unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 4A_305/2022

Sandra Pereira, Avocate, Lausanne

TF 4A_305/2022, 3 novembre 2022
Ire Cour de droit civil

Thèmes : *Frais accessoires*
Lois : *Art. 257a CO, Art. 257b al. 1 CO*

Newsletter bail.ch décembre 2022

8 décembre 2022

Validité d'une convention tacite concernant le paiement de frais liés à l'usage de la chose louée et frais de consommation

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt commenté se penche sur les conditions auxquelles il est possible d'admettre que les parties à un contrat de bail à loyer ont conclu une convention tacite concernant le paiement, par le locataire, de certains frais liés à l'usage de la chose. Il définit par ailleurs la notion de frais de consommation et rappelle que ceux-ci ne tombent pas sous le coup des art. 257a et 257b CO.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Par contrat daté du 3 février 1987 conclu avec D. (propriétaire de l'époque), B. a pris à bail un appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée d'un immeuble situé à Lausanne. Déjà mariée avec B., A. ne figurait pas sur le contrat mais occupait le logement avec son époux.

Prévu pour durer initialement du 1er mars 1987 au 31 mars 1988, le contrat de bail se renouvelait tacitement d'année en année. Le loyer mensuel net initial s'élevait à CHF 1'200.-. Le contrat ne faisait mention d'aucune charge (chauffage et eau chaude) dans l'espace spécialement prévu à cet effet.

En date du 1er octobre 1993, C., avocate de formation, a acquis par succession l'immeuble comprenant les locaux loués. Elle occupe depuis plusieurs années l'appartement situé au 1er étage.

Le 2 juin 2020, les locataires ont requis une baisse de loyer, laquelle leur a été refusée par la bailleresse en date du 1er juillet 2020. A l'appui de son refus, elle s'est prévalue de travaux qu'elle avait effectués, ainsi que de frais accessoires et charges pris en compte lors de la fixation de ce loyer.

Le 13 juillet 2020, la bailleresse a résilié le bail des locataires pour le 31 mars 2021.

Le 5 novembre 2020, les locataires ont saisi le Tribunal des baux d'une demande tendant principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à la prolongation du bail.

La bailleresse a conclu au rejet des conclusions et précisé, dans sa réponse du 17 décembre 2020, que le bail initial prévoyait un loyer mensuel de CHF 1'200.- sans charges venant s'y ajouter.

Parallèlement, par requête de conciliation formée le 10 décembre 2020 auprès de la Commission de conciliation, déclarée non conciliée puis portée devant le Tribunal des baux en date du 18 mars 2021, les locataires ont conclu à ce que le loyer mensuel net soit fixé à CHF 1'055.- charges comprises dès le 1er avril 2021, à ce que la bailleresse soit condamnée à leur verser, solidairement entre eux, la somme de CHF 28'140.31 avec intérêts à titre de frais de chauffage indûment payés dès le 1er décembre 2010, ainsi que le montant de CHF 960.- avec intérêts à titre de frais d'électricité pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire indûment payés du 1er décembre 2010 au 30 novembre 2018.

Il ressort des pièces produites par les locataires que ceux-ci se sont acquittés, directement auprès du fournisseur, de frais de gaz pour un montant total de CHF 28'140.31 depuis l'année 2010 et de frais d'électricité pour le chauffage de l'eau sanitaire qu'ils ont estimés à CHF 960.- du 1er décembre 2010 au 30 novembre 2018. Ils n'ont pas payé l'eau consommée ni la taxe d'épuration des eaux usées.

Dans sa réponse, la bailleresse a conclu au rejet des conclusions prises par les locataires. Elle a allégué qu'ils disposaient de leur propre installation de chauffage et de production d'eau chaude, laquelle chauffait exclusivement les locaux qu'ils occupaient.

Les procédures en contestation du congé et en réduction de loyer ont été jointes par la Présidente du Tribunal des baux le 1er juin 2021.

Une inspection locale a, par ailleurs, permis à l'autorité saisie de constater la présence d'un boiler, d'une chaudière et d'un panneau électrique dans le logement occupé par les locataires.

Par jugement du 1er juillet 2021, le Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail (ch. I), a fixé le loyer mensuel brut à CHF 1'055.- dès le 1er avril 2021 (ch. II), a dit que la bailleresse devait verser aux locataires, solidairement entre eux, la somme de CHF 28'140.30 sans intérêt (ch. III), a dit que la bailleresse devait verser le montant de CHF 500.- à l'Etat de Vaud à titre de frais judiciaires (ch. IV) et la somme de CHF 1'500.- aux locataires, solidairement entre eux, à titre de dépens (ch. V), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (ch. VI).

Saisie par la bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a réformé le jugement entrepris, en ce sens que les ch. III à V du dispositif étaient supprimés. Le jugement a été confirmé pour le surplus.

