Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.224/2006 /ech

Arrêt du 24 octobre 2006
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mmes les Juges Corboz, président, Klett, Favre, Kiss et Mathys.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X._____,
défenderesse et recourante, représentée par Me Philippe Richard,

contre

les époux Y._____,
demandeurs et intimés, représentés par Me Patrik Gruber.

Objet
bail à loyer; frais accessoires,

recours en réforme contre l'arrêt de la IIe Cour
d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg
du 2 mai 2006.

Faits:
A.
Par contrat du 1er août 1986, X._____ a remis à bail aux époux Y._____ un appartement sis à Fribourg, pour un loyer annuel de 22'440 fr., charges non comprises. A cet égard, à l'art. 1 al. 5 du contrat, le texte pré-formulé "acompte chauffage et eau chaude" a été tracé et remplacé par la mention "charges", suivie d'un montant annuel de 5'400 fr., soit 450 fr. par mois. Selon l'art. 8 du contrat, le décompte des charges devait être présenté par le bailleur aux locataires chaque année, dans le courant du mois de janvier.

Ainsi, dès janvier 1987, X._____ a présenté aux époux Y._____ un décompte comprenant d'une part les frais d'exploitation (impôt foncier, assurances choses, conciergerie, administration, abonnements de services, entretien des parties communes, électricité, eau, matériel d'exploitation) et d'autre part les frais de chauffage (combustible et entretien des installations). Un abonnement annuel de télévision, dont le prix a varié entre 238 fr. 80 à 343 fr. 20 entre 1992 et 2002, était également facturé aux locataires, qui ont payé régulièrement sans aucune contestation le loyer, les charges et cet abonnement.

Par le biais d'une formule officielle pour la notification des hausses de loyer du 28 octobre 1991, X._____ a augmenté l'acompte mensuel des "charges d'entretien" à 500 fr. dès le 1er janvier 1992. Cette hausse n'a pas été contestée par les locataires.

Le contrat de bail a pris fin le 31 janvier 2004.
B.
Le 2 mai 2003, les époux Y._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière d'abus dans le secteur locatif du district de la Sarine d'une requête tendant au paiement de 47'096 fr. 05 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er janvier 1997 et de 3'960 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 29 avril 2003. Aucune solution transactionnelle

n'a pu être trouvée.

Le 10 octobre 2003, les locataires se sont adressés au Tribunal des baux à loyer de l'arrondissement de la Sarine, concluant à ce que X._____ soit astreinte à leur rembourser un montant de 47'096 fr.05 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er janvier 1997 (échéance moyenne) et, sur le décompte des charges pour l'année 2002, un montant de 3'690 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 29 avril 2003. Celle-ci a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, au paiement solidaire par les époux Y._____ de 1'977 fr. 25 avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 juillet 2003, correspondant au solde dû pour les charges 2002. Les locataires ont conclu au rejet de la demande reconventionnelle.

Par jugement du 20 juillet 2005, le Tribunal des baux a condamné X._____ à payer aux époux Y._____ les montants de 41'279 fr. 20 avec intérêt à 5% l'an dès le 10 mars 2003 et 3'346 fr. 75 avec intérêt à 5% l'an dès le 29 avril 2003 et rejeté la demande reconventionnelle.

Saisie par X._____ et statuant par arrêt du 2 mai 2006, la IIe Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg a pris acte du passé-expédient de la bailleresse sur le montant de 12'176 fr. 95 avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 mars 2003 (I), rejeté le recours et confirmé le jugement entrepris (II).

Elle a considéré en substance que seuls les frais accessoires effectivement convenus dans le contrat de manière claire et précise pourraient être mis à la charge des locataires, à l'exclusion "d'actes concluants (qui) ne sauraient (...) se substituer à l'absence d'une base contractuelle suffisante". En l'occurrence, force était de constater avec les premiers juges qu'hormis les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que l'abonnement au téléréseau, aucun des autres frais accessoires dont les locataires s'étaient acquittés pendant des années ne figuraient dans le contrat de bail ni dans la formule d'augmentation du 28 octobre 1991. Peu importait dès lors qu'ils aient payé les acomptes de charges pendant des années ou qu'ils n'aient jamais contesté les soldes en croyant que ces montants étaient vraiment dus ou encore qu'ils connaissaient depuis janvier 1987 les charges qu'incluait la bailleresse. De même, et contrairement à ce que semblait alléguer la bailleresse, il était sans importance que les locataires aient payé des acomptes de 450 fr. ou de 500 fr. à titre de charges. Il pouvait être renvoyé aux motifs convaincants des premiers juges que la Cour faisait siens. Les deux parties avaient pendant près de dix-sept ans ignoré que
le contrat du 1er août 1986, tel que libellé, ne permettait pas à la bailleresse de facturer la plupart des frais accessoires inclus dans les décomptes annuels. Les locataires n'en étaient pas moins en droit de se prévaloir de la protection stricte des locataires voulue par la jurisprudence fédérale de par son application de l'art. 257a al. 2 CO. Par ailleurs, la bailleresse n'alléguait pas que les parties auraient convenu oralement de mettre à la charge des locataires des frais accessoires autres que les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que ceux liés à l'abonnement au téléréseau. Pour la consommation d'eau, seule celle d'eau chaude devait être considérée comme entraînant des frais accessoires au sens de l'art. 257a CO. Enfin, aucun abus de droit ne découlait de la prétention des locataires à demander l'application de "la jurisprudence fédérale quant aux frais accessoires".
C.
Parallèlement à un recours de droit public qui a été rejeté dans la mesure de sa recevabilité par arrêt séparé de ce jour, X._____ (la défenderesse) interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut principalement à la réforme de l'arrêt entrepris en ce sens qu'elle est astreinte uniquement à verser aux époux Y._____ la somme de 12'176 fr. 95 avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 mars 2003 (montant reconnu, objet d'un passé-expédient) et qu'elle n'est pas la débitrice et n'est pas condamnée à verser à ceux-ci le montant de 41'279 fr. 20 avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 mars 2003 et de 3'346 fr. 75 avec intérêt à 5 % dès le 29 avril 2003, avec suite de frais et dépens des instances cantonales, subsidiairement à l'annulation de l'arrêt entrepris et au renvoi de la cause aux précédents juges pour complément de l'état de fait et nouvelle décision, le tout avec suite de frais et dépens.

Les époux Y._____ (les demandeurs) proposent le rejet du recours dans la mesure où il est recevable, sous suite de frais et dépens.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.
1.1 Exercé par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
1.2 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). En revanche, il ne permet pas de se plaindre de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ), ni de la violation du droit cantonal (art. 55 al. 1 let. c OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).

Invoquant l'art. 64 OJ, la défenderesse requiert un complètement de l'état de fait de la décision entreprise s'agissant d'une part d'une déclaration du demandeur faite devant le Tribunal des baux, d'autre part de la justification du calcul du montant de 12'176 fr. 95 sur lequel elle avait passé expédient. Il apparaît toutefois que, sous le couvert de cette disposition, elle s'en prend en réalité à l'appréciation des preuves. Peu importe, en définitive, dès lors que ces éléments n'ont pas d'incidence sur l'issue du recours.
1.3 Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés dans les écritures (art. 63 al. 1 OJ; ATF 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; 128 III 22 consid. 2e/cc; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).
2.
La défenderesse est d'avis que l'interprétation faite par la cour cantonale de l'art. 257a al. 2 CO violerait le droit fédéral. En substance, elle plaide l'existence d'un accord par actes concluants sur la liste des frais accessoires qui devaient être supportés par les locataires.
2.1 Selon l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. La loi exige donc que les parties s'entendent spécialement sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés; le bailleur ne peut facturer au locataire d'autres frais accessoires que ceux convenus; à défaut de convention, ceux-ci sont donc compris dans le loyer (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et les références citées; plus récemment, cf. arrêt 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 3.2.2; 4C.24/2002 du 29 avril 2002, traduit in Cahiers du bail [CdB]2002 p. 144, consid. 2.1).

Pour la convention sur les frais accessoires, l'art. 257a al. 2 CO n'exige pas de forme spéciale. En conséquence, la validité de la convention ne saurait dépendre du respect de la forme écrite (art. 11 al. 1 CO) et celle-ci peut donc en principe être conclue par écrit, oralement ou par actes concluants. Toutefois, si le contrat a été conclu par écrit, il faut considérer que les parties ont également déterminé par écrit quels frais accessoires étaient mis à la charge du locataire (sur ces questions, cf. Richard, Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in 12e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, n. 43 ss p. 14 et les références citées).
2.2 En vertu de l'art. 269d CO, le bailleur qui veut introduire de nouveaux frais accessoires en cours de contrat doit le notifier au moyen d'une formule officielle et le locataire peut contester cette modification s'il l'estime abusive (art. 270b al. 2 CO; cf. ATF 121 III 460 consid. 2a/bb).
2.3 En l'espèce, les parties ont conclu un contrat écrit et il n'est pas contesté que certains frais accessoires facturés aux locataires ne figurent pas dans les clauses contractuelles liant les parties. La cour cantonale a en effet souverainement retenu en fait qu'hormis les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que l'abonnement au téléréseau, aucuns des autres frais accessoires dont les locataires s'étaient acquittés pendant des années ne figu-

raient dans le contrat de bail ni dans la formule d'augmentation du 28 octobre 1991. Dès lors, dans la mesure où elle tend à démontrer l'existence d'une volonté concordante des parties de mettre d'autres frais accessoires à la charge des locataires, l'argumentation de la défenderesse revient à critiquer l'appréciation des preuves, ce qui n'est pas admissible dans un recours en réforme (cf. consid. 1.2).

Cela étant, conformément aux principes susrappelés (cf. consid. 2.2), à défaut de formule officielle, l'acceptation ultérieure des décomptes ne peut valoir modification de la convention initiale dans un sens défavorable au locataire.
2.4 La défenderesse soutient encore que l'attitude des locataires consistant à contester le paiement de certains frais accessoires "alors même (...) qu'ils avaient accepté manifestement de payer lesdites charges dès la conclusion du bail, au moins dès janvier 1987, et a fortiori dès l'entrée en vigueur de la notification des nouvelles prétentions" constituerait une violation des règles de la bonne foi et un abus de droit.

Cet argument tombe toutefois à faux dans la mesure où, en l'espèce, il découle des constatations souveraines des juridictions cantonales que les locataires n'avaient pas protesté parce qu'ils faisaient confiance à la bailleresse, qui est juriste, et pensaient qu'il s'agissait des usages fribourgeois, de sorte qu'ils ignoraient que les sommes n'étaient pas dues. L'abus de droit ne saurait ainsi être retenu.
2.5 En définitive, l'arrêt entrepris ne viole pas le droit fédéral quant à son résultat et le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
3.
Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge de la défenderesse, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de la défenderesse.
3.
La défenderesse versera aux demandeurs, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la IIe Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg.
Lausanne, le 24 octobre 2006
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: