unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 4A_620/2021

Sandra Pereira, Avocate, Lausanne

TF 4A_620/2021, 18 juillet 2022
Ire Cour de droit civil

Thèmes : *Conclusion, Frais accessoires*
Lois : *Art. 18 CO, Art. 257a al. 2 CO, Art. 8 CC*

Newsletter bail.ch septembre 2022

15 septembre 2022

Conditions de validité de la convention spéciale sur les frais accessoires au sens de l'art. 257a al. 2 CO

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt commenté se penche sur les conditions de validité de la convention spéciale sur les frais accessoires au sens de l'art. 257a al. 2 CO, en particulier lorsque certains postes qui y sont mentionnés ne s'appliquent pas à l'immeuble litigieux ou n'ont jamais été facturés au locataire.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Par contrat du 1er mars 2006, la locataire a pris à bail un appartement de 4.5 pièces dont le loyer mensuel net s'élève à CHF 1'410.-, montant auquel s'ajoute un acompte mensuel de frais accessoires de CHF 200.-.

Le contrat contient un chiffre 3 intitulé « frais accessoires », dont le chiffre 3.2 est libellé comme suit :

« 3.2 Autres frais accessoires

Les autres frais accessoires, non inclus dans le prix du loyer, comprennent les dépenses suivantes (biffer ce qui ne convient pas) :

a) fourniture et taxes d'eau, d'électricité et de gaz, frais de fonctionnement et de révision périodique de l'ascenseur, de la machine à laver, de la climatisation et de l'adoucisseur, redevances de la télévision par câble, salaires et charges sociales du concierge et du jardinier, nettoyage des parties communes de l'immeuble, entretien du jardin, frais et taxes de l'antenne commune, frais et taxes de l'éclairage commun, frais d'administration.

(...). »

Cette disposition contractuelle n'a pas fait l'objet de discussions particulières entre les parties lors de la conclusion du bail.

En date du 27 septembre 2017, la régie C. SA a adressé à la locataire le décompte annuel couvrant les postes chauffage, eau chaude, électricité générale, eau, ascenseurs, conciergerie et buanderie pour la période du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017. Celui-ci faisait état d'un solde de CHF 281.- en faveur de la bailleresse.

Par courrier du 19 octobre 2017, la locataire a contesté le décompte, mettant en cause la validité

de l'art. 3 du contrat sur la perception des frais accessoires. Elle soutient en substance que les frais accessoires prévus à l'art. 3.2 du contrat de bail ne lui ont jamais été facturés ni par les anciennes régies, ni par la régie C. SA laquelle a pourtant établi le décompte pour la période du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016 – soit le décompte antérieur au décompte litigieux –, lequel ne fait état que des frais de chauffage, d'eau chaude et des redevances des eaux usées, à l'exclusion des autres frais accessoires mentionnés à l'art. 3.2 du contrat.

Invitée à justifier son décompte, la régie a précisé que le surcoût était dû au fait que certains frais accessoires tels la conciergerie ou l'abonnement d'entretien des ascenseurs n'avaient jamais été refacturés par la régie précédente, alors qu'ils étaient clairement mentionnés à l'art. 3 du contrat.

Suite à l'échec de la conciliation, la locataire a saisi la juge de district d'une demande visant à ce que la nullité de l'art. 3.2 du contrat de bail à loyer soit prononcée et à ce que les montants payés en trop lui soient remboursés. Par jugement du 21 août 2019, la juge de district a rejeté la demande de la locataire.

Saisie à son tour, la Cour civile I du Tribunal cantonal du Valais a rejeté l'appel de la locataire précisant en substance que les frais accessoires mentionnés au chiffre 3.2 du contrat de bail étaient bel et bien à sa charge dès lors qu'ils étaient prévus dans une convention spéciale au sens de l'art. 257a al. 2 CO. Selon les juges cantonaux, le simple fait que certains postes de frais ne correspondent pas à la situation spécifique de l'immeuble concerné ne change rien au fait que la locataire devait s'attendre à se voir facturer les postes figurant sur la liste.

Par acte du 9 décembre 2021, la locataire a exercé un recours en matière de droit civil auprès du Tribunal fédéral. Elle conclut principalement à la réforme du jugement rendu par la Cour d'appel, en ce sens que le chiffre 3.2 du contrat est déclaré nul et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le Tribunal fédéral a rejeté le recours.

B. Le droit

Dans un premier grief, la locataire reproche à la Cour cantonale d'avoir violé l'art. 8 CC en lui faisant supporter le fardeau de la preuve de ce que la bailleresse n'entendait pas lui facturer les frais accessoires mentionnés sous 3.2. Elle soutient également avoir apporté la preuve que les parties étaient tombées d'accord sur le fait que les frais accessoires prévus sous le chiffre 3.2 du contrat ne lui seraient pas facturés, fait dont la Cour cantonale n'aurait manifestement pas tenu compte ou aurait apprécié de manière arbitraire (consid. 3).

Notre Haute Cour rappelle tout d'abord que les frais accessoires, soit les prestations fournies en rapport avec l'usage de la chose, ne sont à la charge du locataire que lorsque cela a été expressément convenu par les parties (art. 257a al. 2 CO). Cette obligation poursuit un but de protection du locataire, confirmé par les exigences de clarté et de précision déduites par la jurisprudence de l'art. 257a al. 2 CO. A défaut de convention ou lorsque le contrat conclu n'est pas clair s'agissant de la prise en charge des frais accessoires par le locataire, ceux-ci sont réputés compris dans le loyer mensuel net et le bailleur devra en supporter seul le paiement (ATF 121 III 460, consid. 2a/aa ; TF, 13.01.2021, 4A_288/2020, consid. 7.1) (consid. 3.1).

Elle précise ensuite que l'art. 257a al. 2 CO est une concrétisation de l'art. 18 CO qui prévoit que l'interprétation objective du contrat selon le principe de la confiance ne s'applique pas lorsque les parties se sont exprimées de manière réciproque et concordante (ATF 144 III 93, consid. 5.2.1 ; 123 III 35, consid. 2b). Ainsi, lorsqu'au moment de la conclusion du contrat le locataire reconnaît quels sont les frais accessoires qui sont mis contractuellement à sa charge et signe le contrat en connaissance de cause, il y a lieu de considérer que l'art. 257a al. 2 CO est respecté et le locataire ne pourra invoquer, après coup, le manque de précision du texte du contrat (TF, 21.03.2007, 4P_323/2006, consid. 2.2) (consid. 3.1.2).

L'art. 8 CC règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. La preuve d'un fait contesté n'est rapportée au sens de l'art. 8 CC que si le juge a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est toutefois pas nécessaire. Il suffit que le juge n'ait plus de doutes sérieux quant à l'existence du fait allégué ou que les doutes qui subsistent apparaissent légers (ATF 130 III 321, consid. 3.2). Saisi du grief de violation de l'art. 8 CC, le Tribunal fédéral peut contrôler si l'autorité précédente est partie d'une juste conception du degré de la preuve mais revoit uniquement sous l'angle de l'arbitraire le point de savoir si le degré requis – dont le juge a une juste conception – est atteint dans un cas concret. Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'un fait est établi ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC devient sans objet (consid. 3.1.3).

En l'espèce, la Cour cantonale a retenu que la volonté subjective des parties originaires au contrat de bail à loyer était de faire supporter à la locataire les frais accessoires expressément mentionnés dans le contrat de bail. Ce faisant, elle a constaté un fait. Elle a considéré au surplus qu'au-delà de ses seules déclarations, la locataire n'était pas parvenue à démontrer que la volonté des parties aurait été différente au moment de la signature du contrat – la locataire n'ayant pas produit les décomptes des premières années propres à démontrer ce fait – pas plus qu'elle n'aurait changé en cours de contrat (consid. 3.2).

Partant, lorsqu'elle soutient que la Cour cantonale a violé l'art. 8 CC, la locataire perd de vue que la question de la répartition du fardeau de la preuve est dénuée de pertinence, les juges cantonaux ayant été convaincus, au terme de leur appréciation des preuves, que la volonté réelle des parties était de facturer les frais accessoires prévus au ch. 3.2 du contrat à la locataire. Le grief de violation de l'art. 8 CC tombe dès lors à faux et doit être rejeté (consid. 3.3.1).