Les locataires ont exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral nous rappelle tout d'abord que selon l'art. 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. Lorsque le contrat conclu porte sur une habitation ou un local commercial, ces prestations sont énumérées de manière non exhaustive à l'art. 257b al. 1 CO qui mentionne les frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que les autres frais d'exploitation et les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose. Les art. 257a et 257b CO qui définissent les frais accessoires sont impératifs (ATF 137 I 135, consid. 2.4) (consid. 4.1.1).

Le Tribunal fédéral expose ensuite que, selon l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à charge du locataire que lorsque cela a été expressément convenu par les parties. A défaut de convention, les frais accessoires sont donc réputés compris dans le loyer mensuel net (ATF 121 III 460, consid. 2a/aa ; TF, 18.07.2022, 4A_620/2021, consid. 3.1.1) (consid. 4.1.1).

L'art. 257a al. 2 CO ne soumet toutefois pas l'accord sur les frais accessoires à une forme particulière ; sa validité ne saurait dès lors être conditionnée au respect de la forme écrite (art. 11 al. 2 CO). La convention sur les frais accessoires peut ainsi résulter d'un accord écrit ou oral, d'actes concluants (ATF 135 III 591, consid. 4.3.4 ; TF, 04.02.2016, 4A_622/2015, consid. 3.1 ; 24.10.2006, 4C.224/2006, consid. 2) ou encore des circonstances (TF, 08.10.2019, 4A_209/2019, consid. 5 ; 09.09.2019, 4A_149/2019, consid. 2.1). Il en va ainsi notamment des immeubles dans lesquels la machine à laver fonctionne à l'aide d'une carte prépayée ou de monnaie (ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5e éd., Zurich 2019, art. 257a/257b CO, N 13 ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 403 s. ; CPra

Bail-BIERI, 2e éd., Bâle 2017, art. 257a/257b CO, N 22). Toutefois, lorsque le contrat de bail à loyer qui lie les parties est soumis à la forme écrite, 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 ; TF, 04.02.2016, 4A_622/2015, consid. 3.1 ; 24.10.2006, 4C.224/2006, consid. 2.1) (consid. 4.1.1).

Le Tribunal fédéral précise enfin qu'il y a lieu d'opposer les frais accessoires et les frais de consommation. Ces derniers sont exclusivement générés par le locataire pour ses propres besoins et il en assume généralement les coûts. Il en va ainsi notamment des frais de consommation individuelle d'électricité du locataire, qui lui sont facturés par le fournisseur d'électricité et qu'il doit payer directement à celui-ci (TF, 20.07.2012, 4A_194/2012, consid. 2.2 ; 24.05.2000, 4C.82/2000, consid. 3b). Ces frais de consommation ne tombent pas sous le coup des art. 257a et 257b CO (CPra Bail-BIERI, *op. cit.*, art. 257a/257b CO, N 16 ; OBERLE, Nebenkosten – Heizkosten, 2019, p. 42 ; ZK-HIGI/BÜHLMANN, *op. cit.*, art. 257a/257b CO, N 9) (consid. 4.1.2).

En l'espèce, il est établi que les locataires étaient équipés, dès le début du contrat de bail, de leur propre installation de chauffage et d'eau chaude – une chaudière et un boiler, fonctionnant au gaz – dont ils étaient les seuls bénéficiaires, à l'exclusion de la bailleresse. Il est également établi que les frais de gaz leur ont été facturés directement par le fournisseur et qu'ils s'en sont acquittés depuis 1987, soit une période de plus de 30 ans. Partant, la cour cantonale retient qu'il existait entre les parties une convention implicite prévoyant que les locataires s'acquitteraient eux-mêmes des frais liés au chauffage et à la préparation d'eau chaude dans leur appartement (consid. 4.2).

Selon le Tribunal fédéral, il n'y a, au surplus, pas lieu d'analyser le grief des locataires selon lequel un accord tacite sur les frais accessoires n'était pas valable étant donné que le contrat de bail a été conclu par écrit. En effet, les circonstances particulières du cas d'espèce, soit le fait que les frais de gaz ont été générés exclusivement par les locataires pour leurs propres besoins, ainsi que le fait qu'ils se sont acquittés des frais qui leur ont été directement facturés par le fournisseur, font que ces frais doivent être assimilés à des frais de consommation, lesquels échappent à la réglementation concernant les frais accessoires (consid. 4.4).

III. Analyse

Le présent arrêt traite tout d'abord des conditions formelles de validité de la convention spéciale sur les frais accessoires au sens de l'art. 257a al. 2 CO. Il précise par ailleurs ce qu'il faut entendre par « frais de consommation » et rappelle que ceux-ci ne tombent pas sous le coup des art. 257a et 257b CO.

