

**Art. 257b al. 1 CO**

**Art. 5 al. 1 OBLF**

## **4. Frais accessoires**

**Seules les dépenses effectives peuvent être mises à la charge du locataire au titre de frais accessoires. Même si la bailleuse ne réalise pas de profit, des provisions ne peuvent être admises, n'étant pas conformes aux dispositions claires du droit fédéral. Il n'est au demeurant pas certain que le système de provisions mis en place par la bailleuse soit parfaitement neutre d'un point de vue financier, même si l'intéressée affirme déduire chaque année du décompte la provision incluse l'année précédente. Il devient en effet difficile pour la partie locataire de procéder aux vérifications permettant de s'assurer que les frais payés correspondent aux coûts effectivement encourus.**

### **Exposé des faits**

Les parties sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces et demie. Les Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève font partie intégrante du bail. S'agissant des frais de chauffage et d'eau chaude, l'art. 14 des dites conditions générales prescrit ce qui suit:

«Le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'eau chaude séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, pour autant que le système du forfait ne soit pas appliqué. Sauf convention contraire, ce compte couvre la période allant du 1er mai au 30 avril de l'année suivante. »

Le 12 mars 2007, la bailleuse a adressé au locataire un décompte de frais de chauffage et d'eau chaude pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2006 se soldant par fr. 820.35 en faveur de la bailleuse. Le locataire a sollicité des explications au sujet de ce décompte. Pour la saison de chauffage 2005-2006, s'étendant du 1<sup>er</sup> mai 2005 au 30 avril 2006, il a relevé que la bailleuse avait notamment pris en compte deux provisions de fr. 4'000.- et fr. 6'000.-.

Par acte du 29 janvier 2008, le locataire a saisi la juridiction des baux et loyers d'une requête en contestation du décompte de chauffage et eau chaude, requérant notamment que les provisions de fr. 4'000.- et fr. 6'000.- soient retirées du décompte établi.

Par jugement du 8 septembre 2008, le Tribunal des baux et loyers a, notamment, débouté le locataire de ses conclusions tendant au retrait du décompte des provisions de fr. 4'000.- et fr. 6'000.- Le locataire a fait appel de ce jugement.

## **Extrait des considérants**

3.1 L'appelant se plaint d'une mauvaise application de l'art. 257b CO, selon lequel les frais accessoires correspondent aux dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose. Il considère que les premiers juges ne pouvaient inclure, dans lesdits frais accessoires, deux provisions, de 4'000 fr. et 6'000 fr., concernant d'éventuels frais futurs. Aucune disposition contractuelle ne permettrait à la bailleuse de faire figurer ces montants parmi les frais accessoires.

3.2 Pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires 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, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257b al. 1 CO). Selon l'art. 5 al. 1 OBLF, entrent en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude. Les frais accessoires ne sont toutefois à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO). Le bailleur supporte en principe les contributions publiques et les charges qui grèvent la chose louée (art. 256b CO).

Pour que les frais accessoires puissent être mis à la charge du locataire, il faut donc que les parties en soient convenues d'une manière suffisamment précise et détaillée (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa). Il n'est pas nécessaire que la convention soit conclue par écrit ; elle peut aussi résulter d'actes concluants. L'art. 257a al. 2 CO 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. En conséquence, le bailleur ne peut facturer au locataire d'autres frais accessoires que ceux qui ont été convenus ; à défaut de convention, ceux-ci sont compris dans le loyer (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa). Il en résulte qu'en cas de doute, les frais accessoires sont à la charge du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral du 16 novembre 2001 dans la cause 4C.190/2001, consid. 2c et 2 e).

3.3 Il découle du texte même des art. 257b al. 1 CO et 5 al. 1 OBLF que seules les dépenses effectives peuvent être mises à la charge du locataire au titre des frais accessoires. Il n'est dès lors pas possible d'y inclure des provisions, qui correspondent à des coûts prévisibles futurs.

L'opinion des premiers juges, selon lesquels des provisions peuvent en l'espèce être admises dans la mesure où la bailleuse ne réaliserait pas de profit, n'est pas conforme aux dispositions claires du droit fédéral. Il n'est au demeurant pas certain que le système de provisions mis en place par l'intimée soit parfaitement neutre d'un point de vue financier, même si l'intéressée affirme déduire chaque année du décompte la provision incluse l'année précédente. La démonstration figurant dans le jugement au sujet de la saison de chauffage 2005/2006 (p. 6, en haut) paraît au contraire conduire à l'augmentation artificielle des frais accessoires mis à la charge des locataires, puisque le montant correspondant à la part dévolue à l'immeuble habité par l'appelant (30'254 fr. 30) est en fin de compte majoré de 4'500 fr., sans que l'intimée ne l'explique autrement que par le fait que « l'hiver 2005/2006 (aurait) été clément » (mémoire-réponse du 20.4.2008, p. 5, 2<sup>ème</sup> paragraphe). Il devient en toutes hypothèses excessivement difficile, pour la partie locataire, de procéder aux vérifications permettant de s'assurer que les frais payés correspondent aux coûts effectivement encourus, alors que l'art. 14 des Conditions générales vise précisément à faciliter ce contrôle.

La méthode consistant à inclure des provisions dans les décomptes de frais accessoires est également inadmissible du fait qu'elle a pour but, selon les propres explications de l'intimée, de rectifier les incohérences engendrées par l'établissement d'un décompte portant sur l'année civile,

selon une périodicité qui s'avère contraire aux conventions passées entre les parties (cf. consid. suivant).

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de déroger à la règle selon laquelle seuls les coûts effectifs sont à prendre en considération, au titre de frais accessoires. Il revient dès lors à la bailleresse d'établir un décompte qui n'inclut aucune provision.

(Arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 7 septembre 2009)