Quant au grief d'appréciation arbitraire des preuves, la locataire ne fait qu'exposer que la bailleresse a omis de facturer les frais accessoires prévus au ch. 3.2 du contrat dans le décompte pour la période du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016. Or ce fait n'est pas de nature à démontrer que la bailleresse aurait définitivement renoncé à répercuter ces frais sur la locataire, de sorte que l'appréciation des preuves par la Cour cantonale n'est pas arbitraire (consid. 3.3.2)

C'est également à tort que la locataire se réfère au principe de la confiance afin de déterminer la volonté des parties. D'une part, le comportement ultérieur de la bailleresse censé déterminer la volonté de celle-ci au moment de la conclusion du contrat est un indice de la volonté subjective des parties et non de leur volonté objective, selon le principe de la confiance. D'autre part, elle ignore que dès lors que la Cour cantonale est parvenue à déterminer la volonté réelle des parties, il n'est pas nécessaire d'examiner leur volonté objective, celle-ci étant subsidiaire à la volonté subjective, en vertu de l'art. 18 CO. Le grief de la recourante doit donc être rejeté (consid. 3.3.2).

Dans un second grief, la locataire remet en question la validité de la convention sur les frais accessoires que la Cour cantonale aurait admise à tort. Elle invoque que le fait de prévoir dans le contrat de bail une liste de postes sous le titre « autres frais accessoires » dont certains ne seraient pas pertinents pour l'immeuble concerné s'apparente à un texte standardisé dont la validité serait nulle au regard de l'art. 257a al. 2 CO (consid. 4).

Sur ce point, le Tribunal fédéral rappelle tout d'abord que les conditions de validité de la convention sur les frais accessoires au sens de l'art. 257a al. 2 CO ont été précisées par la jurisprudence qui distingue les conditions auxquelles les frais accessoires doivent être prévus, en fonction de leur inscription dans le contrat lui-même ou dans une annexe à celui-ci (consid. 4.1).

En principe, les frais accessoires qui sont mis à la charge du locataire doivent être indiqués de manière suffisamment claire, précise et détaillée dans le contrat de bail à loyer lui-même de manière à permettre au locataire de comprendre aisément quels postes il devra assumer en sus du loyer mensuel net (ATF 135 III 591, consid. 4.3 ; TF, 04.02.2016, 4A_622/2015, consid. 3.1 ; 28.07.2009, 4A_185/2009, consid. 2.1). Lorsqu'une liste de frais accessoires est mentionnée dans le contrat de bail,

l'inadéquation de quelques postes par rapport aux frais effectifs de l'immeuble dont il est question n'affecte pas la compréhension que les locataires ont des postes qui leur seront facturés (TF, 31.08.2017, 4A_719/2016, consid. 2.2.1 ; 28.07.2009, 4A_185/2009, consid. 2.4.3) (consid. 4.1.1).

Le renvoi à une annexe standardisée du contrat telle que les « conditions générales du bail à loyer pour habitation » n'est pas suffisant pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale au sens de l'art. 257a al. 2 CO (ATF 135 III 591, consid. 4.3.1 ; TF, 04.02.2015, consid. 3.3) (consid. 4.1.2).

Font exception à ce principe les frais accessoires déjà attribués au locataire dans le contrat et pour lesquels les conditions générales ne constituent qu'une concrétisation (ATF 135 III 591, consid. 4.3.1 ; TF, 31.08.2017, 4A_719/2016, consid. 2 ; 04.02.2015, 4A_622/2015, consid. 3.1 ; 28.07.09, 4A_185/2009, cons. 2.1) (consid. 4.1.2).

Seules des rubriques aisément compréhensibles telles que « frais de chauffage ou d'eau chaude » dont le commun des locataires, non-juriste, peut aisément saisir les composants sans qu'il soit nécessaire d'en détailler spécifiquement les frais peuvent toutefois être concrétisées dans des annexes standardisées ou des conditions générales (TF, 09.09.19, 4A_149/2019, consid. 2.2 ; 31.08.17, 4A_719/2016, cons. 2.2.1 ; 15.08.2003, 4P.118/2003, consid. 4.3 ; CPra Bail-BIERI, 2e éd., Bâle 2017, Art. 257*a*/257*b* CO N 61) (consid. 4.1.2).

A l'inverse, des notions génériques telles que « frais d'exploitation » ou « acompte frais accessoires » ne peuvent être valablement concrétisées dans des annexes standardisées ou des conditions générales (ATF 135 III 591, consid. 4.3.2 ; TF, 31.08.2017, 4A_719/2016, consid. 2.2.2 ; 04.02.2015, 4A_622/2015, consid. 3.3.3), sauf si ces dernières ont été rédigés individuellement pour la relation concernée ou ont été adaptées spécialement aux rapports de bail en cause ; elles contiennent un certain nombre de postes biffés ou des ajouts manuels, par exemple (TF, 09.09.19, 4A_149/2019, consid. 2.2 ; 04.02.2015, 4A_622/2015, consid. 3.3.2 ; 28.07.09, 4A_185/2009, cons. 2.4.3) (consid. 4.1.2).

Lorsqu'une charge est identifiable dans le contrat de bail, le renvoi à une annexe ou à des conditions générales est valide même si la liste annexée n'est pas formulée de manière exhaustive ou qu'elle est introduite par des termes tels que « en particulier » ou « notamment ». Les frais accessoires qui y sont explicitement mentionnés sont dus car le locataire peut aisément comprendre quels postes lui seront facturés en sus du loyer mensuel net (TF, 13.01.2021, 4A_288/2020, consid. 7.1 ; 31.08.2017, 4A_719/2016, consid. 2.2.1) et doit s'attendre à devoir les payer. En revanche, ces termes ne permettent pas au bailleur d'ajouter des frais à ceux énumérés (TF, 28.07.09, 4A_185/2009, cons. 2.4.3) (consid. 4.1.3).

En l'espèce, la Cour cantonale – dont le jugement lie le Tribunal fédéral – a admis l'existence d'une clause de frais accessoires suffisamment claire et précise au sens de l'art. 257a al. 2 CO. Le fait que certains postes de frais accessoires qui y sont mentionnés ne soient pas pertinents pour l'immeuble concerné ou que seuls certains d'entre eux aient effectivement été facturés à la locataire ne changent rien au fait que celle-ci devait s'attendre à se voir facturer les postes figurant sur la liste. Mal fondé, le grief de la locataire doit donc être rejeté (consid. 4.2).

III. Analyse

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral nous rappelle tout d'abord que les conditions dans lesquelles les frais accessoires doivent être prévus diffèrent en fonction de leur inscription dans le contrat lui-même ou dans une annexe à celui-ci.

En principe, les frais accessoires qui sont mis à la charge du locataire doivent être indiqués dans le texte du contrat de bail à loyer lui-même. Ils doivent alors être décrits de manière suffisamment claire, précise et détaillée afin de permettre au locataire de comprendre aisément quels postes il devra assumer en sus du loyer mensuel net (ATF 135 III 591, consid. 4.3 ; TF, 04.02.2016, 4A_622/2015, consid. 3.1 ; 28.07.2009, 4A_185/2009, consid. 2.1).

Le renvoi pur et simple à une annexe standardisée du contrat n'est généralement pas suffisant

pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale au sens de l'art. 257a al. 2 CO (ATF 135 III 591, consid. 4.3.1 ; TF, 04.02.2015, consid. 3.3.). Le Tribunal fédéral admet toutefois la validité d'une telle pratique lorsque les conditions générales auxquelles il est renvoyé ne constituent qu'une concrétisation des frais accessoires d'ores et déjà attribués au locataire dans le contrat de bail à loyer (ATF 135 III 591, consid. 4.3.1 ; TF, 31.08.2017, 4A_719/2016, consid. 2 ; 04.02.2015, 4A_622/ 2015, consid. 3.1 ; 28.07.09, 4A_185/2009, cons. 2.1).

A cet égard, notre Haute Cour précise que seules des rubriques contractuelles dont les composants sont facilement compréhensibles pour un locataire non-juriste, telles que « frais de chauffage et d'eau chaude », peuvent être précisées dans une annexe standardisée ou des conditions générales. Pour des notions trop génériques telles que « frais d'exploitation » ou « acompte de frais accessoires » en revanche, le locataire ne peut valablement être renvoyé à l'examen attentif d'une annexe au contrat ou de conditions générales que si celles-ci ont été rédigées ou adaptées spécifiquement à la relation contractuelle en cause.

Les juges de Mon Repos apportent ensuite quelques précisions bienvenues pour les bailleurs concernant la validité de la convention spéciale sur les frais accessoires au sens de l'art. 257a al. 2 CO lorsque certains postes qui y sont mentionnés ne s'appliquent pas à l'immeuble litigieux ou n'ont jamais été facturés au locataire. C'est, à notre sens, la première fois que notre Haute Cour se prononce de manière aussi claire sur les conséquences de l'indication de postes non pertinents pour l'immeuble s'agissant de dépenses entrant dans la catégorie des « autres frais accessoires » ou « frais d'exploitation ».

Sur ce point, le litige dont il est question dans l'arrêt commenté repose sur un état de fait analogue à celui qui a donné lieu à l'arrêt 4A_719/2016 rendu par le Tribunal fédéral le 31 août 2017.

Dans cette affaire, les locataires avaient pris à bail un appartement de 4.5 pièces à Gland (VD) dont le loyer mensuel net s'élevait à CHF 1'850.-, montant auquel s'ajoutait notamment un acompte « Charges (art. 6) » de CHF 150.-.

L'article 6 du contrat intitulé « Charges et taxes » – dont il est précisé dans l'arrêt qu'il s'agissait d'une clause standard que la gérance en charge de l'immeuble utilisait à l'époque de la signature du bail pour d'autres immeubles gérés par ses soins, qu'ils fussent d'habitations ou commerciaux – avait alors la teneur suivante :

« 6.1 les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude, à savoir : les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude ; le combustible et l'énergie consommés ; l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes ; les frais d'exploitation d'énergies de substitution ; le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories ; la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris ; la maintenance ; les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage ; le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduits ; le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle ; en cas de chauffage à distance, le coût total des prestations du fournisseur ; les frais de surveillance du chauffage (ou le salaire chauffeur), le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.

6.2 les frais accessoires suivants : les taxes d'épuration des eaux usées et égouts ; les taxes et frais pour l'enlèvement des ordures ménagères, les taxes de fourniture d'eau potable, la fourniture d'eau froide et d'eau chaude, la consommation de courant pour les installations communes, le gaz de cuisson, les frais de conciergerie (salaires, charges sociales, fournitures ou prestations de tiers), les frais de déneigement, les frais de maintenance et d'entretien des installations communes (ascenseurs, portes automatiques, ventilation, climatisation, surveillance, téléalarme, détection, alarme incendie, sprinkler), les frais d'entretien des jardins, pelouses, arbres, haies et arbustes, les frais d'éclairage des chemins d'accès de la propriété, les frais de téléréseau (abonnement, droits d'auteur, taxes et redevances y relatives) s'ils ne sont pas facturés distinctement aux locataires, le travail administratif qu'occasionne l'établissement du décompte de charges.

(…) ».

Amenée à se prononcer uniquement sur la validité du chiffre 6.1 concernant les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude, le Tribunal fédéral avait alors admis que la seule mention dans le contrat de ces deux éléments suffit à leur complète validité dès lors que le commun des locataires peut aisément comprendre les différents composants qu'une telle clause comprend, contrairement à des rubriques telles que « frais d'exploitation » ou « acompte de frais accessoires ». Les juges de Mon Repos avaient en outre précisé que, quand bien même une telle clause comprendrait des postes qui ne concernent pas l'immeuble en cause et, partant, des coûts qui ne correspondent pas à des dépenses effectives du bailleur, elle reste valable dans la mesure où le locataire peut, de bonne foi, comprendre que les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude sont mis à sa charge. Libre à lui de s'enquérir auprès du bailleur de l'existence d'installations particulières dans l'immeuble – chauffage à distance, panneaux solaires, pompe à chaleur – pouvant avoir une incidence sur le montant des frais accessoires qui lui sera finalement réclamé (consid. 2.2.1).

La validité du chiffre 6.2 listant les « autres frais accessoires » ou « frais d'exploitation » censés être mis à la charge du locataire n'avait pas été soumise à l'appréciation du Tribunal fédéral.

Estimant pour sa part qu'il s'agissait typiquement d'une clause passe-partout non adaptée à la situation de l'immeuble concerné dès lors que de nombreux postes étaient inexistants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud en avait prononcé la nullité totale.

La doctrine (CdB 2018, note de PERRIN, p. 17 ss) et les praticiens en ont alors déduit que précision et exhaustivité s'imposent au bailleur au moment de rédiger la clause de frais accessoires intégrée dans le contrat. Une liste comprenant des éléments non répercutés ou ne correspondant pas à la situation spécifique de l'immeuble sur lequel porte le bail risquant d'être considérée comme nulle, le locataire pouvant alors prétendre au remboursement des acomptes versés à ce titre.

L'arrêt faisant l'objet de la présente analyse nous démontre qu'il n'en n'est rien.

En effet, le Tribunal fédéral précise que lorsqu'une liste de frais accessoires figure dans le texte du contrat, l'inadéquation de quelques postes par rapport aux frais effectifs de l'immeuble concerné ou la présence d'éléments non effectivement facturés n'est pas de nature à empêcher les locataires de comprendre quelles dépenses leur seront imputées. Le fait qu'une telle énumération ne permette pas de déterminer si l'immeuble est pourvu d'installations particulières pouvant avoir une incidence sur le montant des frais accessoires qui sera finalement réclamé n'y change rien. Selon les Juges de Mon Repos, il appartient aux locataires qui l'estiment nécessaire d'éclaircir ce point avec le bailleur. S'ils ne le font pas, ils ne peuvent, par la suite, se prévaloir d'un manque de transparence.

S'agissant par ailleurs du renvoi à une annexe ou des conditions générales, notre Haute Cour indique enfin que lorsqu'une charge est identifiable dans le bail, le fait que la liste figurant dans l'annexe soit introduite par des termes tels que « notamment » ou « en particulier » n'enlève rien au caractère contraignant des frais qui y sont mentionnés, le locataire pouvant aisément comprendre quels postes lui seront effectivement facturés. Ce faisant, elle étend aux cas dans lesquels les frais accessoires sont concrétisés dans une annexe – et non dans le contrat de bail lui-même – sa jurisprudence rendue dans l'arrêt 4A_288/2020 du 13 janvier 2020, dans laquelle elle a admis la validité des listes de frais accessoires non exhaustives car initiées par des termes tels que « notamment » ou « en particulier » ou comportant des postes tels que « frais d'exploitation qui ne sont pas connus à l'heure actuelle » ou « taxes publiques actuelles et futures ».

La jurisprudence du Tribunal fédéral semble s'assouplir peu à peu s'agissant des conditions de validité de la convention spéciale qui lie les parties pour les frais accessoires au sens de l'art. 257a al. 2 CO.

A la lecture de cet arrêt, quelques questions restent toutefois à notre sens en suspens.

Tout d'abord, notre Haute Cour indique que l'inadéquation de « quelques postes » par rapport aux frais effectifs de l'immeuble dont il est question n'affecte pas la compréhension que les locataires doivent avoir au sujet des frais accessoires qui peuvent leur être facturés en sus du loyer mensuel

net. Ce faisant, le Tribunal fédéral ne précise absolument pas ce que l'on doit entendre par « quelques postes ». Les bailleurs doivent-ils dès lors veiller à ne pas dépasser un certain quota au risque de tomber dans la clause dite « fourre-tout » dont la validité a été déniée par la jurisprudence ou, au contraire, peuvent-ils dormir sur leurs deux oreilles aussi longtemps que la clause de frais accessoires contenue dans leurs contrats de bail à loyer, certes longue, ne contient rien de farfelu ?

On peut par ailleurs également se demander ce qu'il en est de la facturation au locataire des postes expressément mentionnés dans la clause de frais accessoires qui ne sont pas pertinents pour l'immeuble concerné au jour de la conclusion du contrat de bail mais qui le deviennent par la suite au cours de la relation contractuelle.

En effet, si le Tribunal fédéral précise qu'une clause introduite par des termes tels que « notamment » ou « en particulier » ne permet pas au bailleur d'ajouter librement d'autres frais à ceux énumérés (consid. 4.1.3), il précise toutefois qu'en présence d'une clause relative aux frais accessoires valide, le locataire doit s'attendre à devoir payer les postes qui y sont explicitement mentionnés (consid. 4.2).

Le bailleur qui conclut un contrat portant sur l'un de ces postes pendant la durée du bail (il engage un jardinier ou un concierge, par exemple) pourra-t-il en facturer les coûts au locataire sans autre démarche particulière – ce dernier devant, selon notre Haute Cour, s'attendre à devoir les payer en raison de la mention dans le contrat – ou devra-t-il en revanche procéder conformément à ce qui est prescrit à l'art. 269d al. 1 et 2 CO et respecter les conditions particulièrement strictes posées par la jurisprudence pour une modification des frais accessoires en application de cette disposition ?

Si cette nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral est à saluer, les bailleurs souhaitant éviter tout écueil veilleront à se montrer particulièrement attentifs au moment de rédiger la clause de frais accessoires qu'ils intégreront dans leur contrat et à la faire coïncider au plus près avec l'immeuble concerné.

Proposition de citation

Sandra Pereira, Conditions de validité de la convention spéciale sur les frais accessoires au sens de l'art. 257a al. 2 CO (arrêt 4A_620/2021), Newsletter Bail.ch septembre 2022