. On trouve principalement quatre modes de facturation des frais accessoires : le paiement direct par le locataire en mains des fournisseurs, les loyers frais accessoires inclus, les frais accessoires perçus forfaitairement (art. 4 al. 2 OBLF) et le décompte des frais accessoires (art. 4 al. 1 OBLF), le plus souvent accompagnés d'acomptes provisionnels (Bieri, op. cit., nn. 32-44 ad art. 257a-257b CO ; Lachat, op. cit., p. 335).

- 19 - En cours de contrat, le bailleur peut décider de modifier le régime des frais accessoires, en particulier de facturer séparément au locataire des frais accessoires jusque-là inclus dans le montant du loyer ou de facturer des frais nouvellement survenus ou encore pour changer le mode de perception de ceux-ci. Il doit toutefois procéder conformément à l'art. 269d CO, et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1 ; TF 4D_45/2010 du 31 mai 2010 consid. 3). Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix

jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton ; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO ; ATF 121 III 460 consid. 4a ; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1). L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention, la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (al. 1 bis) ; un tel mode de procéder était auparavant prohibé par la jurisprudence (cf. ATF 120 II 206 consid. 3b). Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel – ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1bis OBLF –, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis ; ils doivent

- 20 - permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification, de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 121 III 6 consid. 3a et 460 consid. 4a/bb et cc ; ATF 117 II 458 consid. 2a ; plus récemment, TF 4A_409/2009 du 1er février 2010 consid. 2.1). La motivation de la modification est insuffisante lorsqu'elle n'indique pas à quels frais jusque-là inclus dans le loyer correspondent les frais qui seront désormais facturés séparément ; le locataire ne peut se faire une idée de la portée de la modification que s'il a connaissance des montants précédemment dépensés par le bailleur pour les frais qui seront désormais perçus séparément. L'exigence de précision implique non seulement de désigner en détail quels frais accessoires seront à l'avenir facturés directement au locataire, mais aussi de faire apparaître quelle incidence revêt la distraction des frais sur la structure du loyer. On ne saurait renvoyer le locataire à consulter les bases de calcul internes du bailleur, sauf à méconnaître le sens de l'obligation de motiver (TF 4C.137/1999 du 23 août 1999 consid. 2b et 2c, in MietRecht Aktuell [MRA] 2000 p. 301). En bref, le locataire doit être en mesure de déterminer si le montant du nouvel acompte correspond à des coûts effectifs, respectivement si le loyer va subir une augmentation (cf. ATF 121 III 460 consid. 4b ; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1 ; ATF 142 III 375 consid. 3.3). La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (TF 4C.330/2002 du 31 janvier 2003 consid. 3.1, in MRA 2003 p. 39 ; TF 4C.245/1999 précité consid. 3a ; TF 4C.137/1999 précité consid. 2d, concernant un cas de nullité partielle ; ATF 121 III 6 consid. 3b et 460 consid. 4a/cc ; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1) et n'a par conséquent aucun effet, même si le locataire ne la conteste pas dans le délai de l'art. 270b CO, la nullité pouvant être invoquée en tout temps (Marchand, op. cit., n. 36 ad art. 269d CO).

E. 5.3

En l'espèce, le contrat de bail signé en 2002 ne prévoyait aucun acompte de frais de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Au surplus, la mention dactylographiée « Compris dans le

- 21 - loyer » figurait à la suite du texte préformulé de la clause 5 du contrat de bail traitant des frais accessoires définis comme les charges de préférence et les taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout et taxe d'enlèvement des ordures. Il est également établi qu'au début de la location, le logement était pourvu de radiateurs à combustion directe, ainsi que d'un boiler individuel et que l'intimé payait directement les frais de chauffage et d'eau chaude aux fournisseurs de gaz et d'électricité. A la fin de l'année 2004, les radiateurs existants ont été remplacés par un système de chauffage centralisé pour l'appartement litigieux. Les bailleurs initiaux ont renoncé à répercuter sur le loyer de l'intimé les frais de chauffage désormais à leur charge. Ils n'ont par ailleurs jamais réclamé à l'intimé le remboursement de charges ou de frais accessoires. Le locataire, qui disposait d'un chauffe-eau individuel, a par ailleurs assumé jusqu'à la fin du bail les frais de préparation d'eau chaude, en s'acquittant directement des factures d'électricité y relative auprès du fournisseur. Ainsi, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la notification d'une formule officielle aurait été nécessaire pour introduire le paiement d'acomptes de charges et le remboursement, via des décomptes, des dépenses de chauffage nouvellement engagées par les bailleurs initiaux à la suite des travaux d'installation du chauffage central, ce que ceux-ci ont renoncé à faire, ne souhaitant pas répercuter sur l'intimé les frais de chauffage désormais à leur charge. Par ailleurs, c'est en vain que l'appelante se prévaut de la poursuite de la convention tacite, qui n'a précisément pas porté sur la prise en charge par le locataire des frais de chauffage à la suite de l'installation de chauffage central. L'appelante tente de remettre en cause ce point, en se prévalant d'une pièce irrecevable (pièce 101) dont il n'est pas nécessaire d'apprécier la portée. C'est également en vain qu'elle se prévaut de l'art. 31 RULV. Cette disposition ne fait en effet que prescrire des règles en matière d'établissement de décomptes lorsqu'il existe une installation de