1. Forme de la convention des parties

Dans un premier considérant (4.1.1), le Tribunal fédéral nous rappelle que l'art. 257a CO prévoit que les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que lorsque cela a été convenu spécialement par les parties. La loi exige donc qu'elles s'entendent spécialement sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés dans le contrat de bail à loyer qui les lie, voire dans une annexe à celui-ci (ATF 135 III 591, consid. 4.3.1 et réf. cit.). Cette obligation poursuit un but de protection des locataires, but qui est confirmé par les exigences de clarté et de précision déduites de l'art. 257a al. 2 CO par la jurisprudence (ATF 135 III 591, consid. 4.2.3 et réf. cit.). De jurisprudence constante, il est ainsi admis que le locataire – considéré comme la partie faible au contrat – doit comprendre facilement les postes qui lui seront facturés en sus du loyer mensuel net lors de la conclusion du contrat de bail et non uniquement au moment de la remise du décompte par le bailleur. Ceux-ci doivent donc être décrits clairement et précisément dans le contrat (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 ; TF, 13.01.2020, 4A_288/2020 consid. 7.1).

Lorsque les parties n'ont rien convenu, expressément ou implicitement, les frais accessoires sont réputés compris dans le loyer mensuel net et le bailleur devra en supporter seul le paiement (ATF 121 III 460, consid. 2a/2aa ; 137 III 362, consid. 3.2.1 ; TF, 13.01.2021, 4A_288/2020, consid. 7.1). Il lui appartient alors, dans une telle hypothèse, de veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble, notamment de garantir l'approvisionnement en chauffage et eau chaude des locataires. Il lui revient, pour ce faire, de choisir les entreprises qu'il entend mandater et, le cas échéant, de déterminer à quel moment il doit le faire. Le locataire ne peut sans autre se substituer à lui ; s'il le fait, il assume seul les coûts correspondants (TF, 20.07.2012, 4A_194/2012, consid. 2.5 ; TC/VD, 24.05.2022, arrêt n° 269 de la Cour d'appel civil).

Le Tribunal fédéral précise également que l'art. 257a al. 2 CO ne soumet pas l'accord sur les frais accessoires à une forme particulière et que sa validité ne saurait dès lors être conditionnée au respect de la forme écrite de l'art. 11 al. 2 CO. Aussi, bien qu'elle soit le plus souvent passée par écrit, la convention des parties peut également résulter d'un accord oral, d'actes concluants ou encore des circonstances, à l'exemple des immeubles dans lesquels la machine à laver ou le séchoir de la buanderie commune de l'immeuble fonctionnent, dès le début de la location, à l'aide d'une carte prépayée ou de monnaie (CPra Bail-BIERI, *op. cit.*, art. 257a/257b CO N 22 ; LACHAT, *op. cit*., p. 404).

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral souligne ainsi, une fois de plus, que pour déterminer qui, du bailleur ou du locataire, devra assumer le paiement des frais accessoires, il faut avant toute chose déterminer quelle était la réelle et commune intention des parties au moment de la conclusion du contrat de bail à loyer ; le texte du contrat qui lie les parties n'étant pas, à lui seul, déterminant.

On peut en effet rappeler que, dans un arrêt récent 4A_288/2020 du 13 janvier 2020 (consid. 3.2.1), le Tribunal fédéral avait déjà précisé que l'art. 257a al. 2 CO constitue une concrétisation de la règle générale de l'art. 18 CO et avait précisé à cet égard que « (*s*)*elon cette disposition, l'interprétation objective du contrat selon le principe de la confiance ne s'applique pas lorsque les parties se sont effectivement comprises de manière concordante et réciproque (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; 123 III 35 consid. 2b). Lorsque le locataire reconnaît effectivement, lors de la conclusion du contrat, quels sont les frais accessoires qui doivent être mis contractuellement à sa charge et qu'il signe le contrat en connaissance de cause, l'art. 257a al. 2 CO est respecté et le locataire ne peut pas invoquer après coup le manque de précision du texte du contrat (arrêt 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.2)* ». Il en avait notamment déduit que lorsque les parties originaires au contrat de bail sont convenues de facturer au locataire les frais accessoires expressément mentionnés dans le contrat, l'inadéquation de quelques postes par rapport aux frais effectifs de l'immeuble concerné ou la présence d'éléments non effectivement facturés par le bailleur n'est, en soi, pas de nature à empêcher le locataire de comprendre quelles dépenses lui seraient imputées en sus du loyer mensuel net. 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 changeant rien.

2. Frais de consommation

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral expose également qu'il y a lieu d'opposer les frais accessoires et les frais de consommation. Les premiers constituent des dépenses liées à l'usage de la chose louée et résultent d'obligations légales ou d'obligations accessoires découlant du contrat de bail. Les seconds, en revanche, sont exclusivement générés par le locataire pour ses propres besoins. Il en assume généralement les coûts directement en mains des entreprises concernées.

