

**Tribunal fédéral – 4A\_339/2018**

**Ire Cour de droit civil**

**Arrêt du 29 janvier 2019**

**Résumé et analyse**

**Proposition de citation :**

Patricia Dietschy-Martenet, Frais accessoires effectifs dépassant notablement les acomptes versés : le locataire supporte le « fardeau de l'information » (arrêt 4A\_339/2018), Newsletter Bail.ch mars 2019

**Newsletter mars 2019**

Acomptes de frais accessoires notablement inférieurs au montant effectivement dû ; devoir d'information

**Art. 257a, 257b, 270 CO ;  
18 OBLF**



## Frais accessoires effectifs dépassant notablement les acomptes versés : le locataire supporte le « fardeau de l'information »

**Patricia Dietschy-Martenet**

### **I. Objet de l'arrêt**

L'arrêt se penche sur la question de savoir si le bailleur a l'obligation d'informer le locataire que les acomptes de frais accessoires convenus dans le contrat ne couvriront pas les frais effectifs.

### **II. Résumé de l'arrêt**

#### **A. Les faits**

La bailleuse loue à 26 locataires des appartements dans un immeuble situé dans le canton de Zurich. Il s'agit de premières locations. Les acomptes de frais accessoires ont été fixés dans le contrat à hauteur d'un montant allant de CHF 280.- à CHF 360.- par mois. Début 2014, la bailleuse résilie tous les baux de manière ordinaire et adresse aux différents locataires leur décompte de frais accessoires pour la période 2012/2013. Au mois d'octobre suivant, elle leur adresse le décompte 2013/2014. Les soldes à payer dépassent de manière significative les acomptes versés. Les locataires refusent de payer. Il n'est pas contesté qu'ils ne se sont jamais renseignés auprès de la bailleuse, durant les relations contractuelles, sur la question de savoir si les acomptes couvriraient les frais accessoires effectifs. La bailleuse n'a fait aucune promesse à cet égard.

Lors de la procédure de conciliation, les locataires acceptent de payer une partie du solde de frais accessoires réclamé. La bailleuse saisit le tribunal des baux compétent d'une demande en paiement de l'entier des montants dus selon ses décomptes. Elle obtient partiellement gain de cause, seuls les montants ne dépassant pas de plus de 30% les acomptes annuels de frais accessoires étant admis. En appel, la bailleuse obtient la totalité des montants réclamés. Les locataires recourent au Tribunal fédéral, sans succès.

#### **B. Le droit**

Le litige porte sur la question de savoir si la bailleuse avait le devoir d'informer les locataires que les acomptes de frais accessoires convenus dans le contrat ne couvriraient pas les coûts effectifs. Le Tribunal fédéral rappelle la jurisprudence rendue à cet égard à l'ATF 132 III 24, selon laquelle la liberté contractuelle prévaut dans le cadre des conventions relatives aux frais accessoires, de sorte qu'une clause prévoyant des acomptes notablement inférieurs aux frais effectivement échus est

valable, le bailleur n'étant pas tenu d'informer le locataire sur le rapport entre le montant des provisions et celui des montants effectivement dus. Cette position a été confirmée dans un arrêt non publié datant de 2009 (TF, 04.02.2010, 4A\_268/2009, consid. 2). D'après les recourants, une telle liberté contractuelle contrevient aux dispositions impératives de droit du bail, en particulier celles sur les loyers abusifs et qu'une obligation d'informer doit être imposée au bailleur. Le Tribunal fédéral ne partage pas cet avis. Certes, l'ATF 132 III 24 a été critiqué par une partie de la doctrine (Weber, in : Basler Kommentar, Obligationenrecht, 6<sup>e</sup> éd., Bâle 2015, art. 257b CO N 2a ; Béguin, in : Mietrecht für die Praxis, 9<sup>e</sup> éd., Zurich 2016, 338 ss ; Bieri, in : Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, art. 257a/257b CO N 56 ; Brändli, Nebenkosten : Rechtliche Grenzen bei der Verteilung, MP 2016 281 ss, 287 s. ; Püntener, Der Vertrauensschutz bei der Mietzins- und Nebenkostengestaltung, MP 2006 p. 1 ; Thanei, Zu tief angesetzte Nebenkosten als absichtliche Täuschung - Kommentar zu einem Bundesgerichtsentscheid, MP 2005 p. 232 ss ; Bise, Les bons acomptes font les bons amis, in : Mélanges en l'honneur de Pierre Wessner, Neuchâtel/Bâle 2011, p. 291 ss., 296 ss), au motif notamment que le bailleur connaît le montant probable des frais accessoires lors de la conclusion du bail et qu'un devoir d'information du locataire à cet égard se justifie. D'autres auteurs ont en revanche approuvé cette jurisprudence (Giger, in : Berner Kommentar, art. 257a CO N 59 ss ; Higi, Bemerkungen zu BGE 132 III 24, PJA 2006 p. 601 ss ; Rohrer, Nebenkosten, MRA 2008 p. 101 ss, 106 ss ; Tschudi, Müssen Akontozahlungen für Nebenkosten den mutmasslichen effektiven Kosten entsprechen?, MP 2005 p. 169 ss ; Blumer, in: Kurzkomentar Obligationenrecht, Zurich 2014, art. 257a/257b CO N 8), en raison notamment du fait que la convention sur les acomptes de frais accessoires ne constitue pas une garantie que les frais effectifs ne seront pas supérieurs et qu'il appartient le cas échéant au locataire de se renseigner auprès du bailleur à ce propos. Le Tribunal fédéral relève pour sa part que les conditions, strictes, posées pour un revirement de jurisprudence ne sont pas remplies. Cette jurisprudence date de 2005 et a été confirmée dans un arrêt de 2010, c'est-à-dire il n'y a pas si longtemps que cela. Par ailleurs, les arguments en faveur d'une obligation d'informer de la part du bailleur ne sont pas nouveaux et ont déjà été discutés. La loi ne règle pas la question de savoir dans quel rapport les acomptes de frais accessoires doivent se tenir par rapport aux frais effectivement dus, le but protecteur des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs, notamment l'art. 270 CO relatif au loyer initial, ne permettant pas de déduire quoi que ce soit à cet égard. Une responsabilité du bailleur pour *culpa in contrahendo* ne peut en outre être envisagée que si le bailleur dissimule au locataire le fait que les acomptes convenus sont trop bas par rapport aux frais qui seront effectivement dus, ce qui suppose que le bailleur connaisse ou puisse évaluer le montant desdits frais. Or ceux-ci dépendent notamment de l'utilisation faite de la chose louée, donc du comportement du locataire. Le coût de certaines prestations de tiers, comme le mazout, peut également fortement varier selon les périodes. Lorsque, comme en l'espèce, il s'agit d'une première location, on peut enfin se demander si le bailleur peut véritablement avoir connaissance du montant effectif des frais accessoires. Dans tous les cas, le fait pour le bailleur de dissimuler le montant effectif des frais, afin de donner l'impression d'un loyer attractif, n'a de sens que pour des objets difficiles à louer. En cas de pénurie de logements, les candidats à la location sont multiples et le bailleur n'a aucune incitation à faire croire que le loyer est inférieur à celui effectivement dû, dans la mesure où il supporte le risque de recouvrement. En revanche, lorsque l'objet est difficile à louer, le bailleur peut être incité à procéder de la sorte, mais il appartient alors au locataire de se renseigner sur les frais effectifs probables. Les conditions pour un revirement de jurisprudence n'étant pas réunies, le Tribunal fédéral confirme la décision attaquée et rejette le recours des locataires.

### III. Analyse

Malgré les critiques d'une partie importante de la doctrine, le Tribunal fédéral, dans une composition à cinq juges, confirme sa jurisprudence rendue à l'ATF 132 III 24. Les recourants ont notamment plaidé la prétendue incompatibilité de cette jurisprudence avec la *ratio legis* de l'art. 270 CO relatif à la contestation du loyer initial. Cet argument est balayé par les juges fédéraux, qui relèvent que des

acomptes nettement inférieurs aux frais accessoires effectifs n'a pas d'incidence sur la possibilité de contester le loyer initial. Le locataire est d'ailleurs suffisamment protégé par rapport à la question des frais accessoires puisque ceux-ci doivent être décrits dans le contrat de manière claire, détaillée et compréhensible, pour permettre au locataire de savoir quels postes lui seront facturés en sus du loyer<sup>1</sup>. En outre, d'après l'art. 257b al. 1 CO, les frais accessoires à la charge du locataire doivent correspondre aux prestations effectives en rapport avec l'usage de la chose louée. La situation est différente, au niveau de la contestation du loyer initial, lorsque le bailleur modifie le régime de perception des frais accessoires. En cas d'augmentation des charges et de diminution proportionnelle du loyer, le bailleur doit indiquer quels frais jusque-là inclus dans le loyer correspondent à des frais désormais facturés au locataire ainsi que, pour chaque poste, le montant de ceux-ci, pour que le locataire puisse se déterminer sur l'opportunité de contester le loyer initial<sup>2</sup>. En revanche, en tant que tel, le montant des acomptes est sans importance.

En pratique, le locataire qui ne souhaite pas avoir de mauvaise surprise à réception de son décompte annuel de charges prendra soin de s'informer auprès du bailleur avant de signer le bail quant au rapport probable entre le montant des acomptes et celui des frais effectifs. Si le bailleur tait volontairement certaines informations, les règles sur les vices du consentement, en particulier le dol (art. 28 CO), peuvent alors entrer en ligne de compte<sup>3</sup>. Le principe est donc clairement posé : le « fardeau de l'information » repose sur le locataire, et non sur le bailleur.

---

<sup>1</sup> ATF 135 III 591 consid. 4.3.

<sup>2</sup> TF, 10.07.2018, 4A\_571/2017, consid. 4.1.1.3, qui se réfère à la jurisprudence rendue à propos de la modification du régime des frais accessoires en cours de bail : ATF 137, III 362 consid. 3.2 et 3.3, et 121 III 460, consid. 4a et 4b.

<sup>3</sup> TF, 04.02.2010, 4A\_268/2009, consid. 2 : dol nié en l'occurrence.