

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 septembre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Courbat, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 257a et 257b CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 2 février 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **S.**_____ et **L.**_____, à Gland, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 2 février 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 6 juin 2016, le Tribunal des baux a notamment prononcé que la clause n° 6 concernant les charges et taxes figurant en pages 1 et 2 du bail à loyer conclu le 27 juillet 2009 par les demandeurs S._____ et L._____, d'une part, et la défenderesse Z._____, d'autre part, portant sur un appartement de quatre pièces et demi au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Gland, est nulle, les demandeurs n'étant débiteurs, en sus du loyer convenu, d'aucun montant à titre de frais accessoires (I), que le défenderesse doit restituer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 13'296 fr., à titre de charges et frais accessoires versés en trop pour la période du 1^{er} octobre 2009 au 31 décembre 2015 (II), que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (III) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (IV).

En droit, les premiers juges, tout en retenant qu'il n'y avait aucune raison de remettre en cause la validité de la clause 6.1 du contrat de bail mettant sans ambiguïté à la charge des locataires les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude - quand bien même cette clause comprenait une liste de tous les postes que ces frais pourraient théoriquement comprendre sans distinguer les postes qui composaient effectivement les décomptes de chauffage et d'eau chaude de l'immeuble en cause de ceux qui n'en faisaient pas partie -, se sont considérés liés par l'arrêt de la Cour d'appel civile du 29 août 2014 (n° 456) confirmant la nullité d'une clause de frais accessoires identique à celle litigieuse ; selon eux, il devait ainsi en aller de même de la clause 6.1 du contrat de bail conclu entre les parties. S'agissant de la clause 6.2 relative aux frais accessoires, les premiers juges ont considéré que dès lors qu'elle mentionnait toute une série de frais liés à l'utilisation de l'immeuble alors que de nombreux postes concernaient des installations dont l'immeuble n'était pas équipé, une telle clause ne permettait pas aux locataires de comprendre, lors de la conclusion du bail, quels frais accessoires leur

seraient facturés en sus du loyer net. Partant, cette clause ne remplissait pas les exigences de clarté et de précision imposées par la jurisprudence, de sorte qu'elle devait également être déclarée nulle.

B. Par appel du 6 juillet 2016, Z._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du jugement précité en ce sens que l'ensemble des conclusions prises par S._____ et L._____ au pied de leur demande du 6 octobre 2014 et précisées en cours d'instance soient rejetées (I) et que les clauses 6.1 à 6.3 concernant les charges et taxes figurant en page 1 et 2 du bail à loyer conclu le 27 juin 2009 par les parties, portant sur un appartement de quatre pièces et demi au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Gland, soient déclarées valables, de sorte que les demandeurs soient reconnus débiteurs de tous les acomptes de charges, ainsi que d'un montant de 1'067 fr. 45, avec intérêts à 5% l'an dès le 20 mai 2014. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation des chiffres I, II et IV du dispositif du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 7 septembre 2016, les intimés S._____ et L._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Z._____ est propriétaire d'un immeuble sis à Gland, comportant quatre entrées, dont deux donnant sur [...] et deux sur [...].

2. a) Par contrat de bail à loyer signé le 27 juillet 2009, Z._____ a remis en location à [...] et L._____ un appartement de 4,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Gland, pour une durée initiale allant du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2014, puis renouvelable tacitement d'année en année. Le loyer mensuel net s'élevait à 1850 fr., auxquels s'ajoutaient un acompte « Charges (art. 6) » de 150 fr. et un poste « divers » de 10 francs. Les demandeurs ont également loué un garage individuel et une place de parc extérieure.

b) La clause n° 6 contenue dans le contrat de bail de l'appartement, éditée par X._____, devenue entretemps [...], a la teneur suivante :

« **6. Charges et taxes**

Le(s) locataire(s) participe(-nt), avec les autres locataires, au paiement des charges et taxes publiques suivantes :

6.1 les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude, à savoir : les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude ; le combustible et l'énergie consommées ; l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes ; les frais d'exploitation d'énergies de substitution ; le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories ; la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris ; la maintenance ; les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage ; le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduits ; le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle ; en cas de chauffage à distance, le coût total des prestations du fournisseur ; les frais de surveillance du chauffage (ou le salaire chauffeur), le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.

6.2 les frais accessoires suivants : les taxes d'épuration des eaux usées et égouts ; les taxes et frais pour l'enlèvement des ordures ménagères, les taxes de fourniture d'eau potable, la fourniture d'eau froide et d'eau chaude, la consommation de courant pour les installations communes, le gaz de cuisson, les frais de conciergerie (salaires, charges sociales, fournitures ou prestations de tiers), les frais de déneigement, les frais de maintenance et d'entretien des installations communes (ascenseurs, portes automatiques, ventilation, climatisation, surveillance, téléalarme, détection, alarme incendie, sprinkler), les frais d'entretien des jardins, pelouses, arbres, haies et arbustes, les frais d'éclairage des chemins d'accès de la propriété aux locataires, le travail administratif qu'occasionne l'établissement du décompte de charges.

6.3 Acompte de charges : un décompte de charges est établi une fois par an, avec les frais effectivement engagés durant la période écoulée. »

c) La clause reproduite ci-devant est une clause standard que X._____ a utilisée à l'époque de la signature du bail litigieux pour d'autres immeubles gérés par ses soins, qu'ils soient d'habitation ou commerciaux, notamment à Montreux, Orbe et Nyon. Certains des postes figurant sous la rubrique « frais de chauffage » correspondent à des frais qui n'existent pas dans l'immeuble en cause, tels que les frais d'exploitation d'énergies de substitution, la révision périodique des réservoirs à mazout, les primes d'assurance se rapportant exclusivement à l'installation de chauffage et le coût total des prestations du fournisseur, en cas de chauffage à distance. S'agissant des frais accessoires, ils se

limitent, dans l'immeuble en question, aux taxes d'épuration des eaux usées et égouts et aux frais relatifs au travail administratif occasionné par l'établissement du décompte de charges. En outre, les frais de téléréseau qui y figurent sont assumés par les locataires eux-mêmes.

3. a) La gérance a établi les décomptes de charges pour chaque exercice du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante. Les demandeurs se sont régulièrement acquittés des acomptes de charges et ont par ailleurs réglé les soldes des exercices 2009/2010, 2010/2011 et 2011/2012, soit respectivement les montants de 523 fr. 70, de 682 fr. 09 et de 840 fr. 18. Les charges facturées sous la rubrique « frais accessoires » correspondent aux frais d'établissement du décompte et aux taxes d'épuration des eaux.

b) Le 17 janvier 2014, les demandeurs se sont vu adresser le décompte de charges individuel pour la période du 1^{er} juillet 2012 au 30 juin 2013, qui leur facturait un montant supplémentaire de 1067 fr. 43 se décomposant comme suit :

-	Chauffage :	2261.35
-	Compteur eau chaude :	436.04
-	Frais accessoires :	170.04
-	Total charges :	<u>2867.43</u>
-	Acomptes facturés :	<u>1800.00</u>
-	Solde :	<u>1067.43</u>

c) Par courrier du 13 mai 2014, les demandeurs ont contesté ce décompte de charges et ont demandé le décompte détaillé des charges et le tableau de répartition entre locataires pour l'exercice 2012/2013 et, à titre comparatif, pour les exercices 2010/2011 et 2011/2012. Ces décomptes leur ont été adressés par courrier du 14 mai 2014.

d) Le 6 juin 2014, les demandeurs ont demandé une baisse de loyer pour les trois objets loués avec effet pour la prochaine échéance du bail, soit le 1^{er} octobre 2014, ce que la gérance a refusé par courrier du 13 juin 2014.

e) Par courrier du 19 juin 2014, les demandeurs ont également informé la gérance de ce qu'ils avaient découvert que les clauses détaillant les charges « Charges et taxes » et le poste « Divers 1 » étaient nulles et ont demandé la restitution des montants et acomptes versés à tort.

4. a) Par requête du 9 juillet 2014, S._____ et L._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, afin d'obtenir une baisse de loyer, ainsi que pour contester les postes « Charges et taxes » et « Divers 1 » et demander la restitution des montants payés en trop à ce titre.

b) Par courrier du 15 juillet 2014, la gérance a rappelé aux demandeurs que l'immeuble était équipé de compteurs d'eau et de chaleur et que la répartition était faite selon la consommation individuelle. Elle a joint un récapitulatif des consommations pour les décomptes 2011/2012, 2012/2013 et 2013/2014. En revanche, elle n'est pas entrée en matière concernant la demande de remboursement.

c) Lors de l'audience de conciliation du 15 septembre 2014, les parties se sont entendues sur la baisse des loyers des divers objets et ont convenu d'abandonner le montant de 10 fr. figurant sous le poste « Divers 1 », avec remboursement d'un montant de 600 fr. (60 mois x 10 fr.) en faveur des locataires.

La Commission a par ailleurs constaté l'échec de la conciliation sur la question de la contestation du poste « Charges (art. 6) » et sur celle de la restitution des montants payés en trop à ce titre.

5. a) S._____ et L._____ ont porté leur cause devant le Tribunal des baux par demande du 6 octobre 2014, aux termes de laquelle ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la clause définissant le poste « Charges (art. 6) » du bail à loyer du 27 juillet 2009 les liant à la Z._____ concernant les frais accessoires soit déclarée nulle et de nul effet, aucun frais accessoire ne leur étant facturé en sus du loyer mensuel

net (I), à ce que les décomptes de charges des immeubles sis [...] et [...] soient corrigés selon précisions à fournir en cours d'instance (II) et à ce que les montants qu'ils ont versés en trop depuis le début du bail à titre de charges leur soient restitués par la Z._____, dans les 10 jours dès jugement définitif et exécutoire (III).

Par réponse du 30 janvier 2015, Z._____ a conclu principalement à l'irrecevabilité des conclusions de la demande ; subsidiairement, elle a acquiescé au deuxième chef de conclusions des demandeurs et a conclu au rejet du premier et du troisième chefs de conclusions. A titre reconventionnel, elle a conclu à ce que les demandeurs soient condamnés à lui payer, solidairement entre eux, la somme de 1'067 fr. 45, avec intérêts à 5% l'an dès le 20 mai 2014.

Les demandeurs ont répliqué le 13 avril 2015, en concluant au rejet, avec suite de frais et dépens, des conclusions reconventionnelles de la défenderesse. Par duplique du 13 mai 2015, celle-ci a confirmé ses conclusions.

b) Lors de l'audience de premières plaidoiries du 30 juin 2015, le Président du Tribunal des baux a décidé, après avoir interpellé les parties, de limiter les débats, dans un premier temps, à l'examen du premier et du troisième chef de conclusions de la demande, conformément à l'art. 125 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

Lors de cette même audience, les demandeurs ont pris une nouvelle conclusion (n° IV) tendant à ce que Z._____ soit condamnée à leur payer un montant de 12'396 fr. au 30 juin 2015, dans les dix jours dès jugement définitif et exécutoire.

La défenderesse a conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de ce chef de conclusions.

Après avoir interpellé les parties, le Président du Tribunal des baux a dit que ce dernier chef de conclusions serait examiné dans le cadre des débats précédemment limités.

c) Lors de l'audience d'instruction et de plaidoiries finales du 1^{er} décembre 2015, les demandeurs ont modifié leur conclusion IV en ce sens que le montant réclamé a été porté à 13'296 francs.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt, dans un litige où la valeur litigieuse de première instance, calculée selon l'art. 92 CPC, dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées).

Si l'instance d'appel applique le droit d'office, elle ne le fait que sur les points du jugement qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante et, partant, recevable, et non sur les points insuffisamment motivés (TF 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5). Ainsi, la Cour d'appel civile n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 8 février 2012/61).

3.

3.1 L'appelante fait valoir que les frais accessoires auraient été valablement convenus par les parties, subsidiairement que les frais de chauffage et d'eau chaude seraient dus dans tous les cas. Elle se prévaut par ailleurs de la prescription, à l'exception du décompte de l'année 2012/2013.

3.2 Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257a al. 1 CO). La notion de frais accessoires est définie de manière plus étroite pour les habitations et locaux commerciaux à l'art. 257b al. 1 CO. Il s'agit des dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose. Cette disposition cite à titre d'exemple les frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose. Cette notion est illustrée aux art. 5 et 6a OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11).

Aux termes de l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires, tels que décrits ci-dessus, ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. Cette disposition se présente comme une règle

particulière d'interprétation en ce sens que les frais accessoires sont à la charge du bailleur dans tous les cas où il n'est pas établi qu'ils ont été mis conventionnellement à la charge du locataire. A défaut de convention, ceux-ci sont compris dans le loyer (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 3.2.2 et les références citées). Ainsi, si le bailleur omet de prévoir dans le contrat de bail la facturation des frais accessoires au locataire de manière conforme aux exigences légales, il doit les prendre à sa charge en faisant appel au rendement sur ses fonds propres, voire à son patrimoine (ATF 135 III 591 consid. 4.2.3 ; TF 4A 394/2015 du 6 novembre 2015 consid. 2). L'obligation de convenir spécialement les frais accessoires poursuit un but de protection des locataires (ATF 135 III 591 consid. 4.2.3). Le caractère impératif de l'art. 257a al. 2 CO (ATF 137 I 135 consid. 2.4) commande une interprétation restrictive (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 3.2.2 ; Bieri, in : Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, 2010, n. 21 ad art. 257a-257b CO). En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quelles sont les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose et quels seront donc les postes qui lui seront facturés en plus du loyer (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 ; TF 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.1). La loi exige donc que les parties s'entendent spécialement sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés (ATF 121 III 460 consid. 2 a/aa). Le renvoi à une annexe standardisée du contrat telle que les « Conditions générales du bail à loyer pour habitations » (« Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume ») ne suffit pas pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale sur le paiement des frais accessoires; en effet, on ne peut exiger du locataire qu'il se fasse une idée des frais accessoires qu'il aura à payer par une consultation attentive des conditions annexées au contrat; il a bien plutôt droit à ne se voir facturer que les frais accessoires clairement et précisément décrits dans le contrat. Les frais énumérés dans des conditions générales peuvent toutefois être facturés au locataire dans la mesure où ils peuvent être considérés comme une concrétisation des frais accessoires déjà attribués au locataire dans le contrat (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 et les références citées; TF 4A_185/2009 du 28 juillet 2009 consid. 2.1 et les arrêts cités ; TF 4A_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.1).

Selon la jurisprudence, l'exigence d'une convention spéciale au sens de l'art. 257a al. 2 CO n'est pas réalisée lorsque le contrat écrit comporte (hormis l'acompte pour le chauffage et les frais de t l r seau) une rubrique intitulée « acompte frais accessoires » qui ne détaille toutefois aucun des postes visés, se contentant de renvoyer aux frais énumérés dans le catalogue des art. 38 LCAP (loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ; RS 843) et 25 OLCAP (ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ; RS 843.1) ; un tel renvoi ne concrétise pas une énumération déjà entreprise dans le contrat lui-même, quand bien même des photocopies de ces dispositions ont été annexées au contrat. En effet, on ne saurait admettre que des locataires non juristes puissent facilement se faire une idée des frais accessoires à leur charge, en particulier en raison de l'imbrication des trois textes qu'ils doivent consulter (contrat, loi et ordonnance) ; le risque de confusion est d'ailleurs encore augmenté par le fait que la définition des frais accessoires de la LCAP ne se superpose pas avec celle des art. 257a et 257b CO ; en outre, les frais énumérés aux art. 38 LCAP et 25 OLCAP le sont de manière exemplaire (« en particulier ») et ne représentent ainsi que des catalogues possibles de frais accessoires sur la base desquels les locataires ne peuvent se faire une idée précise, au moment de conclure le bail, des frais qui leur seront concrètement facturés (ATF 135 III 591 consid. 4.3.2 et 4.3.3).

Dans un arrêt TF 4A_185/2009 du 28 juillet 2009, le Tribunal fédéral a en revanche retenu l'existence d'une convention spéciale dans le cas suivant : le contrat de bail prévoyait un acompte de 150 fr. pour les frais de chauffage et accessoires. Plus précisément, il contenait sous la rubrique « frais accessoires et d'exploitation mensuels » les postes « chauffage », « eau chaude », « conciergerie » et « radio/TV » sans aucun montant indiqué dans le champ concerné par chaque poste. Figurait toutefois sur une dernière ligne l'indication « acompte chauffage et frais accessoires » avec le montant total de 150 fr. Le contrat renvoyait en outre expressément à des conditions générales pour le contrat de bail à

loyer bâlois (édition 1992) ainsi qu'à deux annexes dont une intitulée « Aufstellung der Heiz- und Nebenkosten,... »; celle-ci se présentait sous la forme d'une feuille recto énumérant sous quatorze postes les frais accessoires et de chauffage (consid. 2.2). Le Tribunal fédéral a considéré que la concrétisation des frais accessoires n'avait pas lieu dans les conditions générales, mais dans une annexe spécifique à laquelle le contrat renvoyait expressément ; l'exigence de clarté était respectée, les locataires pouvant aisément comprendre quels frais étaient à leur charge, d'autant plus que l'annexe avait le même titre (« Heiz- und Nebenkosten ») que la rubrique contractuelle prévoyant l'acompte pour les frais de chauffage et accessoires (consid. 2.4.1 et 2.4.2). Par ailleurs, le terme « en particulier » utilisé en début de la liste des frais accessoires figurant dans l'annexe n'enlevait pas le caractère contraignant des frais énumérés mais empêchait plutôt que le bailleur puisse en ajouter à ceux énumérés de manière explicite et claire ; le fait que certaines positions de la liste aient été biffées montrait que l'énumération des frais accessoires à la charge du locataire avait été spécifiquement adaptée au rapport de bail litigieux ; les locataires n'avaient pas à fouiller dans des conditions générales difficilement compréhensibles de plusieurs pages, mais pouvaient aisément comprendre, à la lecture d'une annexe d'une seule page, quels postes pouvaient concrètement être mis à leur charge en tant que frais accessoires (consid. 2.4.3).

Dans l'arrêt TF 4A_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.3, était litigieux un contrat édité par l'Union suisse des fiduciaires immobilières (SVIT), qui comportait dans la clause générale « Loyer et frais accessoires » une rubrique « 3.3 Frais accessoires (acompte) » composée des deux sous-rubriques « 3.3.1 Chauffage et eau chaude selon chiffre 6.1 des Cond. gén. » et « 3.3.2 Frais d'exploitation selon chiffre 6.2 des Cond. gén. ». Le Tribunal fédéral a relevé que le contrat litigieux renvoyait à une disposition précise des conditions générales annexées au contrat, soit le chiffre 6.2 concernant les frais d'exploitation. On pouvait se demander s'il était véritablement plus difficile pour les locataires de consulter une telle disposition dans des conditions générales annexées au contrat, qui détaillaient sous un titre facilement compréhensible («

Décompte des frais d'exploitation ») quels frais leur étaient imputables, plutôt que de se référer comme dans l'arrêt TF 4A_185/2009 à une feuille annexée au contrat, énumérant sous un titre similaire (« Aufstellung der Heiz- und Nebenkosten ») un certain nombre de frais dont la liste était plus longue que dans le cas présent. Le Tribunal fédéral a cependant jugé qu'une différence décisive distinguait le présent cas de l'affaire jugée à l'arrêt TF 4A_185/2009. Dans celle-ci, une annexe spécifique énumérait les frais d'exploitation pouvant être mis à la charge du locataire. L'on pouvait donc considérer qu'il y avait une concrétisation spéciale des frais accessoires déjà attribués au locataire dans le contrat. Le Tribunal fédéral avait du reste souligné au consid. 2.4.3 in fine de cet arrêt que le fait d'avoir biffé certaines positions de la liste attestait d'une adaptation spéciale aux rapports de bail litigieux. En revanche, dans le cas présent, le renvoi pur et simple à des conditions générales préimprimées – quand bien même celles-ci semblaient avoir été rédigées pour être utilisées spécifiquement avec le modèle de contrat SVIT remis aux locataires – faisait inférer qu'il n'y avait eu aucune adaptation spéciale aux rapports de bail litigieux. Ces considérations ont conduit le Tribunal fédéral dans l'arrêt TF 4A_622/2015 précité à la conclusion que les frais accessoires n'avaient en l'occurrence pas fait l'objet d'une convention spéciale au sens de l'art. 257a al. 2 CO, lequel présuppose que les postes effectifs soient détaillés de manière à ce que le locataire comprenne facilement quels postes lui seront concrètement facturés en plus du loyer. Le Tribunal fédéral a souligné par ailleurs qu'autant il était aisé pour le locataire de comprendre ce que signifiait la rubrique intitulée « chauffage et eau chaude », autant la sous-rubrique « frais d'exploitation » était par trop générique pour qu'un non-juriste puisse en saisir les composants. Le locataire devait pouvoir comprendre aisément et précisément, au moment de la conclusion du contrat, quels frais accessoires seraient mis à sa charge; tel n'était pas le cas en l'espèce. Ni le contrat, ni une annexe spécifique à celui-ci ne définissait les frais d'exploitation imputables au locataire; ce dernier était renvoyé à des conditions générales préimprimées, dont le chiffre 6.2 contenait une énumération s'apparentant à un catalogue standardisé des frais susceptibles d'être mis à la charge du locataire, sans aucune adaptation individualisée aux biens immobiliers concernés. L'exigence

d'une convention spéciale au sens de l'art. 257a al. 2 CO, telle que définie par la jurisprudence fédérale, n'était donc pas réalisée en l'espèce s'agissant des « frais d'exploitation » évoqués dans la clause 3.3 du contrat de bail, étant précisé que cette conclusion valait pour l'ensemble des frais d'exploitation énumérés dans les conditions générales (consid. 3.3.3).

Les clauses cumulant des aspects individuels et généraux, prévoyant par exemple une participation du locataire « à tous les frais d'exploitation sous réserve d'une dérogation contractuelle expresse » ou mettant à sa charge tous les frais « à la condition que ces frais concernent l'immeuble en question » ont été jugées contraires au droit (Bieri, op. cit., n. 28 ad art. 257a-257b CO ; CACI 5 avril 2016/197).

Seuls les frais relatifs à des prestations fournies (art. 257a al. 1 CO) ou à des dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose (art. 257b al. 1 CO) peuvent être mis à la charge du locataire par la convention visée par l'art. 257a al. 2 CO (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 18, p. 100). Le bailleur n'est en revanche pas autorisé à prévoir dans une telle convention des frais qu'il n'assume pas lors de la conclusion de celle-ci ou dont la survenance n'est à tout le moins pas prévisible, indépendamment du comportement des parties (frais de déneigement par exemple). Si tel était le cas, la lecture de la convention permettrait au locataire de comprendre quelles prestations il pourrait être amené à assumer, dans l'hypothèse où elles lui seraient fournies un jour, mais non, comme l'exige la jurisprudence, quels frais effectifs, pour quelles prestations effectivement fournies, il assumerait de fait une fois le bail conclu. L'admettre permettrait en outre au bailleur, en cours de contrat, de faire supporter au locataire des charges qui, lors de la conclusion du bail, n'existaient pas, sans respecter la procédure du droit impératif prévue par l'art. 269d CO, interprétation qui n'est pas non plus admissible (dans ce sens, Bieri, op. cit., n. 24 ad art. 257a-257b CO ; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1 dans lequel le Tribunal fédéral exige le respect de cette

procédure en cas de « frais nouvellement survenus » ; CACI 12 avril 2016/215).

3.3

3.3.1 En l'espèce, le contrat prévoit un loyer mensuel net de 1'850 fr., auquel s'ajoute un acompte « charges (art. 6) » de 150 francs. Le point 6, intitulé « charges et taxes », du contrat de bail énumère les « charges et taxes publiques » à la charge du/des locataire(s), dont la liste détaillée a été reproduite sous lettre C/2b ci-avant.

On relèvera à titre préliminaire que la problématique du renvoi à des conditions générales ne se pose pas, les clauses litigieuses étant contenues dans le contrat lui-même. Cela étant, il convient de distinguer la clause relative aux frais de chauffage et de préparation d'eau chaude (clause 6.1) de la clause relative aux frais accessoires (clause 6.2).

3.3.2 En ce qui concerne la clause 6.1, les premiers juges ont relevé que cette disposition contractuelle mettait sans ambiguïté à la charge des locataires les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude. Elle comprenait certes une liste de tous les postes que ces frais pourraient théoriquement comprendre – liste qui correspondait peu ou prou à celle figurant aux art. 5 et 6a OBLF – sans toutefois distinguer les postes qui composaient effectivement les décomptes de chauffage et d'eau chaude de l'immeuble en cause de ceux qui n'en faisaient pas partie. Pour autant, on ne voyait pas quel préjudice il résulterait de cette imprécision pour les locataires, qui conservaient en tout état de cause le droit de contester le bien-fondé des postes effectivement portés dans le décompte de chauffage et d'eau chaude. Au demeurant, la validité des clauses se bornant à mettre à la charge du locataire les frais de chauffage et de production d'eau chaude, avec parfois la simple référence à l'art. 5 OBLF, mais sans donner plus de détails quant aux postes que ces frais recouvraient concrètement, n'avait jamais été remise en cause et l'on peinait à discerner pourquoi le cas d'espèce devrait recevoir une solution différente. Les premiers juges se sont cependant considérés liés par un

arrêt CACI 29 août 2014/456, qui avait confirmé la nullité d'une clause de frais accessoires identique à celle litigieuse.

Ce précédent n'est cependant pas décisif, la question de la validité de la clause relative aux frais de chauffage n'ayant pas été discutée de manière spécifique dans cet arrêt.

En revanche, l'arrêt CACI 12 avril 2016/215, dont le bail contenait une clause semblable à la présente espèce, a relevé qu'une telle clause indiquait la participation des locataires au paiement des « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude », qu'elle contenait une liste de frais détaillée, reprenant les frais accessoires mentionnés par l'art. 5 al. 1 et 2 OBLF (« frais de chauffage et de préparation d'eau chaude entrant en ligne de compte ») et par l'art. 6a OBLF (« fourniture d'énergie depuis une centrale extérieure »), sans plus de réflexion sur la cohérence de la description ainsi obtenue, mais que l'indication expresse dans le contrat de bail lui-même de la prise en charge des « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude » suffisait à remplir, s'agissant de ces frais, les exigences de l'art. 257a al. 2 CO. Il n'était en effet pas nécessaire que les différentes dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude, telles que décrites de manière énumérative par les art. 5 et 6a OBLF, soient spécifiées. Le fait que la bailleuse l'ait indiqué n'enlevait rien au fait que le locataire qui lisait la clause 6.1 comprenait que c'était finalement lui qui assumerait les « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude », en plus du loyer, quels que soient les différents postes qui les composaient. Eu égard aux exigences de l'art. 257a al. 2 CO, cela suffisait pour considérer que la prise en charge par le locataire des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude avait été convenue spécialement au sens de cette disposition.

Il y a lieu de s'en tenir à cette jurisprudence (cf. aussi CACI 5 avril 2016/197, qui confirme la validité d'une clause relative aux frais de chauffage et d'eau chaude, qui n'était cependant pas contestée en appel, contrairement à une clause relative aux frais accessoires), qui est

conforme aux principes par ailleurs développés par le Tribunal fédéral. Dans l'arrêt TF 4A_622/2015 précité (consid. 3.3.3), notre Haute Cour a expressément relevé qu'il était aisé au locataire de comprendre ce que signifiait la rubrique « chauffage et eau chaude ».

A cet égard, il importe peu que quelques postes n'aient pas été répercutés sur les décomptes de charges annuels, notamment le « coût facultatif » concernant le chauffage à distance, qui n'existait pas dans l'immeuble en question. Dans tous les cas, la seule rubrique « chauffage et eau chaude » est suffisamment précise en elle-même pour que le locataire puisse aisément comprendre quels frais seront mis à sa charge, contrairement à celle de « frais accessoires », dès lors qu'en tout état de cause des frais de chauffage et d'eau chaude existent pour tout objet loué. Le point de savoir si, nonobstant la clause 6.1, le passage à un éventuel chauffage à distance devrait être notifié sur formule officielle n'a pas à être tranché ici et ne remet pas en cause la validité de la clause.

Le moyen est donc bien fondé et doit être admis. Il s'ensuit que la clause 6.1 du contrat de bail litigieux doit être déclarée valable.

3.3.3 En revanche, la clause relative aux frais accessoires n'est, à l'instar de la clause de frais d'exploitation très semblable ayant fait l'objet de l'arrêt CACI 12 avril 2016/215, pas suffisamment claire pour permettre à elle seule la mise à la charge, en plus du loyer, de ces frais aux locataires. Ce texte doit en effet être explicité dans la mesure où il mentionne toute une série de frais liés à l'utilisation d'un immeuble. Il s'agit typiquement d'une clause passe-partout, non adaptée à la situation particulière du bien, et en cela elle se distingue de manière essentielle de celle ayant fait l'objet de l'arrêt TF 4A_185/2009 et s'apparente à celle dont il est question dans l'arrêt TF 4A_622/2015. Ces clauses étaient d'ailleurs utilisées dans d'autres immeubles du portefeuille de X._____, qu'ils soient d'habitation ou commerciaux. En outre, l'appelante admet qu'une bonne partie des frais indiqués n'ont pas été facturés et que seules l'ont été les taxes d'épuration et l'établissement du décompte. De nombreux postes sont inexistantes dans l'immeuble, tel que notamment le

gaz de cuisson, la climatisation, la surveillance, la téléalarme, la détection, l'alarme incendie, le sprinkler, l'entretien des jardins, pelouses et arbres, les frais de télé-réseau étant quant à eux directement assumés par les locataires. Une telle clause ne permettait pas à ces derniers de comprendre, lors de la conclusion du bail, alors qu'ils ignoraient les spécificités de fonctionnement de l'immeuble et de ses équipements, quelles prestations seraient effectivement fournies par l'appelante, puis mises à leur charge à titre de frais d'exploitation. Partant, la clause 6.2. étant insuffisamment claire, elle ne remplit pas les exigences posées par l'art. 257a al. 2 CO et doit être frappée de nullité dans son intégralité.

3.3.4 L'appelante objecte encore qu'en acceptant ces frais dans les trois premiers décomptes, les locataires ne pourraient plus les contester ultérieurement.

Le moyen est infondé. Même si le locataire a reconnu le solde, l'absence de contestation du décompte dans le délai imparti par le bailleur ne vaut pas convention (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 3.2). Il en va de même lorsque le preneur s'acquitte durant plusieurs années des soldes réclamés. Le cas échéant, le locataire pourra obtenir la restitution des montants indûment payés par le biais des règles sur l'enrichissement illégitime, sans se voir reprocher un abus de droit (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2004 consid. 5 ; Bieri, CPra-Bail, n. 25 ad art. 257a-257b CO).