Les frais de consommation ne trouvent pas leur fondement juridique dans le contrat de bail à loyer mais dans un autre rapport contractuel indépendant, comme c'est généralement le cas des frais de consommation individuelle d'électricité du locataire (TF, 24.05.2000, 4C.82/2000, consid. 3b et réf. cit.) ou encore de ses frais de télécommunication. Les dépenses qui en découlent ne sont ainsi pas des frais accessoires soumis aux art. 257a et 257b CO et ne répondent donc pas aux exigences de clarté et de précision déduites de ces dispositions légales par la jurisprudence (CPra Bail-BIERI, *op. cit*., art. 257a/257b CO N 16 et réf. cit.).

Ce n'est, à notre connaissance, que la troisième fois que le Tribunal fédéral examine la notion de

frais de consommation dans sa jurisprudence.

Il s'y est notamment référé une première fois dans un arrêt 4C.82/2000 du 24 mai 2000 qui portait sur un contrat de fourniture d'énergie. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a admis que le contrat par lequel la bailleresse s'engageait non seulement à fournir à la locataire de l'énergie électrique mais également à transformer l'énergie électrique fournie par une centrale électrique externe – en assurant un approvisionnement 24h/24 et en mettant en place un service de piquet à cet effet – ne constituait pas, de par le contenu et l'ampleur des obligations contractuelles assumées par la bailleresse, une obligation accessoire au contrat de bail à loyer mais bel et bien une prestation principale dont l'aménagement relevait de l'autonomie des parties (consid. 4b). Les frais qui en découlaient constituaient ainsi des frais de consommation et non des frais accessoires soumis à la réglementation des art. 257a et 257b CO. Selon le Tribunal fédéral, il est en revanche question de frais accessoires lorsque les parties ont convenu de prestations en lien avec l'usage de la chose louée qui résultent d'une obligation légale ou contractuelle que le bailleur supporte provisoirement (consid. 3b).

La distinction entre frais de consommation et frais accessoires n'est pas aisée en pratique et dépend avant tout du contenu de l'accord qui lie les parties et des circonstances du cas d'espèce ; une éventuelle désignation erronée utilisée n'étant pas déterminante (TF, 24.05.2000, 4C.82/2000 du 24 mai 2000, consid. 4c et CPra Bail-BIERI, *op. cit*., art. 257a/257b CO N 16).

La doctrine semble par ailleurs divisée sur la question de savoir s'il est systématiquement question de « frais de consommation » lorsque les parties ont convenu – expressément ou tacitement – que le locataire assume directement toutes les dépenses liées à l'usage des locaux loués et supporte alors seul le risque économique et financier.

Selon LACHAT (*op. cit*., p. 406), il s'agit dans une telle hypothèse de « *frais dits de consommation* » dont le fondement « *ne réside pas dans le bail, mais dans un autre contrat indépendant* ». BIERI (*op. cit*., art. 257a/257b CO N 16b) considère en revanche, que cette question touche uniquement « *aux modalités de perception ou de paiement des frais accessoires* » et « *n'influence pas la qualification juridique de la prestation* ». Selon cette auteure, dès lors que ces frais sont en lien direct avec l'usage des locaux loués, le simple fait que le locataire – et non le bailleur – s'acquitte des coûts y relatifs ne suffit pas à les soustraire à l'application des art. 257a et 257b CO. A défaut d'une convention spéciale entre les parties, ces frais seraient alors compris dans le loyer mensuel.

En l'espèce, en admettant qu'en raison des particularités du cas d'espèce, les frais de gaz et d'électricité dont le remboursement était exigé par les locataires devaient être assimilés à des frais de consommation échappant à la réglementation des art. 257a et 257b CO, le Tribunal fédéral semble plutôt donner raison au premier courant doctrinal mentionné ci-dessus.

L'arrêt ne précise toutefois pas dans quelle mesure la période importante pendant laquelle les parties ont adopté cette pratique, soit plus de 30 ans, a été déterminante pour aboutir à cette conclusion ou si, comme semble l'admettre LACHAT (*op. cit*., p. 406), cette interprétation peut être retenue à chaque fois que les parties au contrat de bail à loyer conviennent que le locataire assume directement toutes les dépenses de tiers liées à l'usage de la chose louée, comme c'est fréquemment le cas dans la location de villas individuelles ou de locaux pourvus d'installations de chauffage et de production d'eau chaude.

Proposition de citation

Sandra Pereira, Validité d'une convention tacite concernant le paiement de frais liés à l'usage de la chose louée et frais de consommation (arrêt 4A_305/2022), Newsletter Bail.ch décembre 2022