- 22 - chauffage générale dans l'immeuble, sans pour autant contrevenir au régime légal prévu par les art. 257a et 257b CO (Richard, Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, 12e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2002, n. 36 p. 12). Par ailleurs, la clé de répartition des frais accessoires prévue à l'art. 29 RULV n'empêche pas le bail de prévoir une autre clé de répartition (Richard, loc. cit.). Il s'ensuit, comme l'ont retenu les premiers juges, que ces prescriptions ne suppléent pas à la nécessité de prévoir, dans le contrat ou par le biais d'une modification ultérieure respectant les exigences légales, tant le principe que les modalités de prise en charge de ces frais par le locataire en sus du loyer. Dès lors, le bail, tel que repris par l'appelante au moment où elle a acheté l'immeuble, ne lui permettait pas de réclamer à l'intimé des frais de chauffage en sus du loyer, ni d'autres frais accessoires, au vu du contrat qui stipulait qu'ils étaient compris dans le loyer. S'agissant de l'avis officiel de charges et d'augmentation de charges suffisamment motivé que l'appelante aurait notifié à quatre reprises, les premiers juges ont considéré que tant l'avis officiel que le courrier d'accompagnement étaient confus quant à la question de savoir si la bailleuse entendait introduire le paiement d'acomptes de charges ou augmenter le montant à payer mensuellement à titre d'acomptes. Sur ce point, s'il y a eu confusion de la nouvelle bailleuse, qui croyait à tort que des acomptes étaient déjà payés, cela n'a pas entraîné de confusion pour le locataire, dans la mesure où l'intention de la

bailleresse tendait de manière suffisamment claire au versement d'acomptes mensuels de 290 francs. A supposer la motivation du jugement critiquable sur ce point, le grief de l'appelante devrait être rejeté pour les motifs qui suivent. Les premiers juges ont en effet également considéré que l'avis officiel et le courrier d'accompagnement étaient contradictoires. L'emploi de la formule de nouvelles prétentions concrétisait la volonté du bailleur de modifier le contrat unilatéralement, alors que le courrier d'accompagnement contenait une proposition soumise à l'accord de l'intimé d'introduire ou d'augmenter l'acompte mensuel de charges et

- 23 - sollicitait du locataire qu'il « confirme par retour de courrier son accord de payer les nouveaux acomptes de charges comme proposé dans la présente et sur la base des factures reçues jusqu'à présent depuis novembre 2009 et concernant uniquement les charges et les frais accessoires ou s'[il a] une quelconque contre-proposition à formuler ». Cette lettre d'accompagnement laissait effectivement entendre que, nonobstant l'envoi de la formule officielle, il ne s'agissait que d'une proposition sujette à discussion. Dans cette mesure, le procédé suivi ne revêtait pas la clarté suffisante sur les intentions du bailleur. Comme les premiers juges l'ont justement relevé, les frais nouvellement mis à la charge du locataire n'étaient par ailleurs pas suffisamment définis. L'avis officiel se réfère aux « factures transmises aux locataires depuis janvier 2010 ». La lettre d'accompagnement se réfère aux « différents courriers depuis janvier 2010 avec lesquels [leur] étude a transmis à chaque locataire toutes les factures de charges reçues, notamment pour consommation d'eau, d'électricité des parties communes, frais de chauffage et frais de buanderie, contrats d'entretien, etc ». Contrairement à ce que soutient l'appelante, on ne pouvait exiger du locataire qu'il examine les « dizaines de factures de charges consommées » qui avaient, selon le propre aveu de l'appelante, été adressées au locataire, afin qu'il examine la portée et l'étendue de la mise à sa charge des frais. Celle-ci devait ressortir de manière suffisamment claire de l'avis officiel et de la lettre d'accompagnement eux-mêmes, qui doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non. Tel n'est pas le cas d'une liste purement exemplative de frais, comme celle figurant dans la lettre d'accompagnement. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré que la notification de nouvelles prétentions était nulle. Ainsi, dans la mesure où la notification de nouvelles prétentions était nulle et où le bailleur n'était pas fondé à réclamer les

