Urteilskopf

121 III 460

89. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 6 décembre 1995 dans la cause B. et consorts contre Société coopérative C. (recours en réforme)
Regeste (de):
Einführung gesonderter Nebenkosten nach den tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters mit Akontozahlungen. Amtliches Formular und Begründungspflicht (Art. 257a Abs. 2, 257b Abs. 1, 269d Abs. 3 OR, Art. 19 Abs. 1 lit. b VMWG).

Mangels einer besonderen Vereinbarung sind die Nebenkosten im Nettomietzins inbegriffen. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen kann dieses System vom Vermieter einseitig geändert werden, wobei dem Mieter die Anfechtungsmöglichkeiten offen stehen (E. 2). Art. 269d Abs. 3 OR macht einseitige Vertragsänderung nicht von veränderten Umständen abhängig (E. 3).

Einseitige Vertragsänderungen müssen auf dem amtlichen Formular erklärt und begründet werden, wobei die Erfordernisse der qualifizierten Schriftform zu erfüllen sind (E. 4).

Regeste (fr):
Introduction du système des coûts effectifs avec paiement d'acomptes pour la perception de frais accessoires précédemment compris dans le loyer. Formule officielle et obligation de motiver (art. 257a al. 2, 257b al. 1, 269d al. 3 CO, art. 19 al. 1 let. b OBLF).

A défaut de convention spéciale, les frais accessoires sont compris dans le loyer net. En matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux, le bailleur peut modifier unilatéralement ce système au détriment du locataire qui peut contester cette modification (consid. 2). L'art. 269d al. 3 CO ne subordonne pas la modification unilatérale du contrat par le bailleur à la survenance de circonstances nouvelles (consid. 3).

La désignation des prétentions unilatérales du bailleur et les motifs justifiant ces prétentions doivent figurer sur la formule officielle, en satisfaisant aux exigences de la forme écrite qualifiée (consid. 4).

Regesto (it):
Spese accessorie; passaggio al sistema dei costi effettivamente sostenuti dal locatore mediante il versamento di acconti (art. 257a cpv. 2, 257b cpv. 1, 269d cpv. 3 CO, art. 19 cpv. 1 lett. b OLAL).

In assenza di un accordo speciale, le spese accessorie sono comprese nella pigione netta. Nell'ambito della locazione di locali d'abitazione o commerciali, il locatore può modificare unilateralmente tale sistema a svantaggio del conduttore, il quale può contestare questa modifica (consid. 2). L'art. 269d cpv. 3 CO non subordina la modifica unilaterale del contratto da parte del locatore all'insorgere di nuove circostanze (consid. 3).

Alfine di soddisfare le esigenze della forma scritta qualificata, le modifiche unilaterali del contratto devono essere comunicate e motivate mediante modulo ufficiale (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 460

BGE 121 III 460 S. 460

A.- B., les époux P., J., F., D., les époux C., les époux L., ainsi que les époux M. sont tous locataires d'un appartement dans l'immeuble locatif appartenant à la société coopérative C., et ce depuis 1984 ou 1985 selon

BGE 121 III 460 S. 461

les cas. Leurs contrats de bail fixent un loyer net minimum, ainsi qu'un montant d'acompte pour le chauffage et l'eau chaude. Sous réserve des charges de préférence et taxes publiques, d'autres frais accessoires n'ont pas été mis à leur charge. Par courrier recommandé du 8 novembre 1991, la société coopérative C. les a informés de l'introduction du système des coûts effectifs, avec versement d'acomptes, pour la perception de certains frais accessoires précédemment compris dans le loyer; y étaient annexées une formule de notification de nouvelles prétentions et une formule de notification de hausse de loyer.

B.- Les locataires ont contesté cette modification de leurs contrats de bail devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. La conciliation ayant échoué, la société coopérative C. a ouvert action devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Par jugement du 8 avril 1994, celui-ci a jugé que les nouvelles prétentions émises le 8 novembre 1991 n'étaient pas abusives et a confirmé les nouveaux loyers et acomptes de frais accessoires. Saisie d'un recours en réforme des défendeurs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud l'a rejeté et a confirmé le jugement attaqué par arrêt du 26 juillet 1994.

C.- Les défendeurs interjettent un recours en réforme au Tribunal fédéral contre cet arrêt, concluant à ce que les nouvelles prétentions de la demanderesse, qu'ils considèrent comme abusives, soient rejetées. La demanderesse conclut au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt attaqué. Le Tribunal fédéral a admis le recours.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. D'après l'autorité cantonale, l'art. 269d al. 3 CO autorise la demanderesse à modifier unilatéralement le contrat et à introduire le système de la perception de certains frais accessoires selon la méthode des coûts effectifs. Les défendeurs lui reprochent d'avoir violé l'art. 257a CO, le principe "pacta sunt servanda" et le principe de la confiance. Ils soutiennent que les frais accessoires à la charge du locataire doivent être mentionnés de manière claire dans le contrat et que cet accord spécial ne peut pas être modifié unilatéralement par le bailleur. De plus, le locataire qui a accepté des frais accessoires inclus forfaitairement devrait pouvoir compter conserver un loyer régulier et, partant, toute modification unilatérale serait contraire au principe de la confiance.

BGE 121 III 460 S. 462

a) aa) Selon l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. Pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, ils comprennent les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation (art. 257b al. 1 CO). La loi exige donc que les parties s'entendent spécialement

sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés (HIGI, Zürcher Kommentar, n. 13 ad art. 257a-257b CO; USPI, Droit suisse du bail à loyer, n. 18 ad art. 257-257b CO; OBERLE, Nebenkosten, Heizkosten, Zurich 1995, p. 32). Ces frais peuvent être perçus sur la base d'un décompte, que le bailleur doit établir au moins une fois par an (art. 4 al. 1 OBLF; RS 221.213.11), ou de manière forfaitaire, calculée sur la moyenne d'une période de trois ans (art. 4 al. 2 OBLF). Le bailleur ne peut facturer au locataire d'autres frais accessoires que ceux convenus (USPI, op.cit., n. 23 ad art. 257-257b CO). A défaut de convention, ceux-ci sont donc compris dans le loyer (FF 1985 I 1464; HIGI, op.cit., n. 12 ad art. 257a-257b CO; LACHAT/STOLL, Das neue Mietrecht, p. 153; ENGEL, Contrats de droit suisse, p. 154). bb) En vertu de l'art. 269d al. 3 CO, le bailleur peut apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications (autres que la majoration du loyer) au détriment du locataire, par exemple diminuer ses prestations ou introduire de nouveaux frais accessoires, et ce en suivant les règles relatives à la majoration du loyer (art. 269d al. 1-2 CO). Alors que la modification unilatérale du contrat sur les frais accessoires par le bailleur est, en principe, inadmissible (HIGI, op.cit., n. 22 ad art. 257a-257b CO), le législateur l'a, par cette disposition, expressément autorisée en matière de bail d'habitations et de locaux commerciaux (FF 1985 I 1464; HIGI, op.cit., n. 22 in fine ad art. 257a-257b CO; USPI, op.cit., n. 20 ad art. 257-257b CO; LACHAT/STOLL, op.cit., p. 155; OBERLE, op.cit., p. 43 et 48; GRATZ, Mietzinsgestaltung, Zurich 1995, p. 142-143). Dans ces cas en effet, il a choisi d'inverser les principes de base de la conclusion des contrats et dérogé au principe "pacta sunt servanda" pour protéger le locataire contre les résiliations notifiées dans le seul but d'adapter le bail aux conditions nouvelles (USPI, op.cit., n. 1-2 ad art. 269d CO). Ainsi, puisque le bailleur ne peut pas résilier le bail pour ce motif (art. 271a al. 1 let. b CO), il peut le modifier unilatéralement (art. 269d al. 3 CO) et le locataire a le droit de contester une modification qu'il estime abusive (art. 270b al. 2 CO). L'art. 269d al. 3 CO mentionne d'ailleurs deux exemples de modifications unilatérales:

l'introduction de nouveaux frais accessoires et la diminution des prestations du bailleur. Une telle diminution est notamment réalisée lorsque le bailleur demande le paiement séparé de frais accessoires jusque-là compris dans le loyer, sans réduire pour autant le montant de celui-ci (USPI, op.cit., n. 46 ad art. 269d CO). b) En l'espèce, dans chaque contrat de bail, les parties sont expressément convenues de la prise en charge par le locataire des frais de chauffage et d'eau chaude selon le système des coûts effectifs, avec versement d'un acompte à valoir sur le décompte final (ch. 3 du contrat). Sous réserve des charges de préférence et taxes publiques (ch. 12 du contrat), tous les autres frais accessoires sont donc compris dans le loyer. Ils n'y sont pas inclus forfaitairement, ce qui, en vertu de l'art. 4 al. 2 OBLF, impliquerait qu'un certain montant ait été fixé (LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, p. 169 n. 2.1.3.). Par conséquent, le présent litige n'a pas pour objet le passage d'un système forfaitaire à un système basé sur la consommation effective, mais il porte sur l'introduction du système des coûts effectifs, avec paiement d'acomptes, pour la perception de certains frais accessoires précédemment compris dans le loyer net. En notifiant cette modification unilatérale du contrat, la demanderesse a fait usage du droit que lui accorde l'art. 269d al. 3 CO. Les locataires pouvaient la contester devant l'autorité de conciliation (art. 270b al. 2 CO). Les griefs de violation de l'art. 257a al. 2 CO et des principes "pacta sunt servanda" et de la confiance formulés par les défendeurs sont dès lors infondés.

3. Pour l'autorité cantonale, l'art. 269d al. 3 CO ne subordonne pas la modification unilatérale du contrat par le bailleur à un changement des circonstances. Les défendeurs considèrent que cette interprétation est contraire à la loi. Selon eux, seules les modifications rendues nécessaires par de nouvelles charges seraient admissibles. a) Selon son texte, l'art. 269d al. 3 CO s'applique à toutes les modifications au détriment du locataire, autres que la majoration du loyer visée par l'al. 1. A titre d'exemples, il mentionne la diminution des prestations du bailleur et l'introduction de nouveaux frais accessoires. Sous l'empire de l'ancien droit, le Tribunal fédéral n'a tranché que des cas de charges nouvelles (ATF 108 II 140, ATF 107 II 264); il n'a pas eu l'occasion de se

prononcer sur la facturation séparée de frais précédemment compris dans le loyer. Selon la doctrine, le bailleur peut, en respectant les règles applicables aux majorations du loyer, non seulement modifier le

BGE 121 III 460 S. 464

mode de paiement, la composition des frais accessoires, le montant du forfait ou de l'acompte (OBERLE, op.cit., p. 43), mais également introduire des frais accessoires nouvellement survenus et aussi facturer séparément des frais accessoires inclus jusqu'ici dans le loyer (OBERLE, op.cit., p. 44 et 48; GRATZ, op.cit., p. 143). b) La survenance de circonstances nouvelles n'est pas exigée par le texte de l'art. 269d al. 3 CO. La perception séparée de frais accessoires précédemment compris dans le loyer constitue même un cas de diminution des prestations du bailleur au sens de cette disposition si elle ne s'accompagne pas d'une baisse proportionnelle du montant du loyer. A fortiori, une modification des prestations du bailleur avec réduction proportionnelle du loyer est visée par l'art. 269d al. 3 CO. Cette modification peut donc être apportée unilatéralement par le bailleur et, s'il l'estime abusive, le locataire peut la contester. Partant, le recours des défendeurs est infondé sur ce point.

4. Pour l'autorité cantonale, l'obligation de motiver ne doit pas être aussi stricte pour une modification unilatérale du contrat que pour une hausse de loyer. Certes, la mention "introduction des frais accessoires selon les dépenses effectives" qui figure sur la formule officielle ne révèle pas les véritables motifs du changement proposé. Elle ne saurait cependant porter préjudice à la demanderesse parce que, d'une part, l'art. 269d al. 1 CO n'est applicable que par analogie et que, d'autre part, le locataire n'est de toute façon pas en mesure de vérifier le bien-fondé de ces prétentions, la loi ne lui fournissant aucun critère à cet effet. Selon les défendeurs, la distinction ainsi créée entre la motivation d'une hausse de loyer et celle des autres modifications unilatérales du contrat viole l'art. 269d al. 2 let. b et al. 3 CO, ainsi que l'art. 19 al. 1 let. b ch. 3 OBLF. a) aa) Aux termes de l'art. 269d al. 1-2 CO, l'avis de majoration du loyer, qui contient l'indication des motifs, doit être communiqué au locataire au moyen de la formule agréée par le canton; si l'avis n'indique pas les motifs de l'augmentation, il est nul. En vertu de l'art. 269d al. 3 CO, ces règles sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire. L'art. 19 al. 1 let. b ch. 1-2-3 OBLF précise que la formule destinée à communiquer au locataire les modifications unilatérales du bailleur doit contenir, comme en matière de hausse de loyer, la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur et les motifs précis justifiant ces prétentions.

BGE 121 III 460 S. 465

Selon la doctrine, les autres modifications unilatérales du contrat doivent respecter les règles applicables aux hausses de loyer (HIGI, op.cit., n. 22 ad art. 257a-257b CO; LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 263 n. 3.2.; LACHAT/STOLL, op.cit., p. 270 n. 3.4.; USPI, op.cit., n. 45 ad art. 269d CO; GUHL/KOLLER/DRUEY, Das Schweizerische Obligationenrecht, 8e éd., p. 402; OBERLE, op.cit., p. 43). Celles qui ne sont pas notifiées sur formule officielle, qui ne sont pas motivées ou qui sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation sont nulles (OBERLE, op.cit., p. 44 et 126). bb) La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre. L'autorité qui applique le droit ne peut s'écarter d'un texte clair que s'il existe des motifs sérieux de penser que ce texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 121 III 214 consid. 3, 219 consid. 1d, ATF 117 II 523 consid. 1c, ATF 116 II 575 consid. 2b, 657 consid. 4, ATF 114 II 404 consid. 3). Le premier critère d'interprétation réside donc dans le texte même de la loi. Selon l'art. 269d al. 3 CO, les al. 1 et 2 sont aussi applicables aux autres modifications unilatérales du contrat au détriment du locataire. De plus, l'art. 19 al. 1 let. b OBLF exige expressément que la

formule destinée à communiquer au locataire les modifications unilatérales du bailleur contienne la désignation des prétentions (ch. 1) et les motifs précis justifiant ces prétentions (ch. 3). Il ne résulte donc pas du texte de la loi que l'application de l'art. 269d al. 1-2 CO ne devrait se faire que par analogie. L'interprétation téléologique ne contredit nullement l'interprétation littérale. En matière d'augmentation du loyer, le Tribunal fédéral a jugé que l'exigence de la forme écrite qualifiée s'étend aussi à la motivation de la majoration. Les motifs figurant dans l'avis de majoration doivent être eux-mêmes précis; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 121 III 6 consid. 3a et les arrêts cités). Or, le même but est visé par les art. 269d al. 3 CO et 19 al. 1 let. b ch. 3 OBLF s'agissant des autres modifications unilatérales du contrat; le locataire doit pouvoir en apprécier le bien-fondé, pour pouvoir décider, si elles devaient s'avérer abusives, de les contester. cc) Selon la jurisprudence rendue en matière de motivation des hausses de loyer, qui doit donc s'appliquer à toutes les autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur, les renseignements donnés par un

autre moyen que la formule officielle peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel, mais non étendre ceux-ci ou remplacer une indication omise. Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme; il ne faut en principe pas admettre d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a et les arrêts cités). Ainsi, lorsque les motifs ne sont pas mentionnés sur la formule officielle, mais sont indiqués uniquement dans une annexe ou dans une lettre d'accompagnement, la modification unilatérale du contrat est nulle (ATF 120 II 206 consid. 3b). Il en va de même lorsque le contenu de la communication figurant sur la formule officielle n'est pas suffisamment précis (ATF 121 III 6 consid. 3b). Si le sens et la portée de cette communication ne sont pas clairs, il y a lieu de l'interpréter comme toute manifestation de volonté du bailleur, selon le principe de la confiance. On examinera d'après les facultés de compréhension du locataire et au vu de toutes les circonstances du cas particulier si les motifs donnés sont suffisamment clairs et précis pour que l'intéressé puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles (ATF 121 III 6 consid. 3c). b) En l'occurrence, la formule de notification de nouvelles prétentions précise, sous la rubrique "Désignation", qu'il s'agit de l'"introduction des frais accessoires selon les dépenses effectives (art. 257a CO, art. 4 Ordonnance d'exécution)". La même indication figure sous la rubrique "Motifs". Dans sa lettre d'accompagnement, la demanderesse explique que feront l'objet d'un décompte annuel selon les coûts effectifs, les frais accessoires suivants: abonnement des ascenseurs, coûts de la conciergerie, consommation générale d'eau, consommation d'électricité des communs de l'immeuble, diminuée des montants encaissés pour les lessives, abonnement de la ventilation de l'immeuble. La formule de notification de hausse de loyer mentionne que le nouveau loyer sera perçu en trois postes distincts: le loyer net, l'acompte de chauffage et d'eau chaude et l'acompte de frais accessoires. On peut en outre déduire des chiffres indiqués que le loyer mensuel net est réduit d'un montant équivalent au nouvel acompte de frais accessoires. Un tel mode de procéder ne correspond manifestement pas aux exigences de la loi. Lorsque le bailleur entend mettre séparément à la charge des locataires différents postes de frais accessoires précédemment compris dans le loyer, il doit les désigner précisément sur la formule officielle, avec

indication des motifs les justifiant. Or, en l'espèce, ces différents frais accessoires ne sont pas détaillés sur la formule officielle, ce qui est déjà en soi une cause de nullité. Ensuite, les motifs à l'appui du nouveau mode

de facturation ne sont pas simplement incomplets ou incorrects, mais font totalement défaut: ils ne résultent ni de la formule officielle, ni non plus de la lettre d'accompagnement. De plus, alors que la formule officielle est intitulée "hausse de loyer", il en ressort que le loyer net a été réduit d'un montant correspondant à l'acompte des nouveaux frais accessoires. Recevant une telle formule de "hausse de loyer", les défendeurs ne pouvaient pas déterminer si le montant du nouvel acompte correspondait à des coûts effectifs, ni non plus savoir si leur loyer net avait réellement subi une majoration, voire une majoration abusive. C'est à tort que la demanderesse soutient que l'exigence de motivation précise relèverait dans ce cas d'un formalisme excessif. En effet, on ne saurait taxer de formalisme excessif l'exigence imposée par la loi de renseigner le locataire de façon à lui permettre d'apprécier la portée de la modification et de décider en toute connaissance de cause de l'opportunité de la contester ou non. Partant, le recours en réforme est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que les nouvelles prétentions émises par la demanderesse à l'égard des défendeurs le 8 novembre 1991 sont déclarées nulles.