

Les frais accessoires et les décomptes dans le contrat de bail

Autor(en): **Steiner, Pascal**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **93 (2021)**

Heft 1

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-965985>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

LES FRAIS ACCESSOIRES ET LES DÉCOMPTES DANS LE CONTRAT DE BAIL

PASCAL STEINER, JURISTE MLAW

Durant le dernier trimestre de l'année, la plupart des locataires reçoivent une facture relative à des frais accessoires, communément appelés «décompte de charges». Dans la plupart des cas, ces derniers ne sont aucunement détaillés et se limitent à une simple facture indiquant les montants des différents frais. Or, le locataire dispose-t-il d'un droit de regard sur le décompte de charges? Quels sont les frais qui lui sont réellement imputables?

Les frais accessoires au contrat de bail sont régis par le code suisse des obligations (CO¹). Le législateur a également complété la loi, notamment, par le biais de l'ordonnance sur le bail à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF²).

Dans le cadre des habitations et locaux commerciaux, la loi définit ce qu'elle entend par frais accessoires, respectivement, 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 (article 257b CO). Les frais accessoires ont pour but de rémunérer les prestations qui ne sont pas couvertes par le loyer, mais que le bailleur ou un tiers a fourni en rapport avec l'usage de la chose louée (article 257a, alinéa 1^{er} CO). Il sied d'emblée de préciser que le loyer proprement dit est souvent désigné par le vocable «loyer net». Ce n'est que lorsque le bailleur ajoute des frais accessoires que l'on utilise le terme de «loyer brut»³.

Les charges imputables au locataire

Par ailleurs, selon l'article 257a, alinéa 2 CO, les frais accessoires sont dus pour autant toutefois que cela ait été convenu spécialement. Si tel n'est pas le cas, il est possible pour le locataire de demander le remboursement des frais accessoires facturés et payés qui n'étaient pas prévus par le contrat de bail.

Il sied de souligner que les articles 257a et 257b CO qui définissent les frais accessoires sont impératifs. C'est-à-dire que le bailleur ne peut pas mettre à la charge du locataire des frais liés à l'entretien des locaux ou des frais sans relation avec leur usage en les qualifiant de frais accessoires. Comme vu ci-dessus, les frais accessoires ne peuvent être que des dépenses effectives du bailleur. Les frais de réparation ou de remplacement d'une installation sont exclus. A titre d'exemple,

une clause obligeant le locataire à supporter les frais bancaires liés à l'hypothèque qui grève l'immeuble serait nulle. En conséquence, le bailleur ne peut réaliser aucun profit sur les frais accessoires⁴.

En règle générale, le contrat de bail énumère la liste des frais accessoires à la charge du locataire. Presque tous les contrats mentionnent à titre de frais accessoires le chauffage, l'eau chaude, l'électricité et le gaz. Dans l'hypothèse où le contrat de bail ne prévoit que des frais de chauffage et d'eau chaude, le bailleur ne peut pas facturer d'autres frais tels que le salaire du concierge, les frais de maintenance de l'ascenseur, l'électricité des communs, etc.

Le contrat doit toutefois être précis quant aux frais accessoires mis à la charge du locataire. En concluant le contrat de bail, le locataire doit comprendre facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer. Le renvoi à une annexe standardisée du contrat telle que les «Conditions générales du bail à loyer pour habitations» 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. Le locataire 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 valablement attribués au locataire dans le contrat⁵. Par ailleurs, il est considéré que des formules toutes générales du type «tous les frais accessoires sont à la charge du locataire» sont manifestement insuffisantes, de même que le renvoi aux clauses imprécises des conditions générales préimprimées⁶.

Les différents modes de facturation

Pour les baux d'habitation et de locaux commerciaux, la pratique connaît quatre modes de facturations des frais accessoires:

- le loyer tout compris;
- les paiements directs à des tiers;
- les forfaits;
- les acomptes provisionnels.

Le plus souvent, les parties au contrat de bail adoptent le système des acomptes provisionnels (ou provision pour charges). Ainsi, le locataire s'acquitte périodiquement, en règle générale

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique» pour un prochain numéro, alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à: questionjuridique@habitation.ch.

une fois par mois, d'un montant convenu à l'avance, en sus du loyer. Toutefois, les modes de facturation des frais accessoires exposés ci-dessus peuvent être combinés entre eux. En effet, dans la majorité des cas, le locataire s'acquitte de certains frais accessoires directement en main de tiers (par exemple les frais d'électricité) et les autres frais accessoires font l'objet d'acomptes provisionnels ou d'un forfait. Il arrive également que ces systèmes soient juxtaposés⁷.

Dans l'hypothèse où les frais accessoires sont facturés selon la méthode des acomptes provisionnels, selon l'article 4, alinéa 1^{er} OBLF, il incombe au bailleur d'établir un décompte au moins une fois l'an et de le présenter au locataire. Le contrat prévoit en règle générale la date à laquelle le décompte doit être établi. D'ordinaire, il s'agit de la fin de la période annuelle de chauffage et d'eau (fin avril, fin mai ou fin juin, selon les cantons). A défaut de mention dans le contrat de bail, il y a lieu de se référer aux usages locaux, en application de l'article 257c CO par analogie⁸. Le décompte de frais accessoires doit mentionner au moins:

- la liste chiffrée des frais accessoires mis en compte (chauffage, eau chaude, taxe d'épuration, frais de concierge, etc.);
- le total de ces frais accessoires;
- la clé de répartition des frais accessoires entre les locataires;
- le montant dû par le locataire pour la période concernée;
- le montant des acomptes payés au cours de l'exercice;
- le solde dû par le locataire ou le trop-perçu que le bailleur doit rembourser.

Le droit de regard et d'action du locataire

Conformément à l'article 257b, alinéa 2 CO, le locataire a le droit de prendre connaissance des pièces justificatives qui fondent la prétention du bailleur relative aux frais accessoires. De plus, le décompte fourni par le bailleur doit mentionner la possibilité au locataire d'exiger ces documents dans le cas où ceux-ci ne seraient remis spontanément avec la facture. Ainsi, il découle du droit de regard du locataire qu'il peut notamment demander au bailleur de lui remettre tous les justificatifs et en demander une photocopie à ses frais⁹. Si le locataire entend consulter les pièces justificatives, le locataire doit avertir le bailleur suffisamment à l'avance. En pratique, ce droit doit pouvoir être exercé au lieu de situation de l'immeuble loué et ce pendant les jours et heures ouvrables¹⁰.

Si le bailleur ne remet pas de décompte de frais accessoires au locataire ou s'il n'autorise pas le locataire à consulter les justificatifs, le locataire peut alternativement ou cumulativement (i) saisir l'autorité de conciliation et demander que le bailleur soit condamné à établir le décompte ou à remettre les justificatifs utiles; (ii) refuser de payer les frais accessoires tant que le bailleur ne remet pas de décomptes ou ne permet

pas de consulter les justificatifs; (iii) demander le remboursement des acomptes payés pendant l'exercice concerné ou encore (iv) compenser leur montant avec le loyer courant¹¹. Certains auteurs sont toutefois d'avis que dans l'hypothèse où le bailleur n'est pas en mesure de présenter un décompte de charges alors que le contrat de bail le prévoit spécifiquement, le locataire peut prétendre au remboursement intégral des acomptes versés¹².

Lorsque le locataire reçoit un décompte contenant des inexactitudes ou des anomalies, il peut demander au bailleur de procéder aux corrections nécessaires. Dans l'hypothèse où cette démarche devait s'avérer infructueuse, le locataire dispose de deux moyens d'action (i) soit il paie ce qu'il estime être dû et laisse au bailleur le soin d'entamer une procédure pour tenter d'obtenir le solde; (ii) soit il s'adresse à l'autorité de conciliation et lui demande de constater le caractère abusif du décompte. Toutefois, lorsque le locataire ne s'acquitte pas des frais accessoires, qu'il s'agisse des provisions, du solde annuel non contesté ou du montant du forfait, le bailleur peut lui notifier l'avis comminatoire prévu par l'article 257d, alinéa 1 CO. A défaut de paiement dans le délai, le bail peut être résilié de manière anticipée. A toutes fins utiles, les acomptes provisionnels et les montants forfaitaires dus au titre de frais accessoires par le locataire au bailleur se prescrivent par cinq ans, à partir de l'échéance à laquelle ils sont dus (article 128, chiffre 1 CO)¹³.

En définitive, il y a lieu de vérifier dans le contrat de bail quels sont les frais que le bailleur est en droit de facturer, sur la base de quelle méthode et de demander la consultation des pièces justificatives au besoin. ■

¹ RS 220.

² RS 221.213.11.

³ LACHAT, «Le bail à loyer», Lausanne 2008, page 331 et suivantes.

⁴ Ibid.

⁵ Arrêt du Tribunal fédéral 135 III 591 considérants 4.3.1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2009 du 28 juillet 2009 considérants 2.1 et les arrêts cités.

⁶ LACHAT, «Le bail à loyer», Lausanne 2008, page 331 et suivantes.

⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

⁹ LACHAT, «Le bail à loyer», Lausanne 2008, page 347 et suivantes.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

¹² ZUTTER, avocat répondant ASLOCA Genève.

¹³ LACHAT, «Le bail à loyer», Lausanne 2008, page 347 et suivantes.