

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 avril 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Perrot, juge, et Mme Cherpillod, juge suppléante
Greffière : Mme Bourqui

* * * * *

Art. 257a, 257b CO

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**_____ **SA**, à [...], contre le jugement rendu le 15 juin 2015 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.P.**_____ et **B.P.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 15 juin 2015, notifié le 19 octobre 2015 aux parties, la Présidente du Tribunal des baux a dit que la clause n° 6 concernant les charges et taxes figurant en pages 1 et 2 du bail à loyer conclu le 31 mai 2007 entre A.P._____ et B.P._____ et X._____SA, portant sur un appartement de 4.5 pièces au 4^e étage de l'immeuble sis [...] à [...], était nulle (I), que X._____SA devait restituer à A.P._____ et B.P._____ la somme de 22'289 fr. 05, avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 mars 2015 sur le montant de 21'569 fr. 05 et dès le 16 juin 2015 sur le solde, à titre de frais accessoires versés en trop pour la période du 1^{er} août 2007 au 30 juin 2015 (II), que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (III) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (IV).

En droit, le Tribunal a notamment considéré qu'il résultait clairement de la formulation des paragraphes 6.1 à 6.3 de la clause n° 6 du contrat de bail signé entre les parties, relatifs aux « frais de chauffages et de préparations d'eau chaude », aux « frais accessoires » et aux « frais d'exploitation », que cette disposition contractuelle standardisée prévoyait une énumération exemplative des frais susceptibles de faire l'objet d'une facturation séparée au locataire. Le Tribunal a également estimé qu'à la lecture d'une telle clause, le locataire n'était pas en mesure de déterminer d'emblée et de manière certaine quels frais lui seraient en définitive facturés séparément du loyer net. Dès lors, cette clause ne remplissait pas les exigences de clarté et de précision imposées par la jurisprudence, de sorte qu'elle devait être déclarée nulle. En conséquence, X._____SA devait rembourser à A.P._____ et B.P._____ la somme de 22'289 fr. 05 à titre de frais accessoires non dus.

B. Par acte du 18 novembre 2015, X._____SA a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens qu'il soit dit que l'art. 6 du contrat

de bail conclu le 31 mai 2007 entre les parties est bon, valable et lie sans réserve les locataires et la bailleuse et à ce que A.P._____ et B.P._____ soient déboutés de toutes leurs conclusions. Subsidiairement, X._____SA a conclu à ce qu'il soit dit que les art. 6.1, 6.2 et 6.4 du contrat de bail sont bons, valables et lient sans réserve les locataires à la bailleuse, à ce que la nullité partielle de l'art. 6.3 soit constatée de telle sorte qu'il couvre les frais effectivement facturés aux locataires et à ce que les locataires soient déboutés de toutes autres conclusions. Plus subsidiairement, la bailleuse a conclu à la constatation de la nullité partielle de l'art. 6 en ce sens qu'il soit dit que les frais de chauffage et d'eau chaude sont dus en toutes circonstances, que les art. 6.1, 6.2 et 6.3 sont réduits de telle sorte qu'ils couvrent les frais effectivement facturés aux locataires à la date de la signature du bail, respectivement les frais usuels à charge des locataires, et à ce qu'A.P._____ et B.P._____ soient déboutés de toutes autres conclusions.

Par réponse du 29 mars 2016, A.P._____ et B.P._____ ont conclu 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. **a)** Par contrat de bail à loyer de durée indéterminée du 31 mai 2007, A.P._____ et B.P._____ ont loué à X._____SA, représentée par la régie [...], un appartement de 4.5 pièces au 4^e étage de l'immeuble sis [...] à [...] dès le 1^{er} août 2007. Le loyer initial mensuel net s'élevait à 1'480 fr., montant auquel s'ajoutait un acompte de charges de 180 francs. Le loyer mensuel net avait été abaissé à 1'391 fr. dès le 1^{er} août 2012.

b) La clause n° 6 sur les frais accessoires contenue dans le contrat de bail signé par les parties le 27 août 2007 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 consommés ; 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 ; les taxes pour l'enlèvement des ordures ménagères ; les taxes postales et bancaires en rapport avec le paiement du loyer, les frais de rappel, d'avocat, d'agent d'affaire, de justice, en cas de retard de loyer, de résiliation de bail, d'expulsion ; les intérêts moratoires en cas de retard dans le paiement du loyer ; les taxes de fourniture d'eau potable ; le gaz de cuisson ; le travail administratif qu'occasionne l'établissement du décompte de charges.

6.3 les frais d'exploitation suivants : la fourniture d'eau froide et d'eau chaude ; la consommation de courant pour les installations communes ; les frais de conciergerie (salaires, charges sociales, fournitures ou prestations de tiers) ; les frais de déneigement ; les frais de maintenance et d'entretien d'installation 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, les frais de télé-réseau (abonnement, droits d'auteur, taxes et redevances y relatives) s'ils ne sont pas facturés distinctement aux locataires, le travail administratif qu'occasionne l'établissement du décompte de charges.

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

2. Le 20 août 2007, X. _____ SA alors représentée par sa régie, [...], a conclu un contrat de bail portant sur un appartement sis [...] à [...], avec des locataires inconnus. La clause n° 6 de ce contrat était identique à celle figurant dans le contrat passé entre A.P. _____ et B.P. _____ et X. _____ SA.

3. X. _____ SA a notifié une hausse de loyer à A.P. _____ et B.P. _____ le 27 août 2014, laissant le montant du loyer net inchangé mais portant l'acompte mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires à 310 fr. dès le 1^{er} janvier 2015.

4. Le 25 février 2015, A.P._____ et B.P._____ ont ouvert action contre X._____SA, en concluant à ce que le chiffre 6 du contrat conclu entre les parties soit déclaré nul et de nul effet et à ce que X._____SA leur doive le remboursement de 21'569 fr. 05 avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 septembre 2014.

Le 16 mars 2015, A.P._____ et B.P._____ ont à nouveau saisi le Tribunal des baux, en concluant à ce que la notification de hausse du loyer du 27 août 2014 soit déclarée nulle et de nul effet et abusive. Les deux causes ont été jointes.

Par réponse du 6 mai 2015, X._____SA a conclu au rejet des conclusions prises par A.P._____ et B.P._____.

5. Le Tribunal des baux a tenu le 15 juin 2015 une audience lors de laquelle les parties ont conclu une transaction partielle par laquelle X._____SA retirait la hausse de loyer annoncée le 27 août 2014.

Lors de cette même audience, A.P._____ et B.P._____ ont augmenté à 22'289 fr. 05 leur conclusion relative au remboursement demandé à X._____SA. A cet égard, A.P._____ et B.P._____ ont produit un tableau récapitulatif des montants réclamés et payés à titre de frais accessoires pour les exercices 2007-2008 à 2013-2014.

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).

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 soutient que c'est à tort que les premiers juges ont considéré que la clause n° 6 du contrat de bail signé entre les parties ne respectait pas les art. 257a et 257b CO et qu'elle était par conséquent nulle. Selon elle, cette clause serait claire, précise et conforme à la lettre de ces dispositions, et le fait que certains frais énoncés dans cette clause

ne seraient pas effectifs, ou ne le seraient pas chaque année ou systématiquement, n'affecterait pas la validité de la clause en question.

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). 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). Cela exposé, la jurisprudence précise que si le locataire comprend concrètement lors de la conclusion du contrat quels frais accessoires sont mis à sa charge par le contrat et signe ce dernier en connaissance de cause, l'exigence posée par l'art. 257a al. 2 CO est respectée et le locataire ne peut invoquer par la suite une clarté insuffisante (TF 4A_215/2012 du 9 juillet 2012 consid. 2.1).

Au vu de ce qui précède, 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 assumera 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 »).

3.3 En l'espèce, on n'est pas en présence d'un contrat qui serait muet ou renverrait à des documents annexes s'agissant des frais accessoires. La clause n° 6 du contrat de bail prévoit expressément la participation des locataires au paiement de charges et taxes publiques qui sont explicitement listées en trois chiffres distincts. Ainsi, comme l'invoque à raison l'appelante, cette liste est exhaustive.

3.4 La clause 6.1 indique la participation des locataires au paiement des « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ». Elle contient 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. Toutefois, 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 » suffit à remplir, s'agissant de ces frais, les exigences de l'art. 257a al. 2 CO. Il n'est 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'enlève rien au fait que le locataire qui lit la clause 6.1 comprend que c'est finalement lui qui assumera les « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude », en plus du loyer, quels que soient les différents postes qui les composent. Eu égard aux exigences de l'art. 257a al. 2 CO, cela suffit pour considérer que la prise en charge par le locataire des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude a été convenue spécialement au sens de cette disposition. Par conséquent, l'appel doit être partiellement admis sur ce point et le jugement entrepris réformé en ce sens.

3.5 La clause 6.2 du contrat de bail liste plusieurs autres « frais accessoires ». Parmi ceux-ci figurent plusieurs postes qui ne correspondent pas, de l'aveu même de l'appelante, à des dépenses effectives de sa part ou d'un tiers, que ce soit au moment de la conclusion du bail ou durant les sept ans qui ont suivi, et qui n'ont dès lors pas été facturés aux locataires. Il s'agit des taxes postales et bancaires en rapport avec le paiement du loyer, des frais de rappel, d'avocat, d'agent d'affaires, de justice, en cas de retard de loyer, de résiliation de bail, d'expulsion, les intérêts moratoires en cas de retard dans le paiement du loyer. Ces « frais » ne correspondent ainsi pas à des dépenses effectives au sens de l'art. 257a al. 2 CO, susceptibles d'être mises à la charge du locataire à titre de frais accessoires lors de la conclusion du bail. Au demeurant, la quasi-totalité de ces postes ne constituent pas des prestations, à supposer qu'elles aient été fournies par la bailleuse, qui seraient en rapport avec l'usage de la chose au sens de l'art. 257b al. 1 CO. Il s'agit au contraire de frais éventuels découlant de la manière dont se déroulent les rapports entre les parties, indépendamment de l'usage de la chose. Ils ne peuvent dès lors pas être mis sans condition, et sans égard aux règles impératives prévues par le code des obligations et les lois de procédure, à la charge des locataires (art. 104 ss et 113 CPC ; art. 12 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 octobre 2010 ; RSV 173.655]).

L'appelante a choisi de prévoir dans un même chiffre libellé « frais accessoires » des frais correspondant à des dépenses qu'elle savait effectives et des frais correspondant à des dépenses non effectives, qui, si elles l'avaient été, n'auraient pour la plupart pas pu être mises sans autre à la charge des locataires. Ce faisant, elle a rendu impossible la compréhension par les locataires, à la lecture de la clause 6.2, des « frais accessoires » effectivement mis à leur charge, pour des prestations effectivement fournies. Conformément à la rigueur adoptée par le Tribunal fédéral en la matière, il convient de constater que la clause 6.2 est nulle et ne permet de mettre aucun des frais qu'elle énumère à la charge des intimés. Ces frais, s'ils existent, doivent rester à la charge de l'appelante.

3.6 La clause 6.3 du contrat de bail mentionne quant à elle des « frais d'exploitation ». A l'instar des « frais accessoires » visés par la clause 6.2 et contrairement aux « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude » visés par la clause 6.1, la notion de « frais d'exploitation » n'est pas suffisamment claire pour permettre à elle seule la mise à la charge, en plus du loyer, de ces frais aux locataires. Le texte de la clause 6.3 élaboré par l'appelante 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. Elle était d'ailleurs utilisée, dans la même teneur, par la régie représentant la bailleuse dans à tout le moins un contrat de bail conclu à la même époque pour un appartement se trouvant dans un autre immeuble. En outre, l'appelante admet qu'une bonne partie des frais indiqués n'ont pas été facturés. En l'espèce, rien ne permet de retenir que ces frais indiqués mais non facturés aient correspondu, durant les sept ans de durée du bail, à des dépenses effectives du bailleur. La clause se révèle ainsi générale et non adaptée à la situation spécifique des intimés. Une telle clause ne leur permettait pas de comprendre, lors de la conclusion du contrat de bail, alors qu'ils ignoraient les spécificités du 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 6.3 étant insuffisamment claire, elle ne remplit pas les exigences posées par l'art. 257a al. 2 CO et elle est frappée de nullité dans son intégralité.

3.7 Dans la mesure où la clause 6.1 est valable, la clause 6.4 l'est également, ayant trait à la périodicité des décomptes de chauffage.

4.

4.1 L'appelante allègue une violation de l'art. 20 CO. Elle affirme qu'elle n'aurait pas conclu le contrat aux conditions de loyer fixées par la clause n° 3 si elle avait su que la clause des charges et taxes était nulle et qu'elle devrait supporter le coût des frais accessoires mis à la charge des locataires. La nullité de la clause n° 6 affecterait ainsi la validité du contrat

dans son entier, ce qui devait être constaté par les premiers juges. Elle allègue ensuite que la volonté des parties, si elles avaient pu connaître la nullité de la clause n° 6, aurait été de prévoir une clause couvrant à tout le moins les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que les frais effectivement facturés à la date de la signature. Elle conclut qu'il appartenait aux premiers juges, pour ne pas avoir à constater la nullité totale du contrat, d'adapter celui-ci de telle sorte qu'il corresponde à la volonté précitée des parties.

4.2 Aux termes de l'art. 20 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (al. 2). Conformément à cette dernière disposition, le juge doit rechercher la volonté hypothétique des parties, c'est-à-dire déterminer ce que celles-ci auraient convenu de bonne foi si elles avaient envisagé la possibilité de la nullité partielle (ATF 120 II 35 consid. 4 ; ATF 138 III 29 consid. 2.3.3).

4.3 L'appelante affirme qu'elle n'aurait pas conclu le contrat sans la clause n° 6. Elle n'apporte toutefois aucun élément probant à cet égard. Au demeurant, elle n'allègue, ni ne prouve qu'elle n'aurait pas non plus conclu sans les clauses 6.2 et 6.3, seules frappées de nullité (cf. consid. 3 supra). Au vu notamment des montants en jeu, cela n'apparaît pas probable, de sorte qu'on ne saurait retenir que le contrat n'aurait pas été conclu sans ces clauses.

Pour le surplus, l'appelante était représentée lors de la conclusion du contrat par une régie qui a préparé et signé pour elle le contrat de bail. Cette régie ne pouvait ignorer les termes de l'art. 257a al. 2 CO et la jurisprudence restrictive en matière de mise à charge des frais accessoires au locataire, avant la conclusion du contrat en question. Elle ne pouvait ainsi ignorer que les frais accessoires restent à la charge du bailleur lorsque la convention est insuffisamment claire, ne permettant pas au locataire de savoir ce qu'il va effectivement payer en sus du loyer.

Dans ces conditions, il convient de retenir que l'appelante, par son représentant, aurait à tout le moins dû envisager la possibilité de la nullité des clauses génériques et non adaptées à la situation du bien qu'elle utilisait. Il n'y a dès lors pas lieu de rechercher une prétendue volonté hypothétique de l'appelante, afin de modifier par la suite et en sa faveur une clause dont elle connaissait, ou à tout le moins devait connaître la fragilité lors de sa rédaction. Au demeurant, le fait d'adapter le contrat a posteriori, comme le voudrait l'appelante, dans le but que les locataires prennent en charge des frais effectifs en sus de leur loyer, alors que les exigences posées par l'art. 257a al. 2 CO n'ont pas été respectées, enlèverait toute portée à cette disposition. Une telle conséquence n'est pas admissible. Par conséquent, le contrat n'est pas frappé de nullité dans son intégralité et il n'y a pas lieu de l'adapter.

5.

5.1 L'appelante invoque également la « clausula rebus sic stantibus » afin d'obtenir, en cas de nullité de tout ou partie de la clause n° 6, une modification des obligations prévues.

5.2 Selon la « clausula rebus sic stantibus » ou théorie de l'imprévision, la partie liée par un contrat peut se dégager partiellement ou totalement de ses obligations en cas de changement important ou imprévisible des circonstances, ayant pour effet de créer une disproportion si grave entre sa prestation et la contre-prestation de l'autre partie que le maintien du contrat se révélerait abusif (ATF 127 III 300 consid. 5b ; ATF 135 III 1 consid. 2.4).

5.3 Il résulte de ce qui a été exposé ci-dessus (cf. consid. 4 supra) que le changement intervenu, soit la nullité d'une partie de la clause n° 6, n'était pas imprévisible pour l'appelante. De plus, au vu des clauses touchées et donc des montants en jeu, la disproportion invoquée n'atteint pas la gravité suffisante pour justifier une adaptation du contrat fondée sur la « clausula rebus sic stantibus ». Le grief est dès lors infondé.

6.

6.1 L'appelante estime enfin que les intimés commettraient un abus de droit contraire à l'art. 2 CC en invoquant la nullité de tout ou partie des clauses de l'art. 6 après avoir payé les frais accessoires durant plusieurs années sans contestation.

6.2 En l'espèce, les locataires ne commettent pas d'abus de droit, ni n'agissent contrairement aux règles de la bonne foi en demandant à leur cocontractante de se conformer aux principes établis par la jurisprudence fédérale en ce qui concerne les frais accessoires (TF 4P.309/2004 du 8 avril 2005 consid. 5). Ainsi, le seul fait d'avoir payé sans discuter un loyer ou des charges accessoires pendant un long laps de temps ne saurait à lui seul conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 et les références citées). Partant, le grief est infondé.

7. Il résulte de ce qui précède que seules les clauses 6.2 et 6.3 du contrat de bail conclu par les parties le 31 mai 2007 sont frappées de nullité. Dès lors, les frais payés en vertu de ces dispositions devront être remboursés par l'appelante aux intimés. En prenant en compte les chiffres indiqués dans les décomptes produits par les intimés en audience de première instance, non contestés par l'appelante, on aboutit à un montant total de 8'305 fr. 95, dont le détail est le suivant :

Remboursement 2007/2008	1'498 fr. 20
Remboursement 2008/2009	1'620 fr. 05
Remboursement 2009/2010	1'573 fr. 30
Remboursement 2010/2011	1'721 fr. 95
Remboursement 2011/2012	1'504 fr. 20
Frais non chauffage et eau chaude 2012/2013	1'745 fr. 50
<u>Frais non chauffage et eau chaude 2013/2014</u>	<u>1'898 fr. 20</u>
<u>Total</u>	<u>11'561 fr. 40</u>

Solde non versé 2012/2013	- 1'559 fr. 90
Solde non versé 2013/2014	- 1'695 fr. 55
<u>Total final</u>	<u>8'305 fr. 95</u>

Ce montant doit porter intérêts à 5 % l'an dès le 10 mars 2015, comme cela a été arrêté par les premiers juges, sans que leur appréciation sur ce point soit contestée.

8.

8.1 En définitive, il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que la clause n° 6 est nulle à ses chiffres 6.2 et 6.3 et que X. _____ SA doit restituer à A.P. _____ et B.P. _____ la somme de 8'305 fr. 95 avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 mars 2015. Le jugement entrepris sera confirmé pour le surplus.

8.2 Vu l'issue du litige - l'appelante obtenant gain de cause s'agissant des clauses 6.1 et 6.4 et le montant dû étant réduit de 22'289 fr. 05 à 8'305 fr. 95 -, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 823 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).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé comme suit aux chiffres I et II de son dispositif :

- I. Les clauses 6.2 et 6.3 du contrat de bail à loyer conclu le 31 mai 2007 entre X. _____ SA, d'une part, et A.P. _____ et B.P. _____, d'autre part, sont nulles.
- II. La défenderesse doit restituer aux demandeurs la somme de 8'305 fr. 95 (huit mille trois cent cinq francs et nonante-cinq centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 mars 2015.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 823 fr. (huit cent vingt-trois francs), sont mis par 411 fr. 50 (quatre cent onze francs et cinquante centimes) à la charge de l'appelante X. _____ SA et par 411 fr. 50 (quatre cent onze francs et cinquante centimes) à la charge des intimés A.P. _____ et B.P. _____, solidairement entre eux.
- IV. Les intimés A.P. _____ et B.P. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante X. _____ SA la somme de 411 fr. 50 (quatre cent onze francs et cinquante centimes) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.
- V. Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VI. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Christophe A. Gal (pour X. _____ SA),
- Me Nicole Wiebach (pour A.P. _____ et B.P. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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).

La greffière :