

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 août 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Battistolo et Mme Crittin Dayen  
Greffière : Mme Robyr

\*\*\*\*\*

**Art. 257a, 269ss, 270 al. 1 CO; 308 al. 2 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par la **L.**\_\_\_\_\_, à Lucerne, défenderesse, contre le jugement rendu le 28 janvier 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, et **W.**\_\_\_\_\_, à Nyon, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 28 janvier 2014, dont les motifs ont été adressés aux parties pour notification le 6 juin 2014, le Tribunal des baux a dit que la clause n° 6 concernant les charges et taxes figurant en page 2 du bail à loyer conclu le 5 mai 2011 entre la défenderesse L.\_\_\_\_\_ et les demandeurs Q.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, portant sur un appartement de 3,5 pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à la route du [...] à Nyon, est nulle (I), que la défenderesse doit restituer aux demandeurs la somme de 6'805 fr. 25 à titre de frais accessoires versés en trop pour la période du 16 juin 2011 au 31 janvier 2014 (II), que le loyer initial mensuel de l'appartement précité que les demandeurs louent à la défenderesse est fixé à 1'194 fr. 50 charges comprises (III), que la défenderesse doit restituer aux demandeurs la somme de 26'160 fr. 75 à titre de loyers payés en trop pour la période du 16 juin 2011 au 31 janvier 2014 (IV) et que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (V), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (VI).

En droit, les premiers juges ont considéré qu'une des conditions de l'art. 270 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) était réalisée, soit la situation sur le marché local du logement, de sorte qu'il y avait lieu d'examiner si le loyer initial était abusif au sens des art. 269ss CO. Ils ont vérifié si le loyer initial procurait à la bailleresse un rendement excessif en se fondant sur la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, selon laquelle le rendement net des fonds propres ne doit pas dépasser d'un demi pour cent le taux de l'intérêt hypothécaire de référence retenu par le Département fédéral de l'économie. Sur la base des pièces produites par la bailleresse, les premiers juges ont considéré que le rendement annuel des fonds propres investis dans l'immeuble pouvait être de 458'291 fr. 69, que les charges de l'immeuble se montaient à 97'071 fr. 25 et que l'état locatif annuel admissible était donc de 555'362 fr. 94. Au vu de la surface de l'appartement des locataires, les premiers juges ont estimé que le loyer mensuel devait être fixé à 1'194 fr. 50 et que le loyer payé en sus depuis la conclusion du bail devait être

restitué aux locataires. Les premiers juges ont également admis que la clause sur les frais accessoires ne remplissait pas les exigences de clarté et de précision imposées par la jurisprudence, qu'elle était donc nulle et que les charges payées en sus du loyer par les locataires devaient leur être restituées.

**B.** Par acte du 4 juillet 2014, la L. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demande d'Q. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ du 28 septembre 2011 sont rejetées et, subsidiairement, à son annulation.

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

**1.** La L. \_\_\_\_\_ a acquis, selon acte notarié du 21 avril 2004, l'immeuble sis route du [...], à Nyon, pour un montant de 13'900'000 fr., montant payé entièrement au moyen de fonds propres. L'immeuble comprend des places de parc et garages, pour un montant évalué à 663'698 francs.

Les droits de mutation se sont élevés à 458'700 fr. et les frais de notaire à 38'230 francs.

**2.** Par contrat signé le 5 mai 2011, la L. \_\_\_\_\_ a remis en location à Q. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces et demi sis au deuxième étage de la route du [...], à Nyon, pour une durée initiale allant du 16 juin 2011 au 30 juin 2012, puis renouvelable d'année en année. Le loyer mensuel net a été fixé à 2'025 fr. et l'acompte de charges à 250 fr. par mois. Le taux hypothécaire alors en vigueur était de 2.75%. Le loyer a été communiqué aux locataires par formule officielle du 4 mai 2011, laquelle précisait que l'adaptation des charges faisait suite à l'introduction de nouveaux frais accessoires.

Le bail contient en page 2 une clause intitulée "charges et taxes" libellée comme il suit:

**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 consommés; l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes; les frais d'exploitation d'énergies de substitution; les frais d'entretien du brûleur, 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 et les contrôles de combustion; les primes d'assurance et le système d'alarme et détection incendie qui se rapportent exclusivement à la chaufferie; le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites; 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, les frais liés à l'établissement du décompte de chauffage et d'eau chaude.

**6.2 les frais accessoires suivants** : frais en rapport avec l'eau (fourniture d'eau froide, traitement de l'eau, entretien de l'adoucisseur et sel), frais en rapport avec l'énergie (consommation de courant pour les installations communes, gaz de cuisson), frais de conciergerie (charges sociales et assurances, fournitures de tiers, prestations de tiers, salaires), frais en rapport avec l'extérieur du bâtiment (contrôle de stationnement, déneigement, éclairage des chemins d'accès, routes, places et jardins, entretien des aménagements extérieurs), contrats d'entretien (abris PC, alarme et détection incendie; éclairage de secours; ascenseurs; climatisation, traitement d'air et ventilation; conduites d'écoulement et drainages; entretien et relevés des compteurs; extincteurs et exutoires de fumée; lave-linge; sèche-linge; ventilateur et déshumidificateur; lave-vaisselle; pompes de relevage; portes et barrières automatiques; Sprinkler; surveillance; téléalarme, toitures), assurances (bris de glaces locaux communs), autres frais (désinfestation et dératisation, boîtes aux lettres), abonnement commun au télé réseau, taxes et redevances y relatives, les frais liés à l'établissement du décompte de charges.

Les taxes d'épuration des eaux usées (taxe de base, entretien et utilisation), les taxes pour l'enlèvement des ordures ménagères (taxe de base et taxe au sac), les taxes de fourniture d'eau potable (taxe de base, entretien et utilisation), les taxes en relation avec la consommation d'énergie (taxe de base, entretien et utilisation), les taxes sur l'eau (taxe de base, entretien et utilisation), les taxes sur l'électricité (taxe de base, entretien et utilisation), les taxes pour l'éclairage public, les taxes pour l'efficacité énergétique, les taxes pour le développement durable.

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

**3.** Par demande adressée au Tribunal des baux le 28 septembre 2011, Q. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

- I. Le loyer mensuel net et l'acompte de charges fixés dans le bail à loyer du 5 mai 2011 sont abusifs.
- II. La clause 6.2 du bail à loyer du 5 mai 2011 concernant les frais accessoires est nulle et de nul effet.
- III. Le loyer mensuel net dû par les locataires à la bailleuse est fixé à 1'500.- (mille cinq cents francs).
- IV. Les montants versés en trop par les locataires depuis le début du bail leur sont restitués dans les 10 jours dès jugement définitif et exécutoire."

Le 21 février 2013, la L. \_\_\_\_\_, par le biais de sa gérance, a fait parvenir aux locataires un avenant au bail précisant que, "sur la base du décompte de charges du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011, nous avons retenu les libellés des frais effectivement mis à votre charge. Les postes

mentionnées en sus dans le libellé du bail ont ainsi été retirés." Cet avenant, qui n'a pas été signé par les locataires, comporte la clause suivante :

## **"6. Charge et taxes**

Le locataire participe, 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 détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe eaux 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 de 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, les frais de conciergerie (salaires, charges sociales, matériel et fournitures, prestations de tiers), les frais de déneigement, les frais de maintenance et d'entretien des installations communes (ascenseurs, surveillance, téléalarme, détection, alarme incendie, parking), les frais d'entretien des jardins, pelouses, arbres, haies et arbuste, les frais d'éclairage des chemins d'accès de la propriété, 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."

Le 24 juin 2013, la L. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande.

Lors de l'audience du 25 juin 2013, Q. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ ont modifié leur conclusion III en ce sens que le loyer mensuel net est fixé à 950 francs. La L. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de cette conclusion.

A l'audience du 28 janvier 2014, Q. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ ont encore modifié leur conclusion II en ce sens que c'est la clause "charges et taxes" figurant en page 2 de leur bail qui est nulle et de nul effet et précisé, s'agissant de la conclusion IV, qui concerne tant le loyer initial que les frais accessoires, qu'à ce jour le montant à restituer aux locataires, à titre de frais accessoires versés en trop, est de 6'805 fr.25. La L. \_\_\_\_\_ a conclu à libération.