3.3.5 L'appelante invoque subsidiairement la prescription. Elle considère que l'on ne saurait retenir, pour le point de départ de la prescription, une date supposée de connaissance de leurs droits par les locataires et que, pour des motifs de sécurité du droit et dans la mesure où nul n'est censé ignorer la loi, on devrait considérer que le point de départ serait la réception des décomptes. Seul le décompte 2012/2013 ne serait pas atteint par la prescription.

Le moyen est infondé. La prétention en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition (art. 67 al. 1 CO). Le délai

commence à courir dès la connaissance de la cause d'enrichissement illégitime (TF 4C.248/2006 du 3 octobre 2006 consid. 2.4). La question de savoir si le créancier commet une faute, respectivement si, en vouant l'attention nécessaire au décompte, il aurait pu déceler le problème et s'informer de ses droits n'est ici pas déterminante. Le cas se distingue en effet de celui où une partie fonde ses prétentions sur les vices du consentement. La certitude quant à l'existence d'une prétention fondée sur l'enrichissement illégitime suppose que la partie qui s'en prévaut ait connaissance de l'ampleur approximative de sa perte, de l'absence de fondement du montant versé et qu'elle puisse identifier la personne de l'enrichi. Le délai ne commence donc à courir qu'à partir du moment où le créancier a tous les éléments en mains, c'est-à-dire au moment où sa connaissance atteint un degré tel que l'on peut considérer qu'il n'existe plus de motif ou de possibilité de mener plus avant ses investigations et qu'il dispose par ailleurs des justificatifs pour formuler ses prétentions (TF 4C.248/2006 précité consid. 2.3). Il résulte de ce qui précède que le *dies a quo* ne coïncide pas nécessairement avec le moment de la présentation du décompte. Ainsi, n'est pas prescrite la prétention du preneur qui, durant de nombreuses années, a payé des frais non prévus par le bail sans les contester, faisant confiance au bailleur qui était juriste, et ignorait que les sommes n'étaient pas dues (TF 4P.164/2006 du 24 octobre 2006; Bieri, CPra-Bail, n. 159 ad art. 257a-257b CO).

Au vu de cette jurisprudence, c'est en vain que l'appelante fait valoir que la prescription annale devrait courir depuis la réception des décomptes de chauffage. Les premiers juges ont retenu que les intimés avaient informé la gérance le 8 juin 2014 de ce qu'ils avaient découvert que les clauses détaillant les frais accessoires étaient nulles et qu'il n'était pas établi qu'ils auraient eu connaissance de ce vice à une date qui serait antérieure aux quelques jours précédant ce courrier, ce qui n'est pas remis en cause en appel. C'est dès lors à juste titre que les magistrats ont considéré que la prescription annale avait été valablement interrompue par le dépôt de la requête devant la commission de conciliation, qui est intervenue le 9 juillet 2014.

4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être partiellement admis en ce sens que la clause 6.1 figurant dans le bail à loyer conclu le 27 juillet 2009 doit être déclarée valable (consid. 3.3.2 *supra*), la clause 6.2 étant nulle. En revanche, le montant des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude étant contesté et ne pouvant être considéré comme établi sur la base des seuls décomptes établis par le bailleur, il y a lieu d'annuler le jugement et de renvoyer la cause aux premiers juges pour nouvelle instruction et jugement dans le sens des considérants.

Vu l'issue du litige - l'appelante obtenant gain de cause s'agissant de la clause 6.1 -, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'532 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront répartis par moitié entre les parties et les dépens d'appel compensés (art. 106 al. 1 et 2 CPC). Les intimés, à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), devront verser à l'appelante la somme de 766 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif comme il suit :
 - I. La clause n° 6.1 concernant les charges et taxes figurant dans le bail à loyer conclu le 27 juillet 2009 par les demandeurs S._____ et L._____ d'une part et la défenderesse Z._____ d'autre part, portant sur un appartement de 4,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...], à Gland, est valable, la clause n° 6.2 étant nulle.

Le jugement est pour le surplus annulé, la cause étant renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et jugement dans le sens des considérants.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'532 fr. (mille cinq cent trente-deux francs), sont mis à la charge de l'appelante Z. _____ par 766 fr. (sept cent soixante-six francs) et des intimés S. _____ et L. _____, à parts égales et solidairement entre eux, par 766 fr. (sept cent soixante-six francs).

- IV.** Les intimés S. _____ et L. _____, à parts égales et solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante Z. _____ la somme de 766 fr. (sept cent soixante-six francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais.

- V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.

- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 14 septembre 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me Christian Favre (pour Z. _____),
- Me Nicole Wiebach (pour S. _____ et L. _____),
et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :