

Remboursement des frais accessoires ; notion d'erreur ; appréciation arbitraire des faits

**Art. 63 al. 1, 257a, 257b al. 1 CO ; 4 al. 2 OBLF ; 9 Cst.**

Lorsque le locataire **paie par erreur des frais accessoires**, il peut réclamer leur **remboursement** ; il y a erreur lorsque, **d'après les faits de la cause, il est exclu que l'auteur ait eu l'intention de donner** ; en l'espèce, l'instance précédente est tombée dans l'arbitraire en retenant que les locataires ne se trouvaient pas dans l'erreur parce qu'ils avaient consulté un avocat spécialisé en droit du bail peu après la conclusion du contrat et que celui-ci avait nécessairement dû informer ses clients du vice relatif au forfait des frais accessoires (c. 3-7).

#### Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et Hohl.

Greffier : M. Thélin.

#### Participants à la procédure

A. et

B.,

représentés par Me Alain Ribordy,  
demandeurs et recourants,

contre

Z.,

représentée par Me Jean-Jacques Collaud,  
défenderesse et intimée.

#### Objet

enrichissement illégitime

recours constitutionnel contre l'arrêt rendu le 21 novembre 2014 par la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal du canton de Fribourg.

#### Faits :

A.

Dès le 1<sup>er</sup> octobre 2009, A. et B. ont pris à bail un appartement de trois pièces et demie avec deux places de stationnement à .... Ils ont promis de payer mensuellement 1'100 fr. à titre de loyer de l'appartement, 60 fr. à titre de loyer des places de stationnement et 200 fr. à titre de forfait pour frais accessoires. Conclu par écrit, le contrat ne précisait pas la nature des frais concernés.

Le loyer de l'appartement était augmenté de 100 fr. par rapport à celui antérieurement perçu pour le même logement. Les nouveaux locataires ont contesté cette augmentation après avoir consulté l'avocat U. De la bailleresse Z., ils ont amiablement obtenu que ce loyer fût ramené à 1'000 francs. La gérance a confirmé cet accord le 29 octobre 2009.

Le 20 août 2012, usant d'une formule officielle, la bailleresse a notifié aux locataires l'augmentation

du forfait pour frais accessoires de 200 à 240 fr. par mois, au motif que les frais de chauffage effectifs n'étaient plus couverts. Les locataires ont saisi l'autorité de conciliation compétente afin de contester l'augmentation et contester s'être valablement obligés à verser des forfaits pour frais accessoires; ils réclamaient le remboursement des montants versés à ce titre depuis le début du contrat.

La bailleuse a renoncé à l'augmentation de 200 à 240 fr. par mois; elle a en revanche refusé tout remboursement. Les parties ont par ailleurs convenu de mettre fin au contrat avec effet au 31 janvier 2013.

B.

Le 1<sup>er</sup> mars 2013, A. et B. ont conjointement ouvert action contre Z. devant le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Broye. La défenderesse devait être condamnée à rembourser les forfaits perçus d'octobre 2009 à janvier 2013, inclusivement, soit 8'000 fr. au total, avec intérêts au taux de 5% par an dès le 1<sup>er</sup> juin 2010.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal s'est prononcé le 9 octobre 2013; il a rejeté l'action.

La IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal a statué le 21 novembre 2014 sur le recours des demandeurs; elle l'a déclaré irrecevable.

C.

Agissant par la voie du recours constitutionnel, les demandeurs saisissent le Tribunal fédéral de conclusions correspondant à celles de leur demande en justice puis de leur recours au Tribunal cantonal.

La défenderesse conclut au rejet du recours.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours constitutionnel subsidiaire sont satisfaites; en particulier, faute d'une valeur litigieuse suffisamment élevée, le recours ordinaire en matière civile n'est pas disponible.

2.

Les demandeurs invoquent la protection contre l'arbitraire conférée par l'art. 9 Cst. Une décision est contraire à cette disposition constitutionnelle lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarter de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; il faut encore que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Il ne suffit d'ailleurs pas non plus qu'une solution différente de celle retenue par l'autorité cantonale puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable (ATF 140 III 157 consid. 2.1 p. 168; 139 III 334 consid. 3.2.5 p. 339; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319).

En ce qui concerne l'appréciation des preuves et la constatation des faits, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en considération, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, sur la base des éléments recueillis, elle parvient à des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560).

3.

**En matière de bail à loyer, pour autant que la convention des parties le prévoit spécialement, le locataire doit rembourser en sus du loyer les dépenses effectives supportées par le bailleur en**

**rapport avec l'usage de la chose louée**, telles que les frais de chauffage et de consommation d'eau chaude pour les habitations ou les locaux commerciaux (art. 257a et 257b al. 1 CO). **Le bailleur peut percevoir ces frais - dits accessoires - de manière forfaitaire, sur la base de la moyenne des dépenses effectives calculée sur une période de trois ans** (art. 4 al. 2 OBLF; RS 221.213.11).

**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 (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 p. 595; 121 III 460 consid. 2a/aa p. 462; arrêt 4A\_19/2012 du 2 juillet 2012, consid. 3, RtiD 2013 I 741).

**En l'occurrence, le Tribunal des baux a jugé que lors de la conclusion du bail, les parties n'ont pas convenu des dépenses de la défenderesse à rembourser par les demandeurs en sus du loyer, et que ceux-ci ne se sont donc pas valablement obligés à verser 200 fr. par mois à titre de forfait pour frais accessoires. Ce point est incontesté et il n'y a pas lieu d'y revenir.**

4.

Selon l'**art. 63 al. 1 CO**, lorsqu'une personne a payé volontairement une somme qu'elle ne devait pas, elle est autorisée à la répéter si elle prouve qu'elle a payé en croyant par erreur que sa prestation était due.

**4.1. Pour rechercher s'il y a erreur aux termes de l'art. 63 CO, les circonstances ne doivent pas être appréciées de façon trop stricte. L'erreur est admissible lorsque, d'après les faits de la cause, il est exclu que l'auteur du paiement ait agi dans l'intention de donner. Il faut prendre en considération que dans les relations d'affaires, il n'y a en principe jamais intention de donner** (Gilles Petitpierre, in Commentaire romand, 1re éd., 2003, n° 13 ad art. 63 CO). **Il n'est notamment pas nécessaire que l'erreur soit excusable** (Benoît Chappuis, in Commentaire romand, 2e éd., 2012, n° 8 ad art. 63 CO).

Elucider ce qu'une personne savait ou voulait au moment d'exécuter une prestation relève de la constatation des faits (cf. ATF 140 III 86 consid. 4.1 p. 91; 135 III 537 consid. 2.2 p. 542). Les déductions que le juge opère sur la base d'indices, notamment au sujet des connaissances ou de la volonté des personnes en cause, relèvent elles aussi de la constatation des faits (ATF 136 III 486 consid. 5 p. 489; 128 III 390 consid. 4.3.3 in fine p. 398).

**4.2.** D'octobre 2009 à janvier 2013, les demandeurs ont exécuté quarante versements de 200 fr. qui n'étaient pas dus; ils en réclament restitution. Le Tribunal des baux a jugé qu'ils ont exécuté ces prestations en sachant qu'elles n'étaient pas dues, de sorte que, à défaut de l'erreur nécessaire selon l'art. 63 al. 1 CO, leur prétention doit être rejetée.

**Le tribunal a constaté que les demandeurs ont consulté l'avocat U. dès le commencement du contrat, au mois d'octobre 2009, et que ce praticien est un spécialiste du droit du bail à loyer, conseillant régulièrement des clients dans des contestations de hausse de loyer. Le tribunal a jugé que cet avocat, mandaté aux fins d'un contrôle du loyer initial convenu, « ne peut pas ne pas avoir remarqué » que le contrat était invalide au sujet du forfait pour frais accessoires, et que l'avocat « ne pouvait ainsi pas passer à côté de ce vice ». Ensuite, « l'attention des demandeurs a forcément été attirée par leur mandataire sur le fait que la stipulation des charges, telle que formulée dans le contrat [...], n'était pas suffisante », de sorte que, selon les juges, les demandeurs connaissaient ou devaient connaître l'invalidité partielle du contrat, et ils ont payé « volontairement » les quarante forfaits de 200 francs.**

5.

A l'encontre de ce jugement, les demandeurs ont adressé à la Cour d'appel le recours qui était recevable, selon l'art. 320 let. a et b CPC, pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b). Selon la jurisprudence, des constatations de fait doivent être tenues pour manifestement inexactes lorsqu'elles sont arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62, relatifs à l'art. 105 al. 2 LTF). Le pouvoir d'examen de la Cour d'appel se trouvait ainsi limité. Il incombe donc au Tribunal fédéral de

contrôler librement, au besoin et dans le cadre des griefs qui lui sont présentés, si le Tribunal des baux a apprécié les preuves et constaté les faits d'une manière exempte d'arbitraire (ATF 116 III 70 consid. 2b p. 71, relatif à l'art. 4 aCst.).

Dans l'arrêt présentement attaqué devant le Tribunal fédéral, la Cour d'appel rapporte l'argumentation développée devant elle: selon les demandeurs, les premiers juges étaient prétendument tombés dans l'arbitraire en présumant que Me U. avait attiré leur attention sur l'ensemble des problèmes que le contrat en cause pouvait receler, et en confondant ce que l'avocat aurait pu ou dû découvrir, d'une part, avec ce qu'il a réellement détecté et communiqué à ses clients, d'autre part.

6.

A titre principal, la Cour juge cette argumentation « purement appellatoire » et insuffisante au regard des exigences de l'art. 321 al. 1 CPC qui concerne la forme et la motivation du recours; en conséquence, celui-ci est déclaré irrecevable. Or, les demandeurs ont précisément désigné, dans le raisonnement exposé par les juges du premier degré, les éléments qu'ils tiennent pour intrinsèquement arbitraires. La Cour devait donc prendre position; en tant qu'elle s'y est refusée en soulignant simplement que d'autres éléments n'étaient pas contestés, son arrêt consacre une application indûment sévère de l'art. 321 al. 1 CPC.

7.

A titre subsidiaire, la Cour confirme la démarche des premiers juges. Elle complète même les constatations de ces magistrats au sujet de l'intention des demandeurs: ceux-ci, ayant connu la nullité de la clause concernée dès leur consultation de Me U., se sont abstenus de s'en plaindre dans le dessein d'en tirer profit; ils ont prévu de demander plus tard le remboursement des forfaits, en évitant dans l'intervalle de supporter les charges que la défenderesse, dûment avertie, n'aurait pas manqué de réclamer. La Cour se réfère à la jurisprudence relative à un vice de forme dans un avis de majoration de loyer (ATF 138 III 401 consid. 2 p. 402); elle retient que les demandeurs abusent de leur droit en réclamant le remboursement des forfaits.

Ce raisonnement juridique est incorrect: si les demandeurs connaissaient la nullité de la clause concernée, l'art. 63 al. 1 CO ne leur confère aucun droit au remboursement et l'abus de ce droit est logiquement exclu.

**Surtout, les demandeurs sont fondés à se plaindre d'arbitraire dans le jugement de première instance. Il est constant que ceux-ci ont consulté Me U. peu après la conclusion du contrat et il est aussi constant que cet avocat pratique régulièrement le droit du bail à loyer. A partir de ces faits valablement constatés, le Tribunal des baux s'est livré à deux extrapolations successives: l'avocat a découvert que le forfait pour frais accessoires n'était pas dû, puis il en a informé ses clients. Ces deux conjectures se rapportent au comportement à attendre d'un avocat idéalement compétent et diligent. Purement théoriques, elles ne trouvent aucun appui dans les éléments de preuve qui étaient concrètement soumis à l'appréciation du tribunal. En réalité, rien n'autorise à constater en fait, de manière à fonder une décision judiciaire, que Me U. ait informé les demandeurs de ce que le contrat relatif à leur appartement était vicié au sujet du forfait pour frais accessoires. Cette constatation manquant, les tribunaux ne peuvent pas non plus constater l'intention des demandeurs de faire une libéralité à la défenderesse ou de garder le silence afin de réclamer plus tard la restitution des forfaits pour frais accessoires. La preuve de l'erreur nécessaire selon l'art. 63 al. 1 CO doit au contraire être tenue pour apportée.**

Par ses déductions hasardeuses, le Tribunal des baux s'est écarté d'une appréciation objective des preuves et il est ainsi tombé dans l'arbitraire, conformément à l'opinion des demandeurs. Au regard de cette situation, la Cour d'appel aurait dû accueillir le recours plutôt que le déclarer irrecevable; son arrêt se révèle lui-même incompatible avec l'art. 9 Cst. Après annulation de ce prononcé, la cause doit être renvoyée au Tribunal des baux en application de l'art. 107 al. 2, 2e phrase, LTF, pour statuer en fait et en droit sur l'étendue de la restitution à allouer aux demandeurs, selon l'art. 64 CO, et sur les intérêts que ceux-ci réclament de surcroît; ils n'ont d'ailleurs droit qu'aux intérêts

moratoires selon l'art. 104 CO.

8.

A titre de partie qui succombe, la défenderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels ses adverses parties peuvent prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est partiellement admis et la décision attaquée est annulée.

2.

La cause est renvoyée à la Cour d'appel pour statuer à nouveau sur les frais et dépens du recours cantonal, puis au Tribunal des baux pour nouvelle décision sur l'action en paiement.

3.

La défenderesse acquittera un émolument judiciaire de 1'000 francs.

4.

La défenderesse versera une indemnité de 1'500 fr. aux demandeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Fribourg.

Lausanne, le 3 juin 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin