

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Blaise Carron, Absence de nullité d'un décompte de frais accessoires pour violation de la législation publique sur l'énergie (4A_502/2012), Newsletter Bail.ch mars 2013

Question juridique de principe ; obligation de droit public faite aux bailleurs d'installer des compteurs individuels de chauffage et d'eau chaude

**Art. 74 al. 1 let. a LTF ;
19, 20 CO**

Absence de nullité d'un décompte de frais accessoires pour violation de la législation publique sur l'énergie

Blaise Carron

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt étudié s'attache principalement à résoudre deux questions :

1. A-t-on affaire à une question juridique de principe qui ouvre la porte à un recours en matière civile ?
2. Est-ce qu'un décompte de frais accessoires peut être déclaré invalide en raison du fait qu'il a été établi par le bailleur en l'absence de compteurs individuels, ce qui constitue une violation de la législation cantonale sur l'énergie ?

II. Résumé de l'arrêt

A. Faits

Par contrat de bail du 24 août 2006, le bailleur Y., représenté par sa gérance, a loué dès le 1^{er} octobre 2006 au locataire X. un appartement dans un immeuble récent, construit entre 2005 et 2006, à Corpataux (Fribourg). Le loyer mensuel net était de 1'680 fr., plus 190 fr. par mois à titre de frais accessoires, lesquels comprenaient les frais liés au chauffage, à l'eau chaude et à la taxe d'épuration, devant tous faire l'objet d'un décompte en fin de chaque exercice.

L'immeuble est dépourvu de compteurs individuels de chauffage et d'eau chaude, en contravention à l'art. 14 de la loi cantonale du 9 juin 2000 sur l'énergie (LEn ; RSF 770.1), qui déclare obligatoire pour les bâtiments neufs au sens de cette loi – soit les bâtiments mis au bénéfice d'un permis de construire après l'entrée en vigueur de la loi – le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude. L'art. 29 LEn prévoit en outre qu'une infraction aux art. 12 à 19 LEn est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 50'000.- fr.

Le 16 juillet 2010, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, concluant à ce que le bailleur lui rembourse l'ensemble des montants dont il s'est acquitté à titre de frais de chauffage et d'eau chaude depuis le début du contrat de bail. Faute de conciliation, le locataire a ouvert action le 28 octobre 2010 devant le tribunal compétent en requérant que le bailleur soit condamné à lui rembourser un montant de 4'523.25 fr. plus intérêts à 5% dès le

28 octobre 2010 et à ce qu'ordre lui soit donné d'établir à l'avenir des décomptes de chauffage et d'eau chaude sur la base d'un compteur individuel. Le 20 avril 2011, le locataire a réduit ses conclusions pécuniaires à 2'713.95 fr.

Par jugement du 5 décembre 2011, le Tribunal des baux a partiellement admis la demande et condamné le bailleur à verser au locataire le montant de 2'713.95 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 28 octobre 2010, à titre de remboursement d'acomptes de frais accessoires versés pour la période du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2009 ; il a en revanche déclaré irrecevable la conclusion du locataire concernant l'établissement des décomptes sur la base d'un compteur individuel.

Le Tribunal cantonal a admis le recours du bailleur par arrêt du 27 juin 2012, a annulé le jugement attaqué et a débouté entièrement le locataire dans la mesure où sa demande était recevable.

Le locataire exerce un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire et invoque une violation des art. 19 et 20 CO, de l'art. 8 CC et de l'art. 150 CPC, ainsi qu'une application arbitraire de l'art. 9 al. 3 let. d LEn et des art. 17 et 18 du Règlement fribourgeois sur l'énergie du 5 mars 2001 (REn ; RSF 770.11). Il réclame l'annulation de l'arrêt entrepris et la condamnation du bailleur à lui verser 2'713.95 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 octobre 2010. Le bailleur propose le rejet du recours en matière civile, subsidiairement le rejet du recours constitutionnel.

B. Droit

a. Recevabilité

En raison du fait que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le Tribunal fédéral s'est en premier lieu penché sur la question de la recevabilité du recours et sur l'existence d'une question juridique de principe (art. 74 al. 2 LTF).

Selon la jurisprudence, il y a question juridique de principe lorsqu'il est nécessaire, pour résoudre le cas d'espèce, de trancher une question juridique qui donne lieu à une incertitude caractérisée, laquelle appelle de manière pressante un éclaircissement de la part du Tribunal fédéral, en tant qu'autorité judiciaire chargée de dégager une interprétation uniforme du droit fédéral¹. En l'espèce, la question juridique posée – est-ce que le bailleur, qui contrevient à l'obligation du droit cantonal d'équiper les logements loués des appareils requis pour l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude, a le droit de facturer aux locataires des frais accessoires calculés en fonction des surfaces ou des volumes des appartements ? – doit nécessairement recevoir une réponse pour trancher le litige et la problématique exposée par le locataire n'est pas abordée par la doctrine. Il y a donc bien une incertitude caractérisée, ce d'autant plus que les circonstances du cas sont susceptibles de se reproduire à tout moment pour les baux conclus à Fribourg dans des immeubles récents.

Les autres conditions de recevabilité étant remplies, le recours en matière civile est recevable, ce qui entraîne *ipso facto* l'irrecevabilité du recours constitutionnel.

b. Validité du décompte de frais accessoires

Dans un deuxième temps, le Tribunal fédéral se penche sur la question de l'effet sur la validité du décompte de frais accessoires établi en l'absence de compteurs individuels, alors que la LEn exige la présence de tels compteurs.

¹ ATF 137 III 580 consid. 1.1 ; 135 III 397 consid. 1.2.

Le locataire admet que la LEn est muette sur les conséquences civiles découlant de l'infraction à l'obligation de prévoir le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude mais affirme que la nullité du décompte établi sans compteur individuel est conforme à l'esprit et au but de cette législation.

Selon l'art. 19 al. 2 et l'art. 20 CO et la jurisprudence y relative², un contrat est nul en particulier si son contenu est illicite, c'est-à-dire lorsque son objet, sa conclusion avec le contenu convenu ou son but médiat enfreint l'ordre juridique suisse, qu'il s'agisse de dispositions de droit privé – impératives ou semi-impératives – ou de droit public, fédéral ou cantonal³. Pour qu'il y ait nullité de l'accord, il faut que cette conséquence soit expressément prévue par la loi concernée ou qu'elle découle du sens ou du but de la norme transgressée⁴.

En l'espèce, la LEn (art. 14) rend obligatoire le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude pour les bâtiments neufs. Elle ne prévoit pas expressément la nullité d'une clause d'un bail à loyer ne prévoyant pas un tel décompte.

Reste à examiner si le Tribunal cantonal est tombé dans l'arbitraire en affirmant que la nullité d'une telle clause ne résulte pas du sens ou du but de la norme de droit public violée. En tenant compte de l'objectif de la LEn (art. 1), le Tribunal fédéral constate d'une part que cette loi vise un intérêt général (approvisionnement en énergie satisfaisant aux normes écologiques et aux plans d'aménagement territoriaux), alors que le paiement des frais accessoires touche la relation entre bailleur et locataire sans réaliser un intérêt général. D'autre part, la nullité de la clause entraînerait la gratuité des frais accessoires pour le locataire qui serait alors fortement incité à consommer sans aucune modération l'énergie thermique, ce qui irait à l'encontre du principe d'utilisation économe et rationnelle de l'énergie prévu dans la loi (art. 1 al. 2 let. b LEn). Le moyen fondé sur l'art. 19 al. 2 et l'art. 20 CO doit donc être rejeté.

Le Tribunal fédéral rejette ensuite deux autres moyens soulevés par le locataire. Il s'agit premièrement d'une prétendue violation de l'art. 150 al. 1 CPC en relation avec l'art. 8 CC. Le Tribunal fédéral constate que l'offre de preuve apportée par le bailleur est pertinente et ne viole donc pas l'art. 150 al. 1 CPC. Deuxièmement, le Tribunal fédéral écarte un grief invoquant une disposition non pertinente de la LEn (art. 9 al. 3 LEn) ainsi que des articles du REn relatifs à l'art. 14 LEn, qui ont déjà été traités dans les considérants précédents.

III. Analyse

Cet arrêt illustre l'importance des institutions de la partie générale du CO, même lorsque l'on se trouve en présence d'un bail à loyer d'habitation, qui constitue l'un des contrats les plus réglementés de la partie spéciale du CO. L'institution touchée ici est celle du vice de l'objet, plus particulièrement la nullité pour illicéité. Après avoir rappelé le contenu des dispositions pertinentes et leur champ d'application (A), nous précisons les conditions imposées par la jurisprudence pour admettre la nullité d'un acte juridique (B) et apprécions la réponse apportée par le Tribunal fédéral dans le contexte de cette affaire (C).

² ATF 134 III 438 consid. 2.2.

³ ATF 134 III 52 consid. 1.1.

⁴ ATF 134 III 438 consid. 2.2 et les arrêts cités.

A. Dispositions pertinentes et champ d'application

Le droit des contrats connaît le principe de la liberté de l'objet, prévu à l'art. 19 al. 1 CO. Ce principe affirme que l'objet d'un contrat peut être librement déterminé dans les limites de la loi. Cette liberté est néanmoins restreinte par *deux dispositions* :

- Selon l'art. 19 al. 2 CO, « [l]a loi n'exclut les conventions des parties que lorsqu'elle édicte une règle de droit strict, ou lorsqu'une dérogation à son texte serait contraire aux mœurs, à l'ordre public ou aux droits attachés à la personnalité ».
- L'art. 20 al. 1 CO prévoit que « [l]e contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs ».

En raison de son emplacement systématique dans le CO et de la formulation retenue par le législateur, le régime de la nullité pour vice de l'objet paraît à première vue réservé à la conclusion de contrats générateurs d'obligations (cf. note marginale de l'art. 19 CO : « E. Objet du contrat »). En réalité, il a une portée plus générale et le *champ d'application* des art. 19 s. CO s'étend à tout acte juridique ainsi qu'aux institutions apparentées. Il en est ainsi d'un acte juridique formateur, par exemple d'une résiliation ou de la communication d'un décompte de frais accessoires dans le cadre d'un contrat de bail⁵.

B. Conditions pour admettre la nullité d'un acte juridique

Pour admettre la nullité d'un acte juridique pour illicéité selon l'art. 20 al. 1 CO, il faut d'abord constater l'illicéité de l'acte, puis déterminer si les conditions de la nullité sont réunies.

Selon une jurisprudence constante⁶, réitérée dans l'arrêt commenté, un contrat est *illicite* au sens de l'art. 20 al. 1 CO lorsque son objet, sa conclusion avec le contenu convenu ou son but médiate enfreint l'ordre juridique suisse (consid. 2.1). A ce sujet, on peut faire les commentaires suivants :

- 1° L'art. 20 al. 1 CO dit que le contrat est nul s'il a pour objet une « chose » illicite. Il faut définir ce concept de manière extensive. Selon le Tribunal fédéral, la « chose » illicite comprend aussi bien l'objet du contrat (p.ex. les prestations promises constituent un accord illicite au sens de l'art. 5 LCart⁷ ou une infraction pénale, telle la fourniture de stupéfiants), la conclusion avec le contenu convenu (p.ex. le fait pour le représenté de renoncer contractuellement à une révocation des pouvoirs du représentant [art. 34 al. 2 CO]), ou le but médiate, c'est-à-dire celui qui est indirectement poursuivi par les parties (p.ex. un prêt accordé en vue d'un commerce de stupéfiants⁸).
- 2° Par « ordre juridique suisse », il faut entendre aussi bien le droit international, le droit fédéral que le droit cantonal, le droit public que le droit privé et, dans cette dernière catégorie, les normes absolument et relativement impératives. Il peut également s'agir des règles dégagées par la jurisprudence. Par contre, l'ordre juridique suisse ne comprend pas les normes impératives de droit étranger, ces règles pouvant toutefois être analysées sous l'angle de la contrariété aux mœurs⁹.

⁵ ATF 107 II 189, consid. 2d.

⁶ ATF 134 III 438, consid. 2.2.

⁷ ATF 134 III 438, consid. 2.2.

⁸ ATF 112 IV 47

⁹ ATF 80 II 49, consid. 3.

Pour admettre la *nullité* de l'accord ou de l'acte juridique illicite, il faut soit constater que cette conséquence est expressément prévue par la loi concernée (p.ex. art. 266o CO qui prévoit que le congé ne satisfaisant pas aux conditions des art. 266l à 266n CO est nul), soit déterminer que la nullité découle du sens ou du but de la norme transgressée¹⁰. Les règles impératives n'ont en effet pas toutes la même portée et leur violation ne requiert pas nécessairement la nullité de l'acte juridique en question.

Pour la nullité liée à la violation d'une norme de droit public, il faut notamment déterminer si l'objectif de la norme en question vise uniquement à protéger des intérêts généraux ou, au contraire, également des intérêts touchant la relation du locataire et du bailleur. Il convient également de se demander si la nullité est appropriée à l'importance de l'effet combattu¹¹. On n'admettra la nullité que si l'accord ou l'acte juridique en question remet en cause, comme tel, le but de la norme publique concernée et que la défense de celui-ci exige véritablement la nullité de l'intégralité de l'acte juridique. Le principe général voulant que la réduction du contrat permette son maintien (*Grundsatz der geltungserhaltenden Reduktion*), la nullité ne doit en effet pas s'étendre au-delà de ce que requiert le but de protection de la norme violée¹².

C. **Appréciation de la solution du Tribunal fédéral**

Dans sa solution, le Tribunal fédéral a confirmé sa jurisprudence établie en matière de nullité découlant de l'illicéité d'un acte juridique.

Rappelant que le grief porte sur une nullité pour violation du droit public cantonal, le Tribunal fédéral a commencé par préciser sa cognition en relevant que celle-ci se limite à l'arbitraire. Il a ensuite constaté qu'aucune disposition de la LEn ne prévoyait expressément la nullité d'un bail à loyer n'exigeant pas l'établissement du décompte des dépenses liées au chauffage et à l'eau chaude au moyen d'un compteur individuel. Il a enfin analysé le sens et le but de la norme transgressée. A cette fin, il a utilement consulté l'article-but (art. 1 LEn) qui décrit l'objectif de la loi. En se fondant sur l'art. 1 al. 1 LEn, le Tribunal fédéral a constaté que la législation cantonale poursuivait un objectif d'intérêt général – l'approvisionnement en énergie satisfaisant aux normes écologiques et aux plans d'aménagement territoriaux – alors que le paiement des frais accessoires touche la relation privée entre bailleur et locataire. En outre, le Tribunal fédéral a pris en considération les incitations qui découleraient de la nullité du décompte de frais accessoires (et donc de leur prise en charge par le bailleur uniquement en vertu de l'art. 257a al. 2 CO) pour établir qu'une telle nullité n'inciterait pas le locataire à modérer sa consommation d'énergie, ce qui contreviendrait au principe d'utilisation économe et rationnelle de l'énergie, prévu à l'art. 1 al. 2 let. b LEn.

Cet arrêt, qui inscrit le droit du bail dans la théorie générale du droit des obligations, doit donc être approuvé aussi bien dans son résultat que dans sa motivation.

¹⁰ ATF 119 II 222, consid. 2 ; ATF 134 III 52, consid. 1.1. et les références citées.

¹¹ ATF 117 II 47, consid. 2a.

¹² ATF 134 III 438, consid. 2.3.