- 24 - charges litigieuses, il ne saurait exister d'enrichissement illégitime du locataire, contrairement à ce que soutient l'appelante, le bailleur devant au contraire supporter tous les frais accessoires qui ne sont pas valablement mis à la charge du locataire selon l'art. 257 al. 2 CO.

E. 6.1

L'appelante soutient qu'en réclamant le remboursement des charges que l'intimé aurait consommées depuis 2009, ce dernier s'enrichirait de manière illégitime.

E. 6.2

S'agissant de l'enrichissement illégitime, la cour de céans se réfère à ce qui a été dit ci-dessus (cf. supra consid. 5.3), à savoir qu'il n'y a aucun enrichissement illégitime, dès lors que le locataire n'a fait que demander le remboursement des montants qui ne pouvaient être mis à sa charge pour les motifs déjà indiqués. Il est admis par ailleurs que des paiements indus, qu'il s'agisse d'acomptes provisionnels ou de montants versés après

présentation de décomptes de charges, le cas échéant durant plusieurs années, peuvent être répétés (Bieri, op. cit., n. 155-156 ad art. 257a-257b CO).

E. 7.1

L'appelante prétend également que l'intimé commettrait un abus de droit en réclamant le remboursement de ces charges.

E. 7.2

Le Tribunal fédéral a jugé que le fait pour le locataire de demander que son cocontractant se conforme aux principes établis par la jurisprudence fédérale au sujet de la facturation des frais accessoires n'était pas constitutif d'un abus de droit (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 5). L'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 123 III 70 consid. 3c ; ATF 113 II 187 consid. la ; TF 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.2 ; TF 4A_490/2011 du

- 25 -

E. 7.3

En l'espèce, l'appelante n'a pas établi que l'intimé se serait rendu compte, bien avant l'ouverture de son action, que les réclamations de l'appelante étaient infondées au regard des prescriptions applicables en matière de frais accessoires. Le versement des acomptes mensuels n'est d'ailleurs intervenu qu'après que l'intimé a reçu plusieurs rappels comprenant non seulement des menaces de poursuites, mais encore des menaces de coupure de gaz et d'électricité, voire de résiliation immédiate

- 26 - du bail. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont ordonné la restitution du montant de 10'150 fr., la quotité des montants ayant été versés indument par le locataire n'étant pas contestée. 8. L'appelante prétend aux soldes de loyers qui resteraient dus. En première instance, l'appelante avait réclamé le paiement du loyer du mois de septembre 2013, montant qui lui a été alloué par les premiers juges (jugement p. 29 et ch. I du dispositif, la compensation ayant été invoquée). La critique est ainsi sans objet. 9. L'appelante prétend encore au remboursement des frais de remise en état de l'appartement. Dans son écriture du 24 mars 2017, seule prise en considération, elle ne motive nullement en quoi les considérations du jugement attaqué seraient contraires au droit, de sorte que l'appel est irrecevable sur ce point. Au demeurant, les considérations des premiers juges, selon lesquelles l'avis des défauts – intervenu 16, respectivement 19 jours après la restitution des locaux – était manifestement tardif, peuvent être confirmées par adoption de motifs. Comme les premiers juges l'ont relevé, l'appelante ne peut s'en prendre qu'à elle-même si elle n'a pu disposer plus tôt des clés lui permettant d'accéder au logement, dès lors qu'elle a refusé de participer à l'état des lieux de sortie organisé par le demandeur le 27 septembre 2013 et se trouvait dès lors en demeure de reprendre la chose louée (Aubert, CPra- Bail, op. cit., n. 10 ad art. 267 CO).

E. 10

L'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, aux frais de l'appelante qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

- 27 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'414 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante B._____. N'ayant pas été invité à se déterminer, l'intimé n'a pas droit à des dépens.

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