**4.** L'indice suisse des prix à la consommation (IPC) a varié de 103.6 en avril 2004 à 110.5 en avril 2011 (base 2000), soit une différence de 6.9 points.



## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

**3.** Dans un premier moyen, l'appelante conteste l'application de la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle le rendement net des fonds propres ne doit pas dépasser d'un demi pour cent le taux de l'intérêt hypothécaire de référence retenu par le Département fédéral de l'économie. Elle fait valoir que les circonstances ont évolué de manière importante depuis l'époque où cette jurisprudence a vu le jour, soit il y a plus de trente ans. L'appelante relève que le rendement net qui a été retenu par les premiers juges est largement inférieur au rendement des

autres placements de capitaux, en particulier des obligations et des actions. Pour le surplus, elle invoque une violation de son droit d'être entendue au motif que les premiers juges n'ont pas pris position sur tous ses arguments et faits.

**3.1** Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer initial et en demander la diminution dans les 10 jours qui suivent la réception de la chose s'il a une raison d'admettre qu'il est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, soit s'il procure au bailleur un rendement excessif.

Le rendement déterminant est le rendement net des fonds propres investis par le bailleur. Le Tribunal fédéral admet de jurisprudence constante que le rendement net des fonds propres ne doit pas excéder de plus d'un demi pour cent le taux de l'intérêt hypothécaire pratiqué pour les prêts hypothécaires en premier rang (ATF 123 III 171 c. 6a; ATF 122 III 257, JT 1997 I 595 c. 3a; ATF 120 III 100 c. 6b/aa; ATF 112 II 149 c. 2b). Il s'agissait pour les anciennes hypothèques du taux pratiqué par la banque cantonale du lieu de situation de l'immeuble. Aujourd'hui, le taux hypothécaire est celui établi par le Département fédéral de l'économie (Lachat, Commentaire romand du Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, n. 4 ad art. 269 CO). Le Tribunal fédéral considère que le taux de l'intérêt hypothécaire correspond au revenu de placements de capitaux comparables à l'investissement immobilier et qu'une faible majoration peut être admise au regard du caractère de la législation, qui se limite à sanctionner les abus (ATF 112 II 149 c. 2b). Cette pratique est également reconnue par la doctrine (Lachat, *ibidem*; Conod, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 55 ad art. 269 CO; Weber, Basler Kommentar, 5<sup>e</sup> éd., 2011, n. 7 ad art. 269 CO).

**3.2** En l'espèce, l'appelante invoque que "bien du temps s'est écoulé" depuis la première jurisprudence en la matière et que les circonstances se sont modifiées de manière très importante. Elle reconnaît toutefois elle-même que la règle du taux n'excédant pas d'un demi pour cent le taux de l'intérêt hypothécaire "est un pilier du raisonnement en la

matière" et cite à cet égard de nombreux auteurs, dont les parutions les plus récentes datent de 2012 seulement et qui ne remettent pas en cause cette pratique. Elle ne mentionne en revanche aucun courant doctrinal qui irait à l'encontre de cette jurisprudence et se contente en définitive d'invoquer son avis et ses intérêts d'investisseur immobilier.

Le changement de circonstances invoqué par l'appelante, soit une baisse conséquente du taux hypothécaire, n'est au demeurant pas nouveau puisqu'il dure maintenant depuis plusieurs années sans que cela n'ait amené à un changement de jurisprudence de la part du Tribunal fédéral.

En l'état, il ne se justifie donc pas de procéder à un changement de pratique. Les premiers juges ont relevé, à juste titre, que les actions et obligations constituent des placements nettement plus risqués que l'immobilier, que les obligations de caisse des banques suisses ont un rendement notoirement plus faible que l'immobilier et que ces différences de rendement, fondées essentiellement sur les risques propres aux divers investissements, ne justifient pas un revirement de jurisprudence. Leurs considérations sont pertinentes et adéquates et peuvent ainsi être confirmées.

Quant au critère des loyers comparatifs invoqué par l'appelante, il convient de relever que le Tribunal fédéral a posé le principe d'une prééminence du critère absolu du rendement net de l'art. 269 CO par rapport à celui des loyers usuels du quartier de l'art 269a let. a CO (ATF 124 III 310; TF 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 c. 3.2; TF 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.1).

**3.3** Si le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) implique l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de

cause. Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (TF 4A\_2/2013 c. 3.2.1.2; ATF 134 I 83 c. 4.1 et les arrêts cités).

En l'espèce, les premiers juges n'ont effectivement pas discuté tous les taux de placements de capitaux invoqués par l'appelante. Ils ont toutefois répondu à l'argument soulevé, examiné et discuté les critères déterminants pour apprécier si un changement de circonstances justifiait une modification de la jurisprudence. L'appelante a en outre pu faire valoir ses arguments en instance d'appel. Il n'y a dès lors ni violation du droit d'être entendu de l'appelante ni arbitraire de la part des premiers juges qui auraient "ignoré et passé sous silence des éléments importants du raisonnement de l'appelante".

**3.4** Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas le calcul du rendement net des fonds propres investis et du rendement net admissible de l'appartement. Le loyer mensuel initial admis par les premiers juges peut dès lors être confirmé.

**4.** Dans un second moyen, l'appelante conteste que la clause n° 6 du contrat de bail concernant les frais accessoires soit nulle, en se fondant notamment sur un jugement bâlois selon lequel une liste de frais accessoires à payer séparément, apparaissant dans les conditions générales d'un contrat, suffit à l'exigence de l'art. 257a al. 2 CO lorsqu'elle est facilement repérable et qu'elle correspond à l'usage général.

**4.1** Selon l'art. 257a CO, les frais accessoires, dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose, ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. L'art. 257b al. 1<sup>er</sup> CO précise que, pour les habitations, 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 autres contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Les frais accessoires sont en principe à la charge du bailleur, le locataire ne pouvant se voir réclamer que les frais mentionnés expressément et clairement dans le contrat. En l'absence d'une convention expresse, ces frais sont compris dans le loyer. Le renvoi à une annexe standardisée du contrat, comme "les dispositions générales pour baux d'habitation", ne suffit pas. On ne peut pas attendre du locataire qu'il se fasse une idée de quels frais accessoires il aura à s'acquitter par une consultation attentive des conditions du contrat. Il a bien plutôt droit à ce que lui soient facturés les seuls frais accessoires qui figurent dans le contrat de manière claire et précise. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs confirmé cette jurisprudence à plusieurs reprises (ATF 135 III 591 c. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005, in CdB 2005, p.11 concernant les taxes d'épuration et d'égout). La cour cantonale s'est également ralliée à cette jurisprudence (CREC 25 mai 2012, 190/I).

**4.2** En l'espèce, c'est en vain que l'appelante se prévaut d'une jurisprudence bâloise, datant de 2005, puisque celle-ci ne saurait faire obstacle à la jurisprudence fédérale dûment citée par les premiers juges et dont l'application est exempte de toute critique. Les considérants développés par le tribunal des baux pour constater que la clause contestée ne remplit pas les exigences de clarté et de précision imposées par la jurisprudence sont adéquats et peuvent être confirmés par adoption de motifs.

L'argument avancé par l'appelante est d'autant plus dénué de pertinence qu'elle s'est elle-même conformée à la jurisprudence précitée en faisant parvenir aux locataires, le 21 février 2013, un avenant modifiant la clause litigieuse. Cet avenant, postérieur à la signature du bail, n'a toutefois pas été signé par les parties et ne trouve donc pas application en l'espèce.

Ce second grief doit donc être rejeté et les calculs auxquels ont procédé les premiers juges pour arrêter le montant dû par l'appelante aux intimés à titre de frais accessoires versés en trop pour la période du 16 juin 2011 au 31 janvier 2014 confirmé par adoption de motifs.

**5.** En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'330 fr. (art 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'330 fr. (mille trois cent trente francs), sont mis à la charge de l'appelante L.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 1<sup>er</sup> septembre 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Nicolas Saviaux (pour L.\_\_\_\_\_),
- Me Nicole Wiebach (pour Q.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La greffière :