

Forme de la convention sur
les frais accessoires ;
distinction avec les frais de
consommation

Art. 257a et 257b CO

Les frais accessoires – ce par quoi il faut entendre les prestations en rapport avec l'usage de la chose, énumérées de manière non exhaustive à l'art. 257b al. 1 CO – **ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement** (art. 257a al. 2 CO) (consid. 4.1.1).

La convention sur les frais accessoires n'est soumise à aucune forme ; elle peut être conclue par écrit, oralement, par actes concluants ou résulter des circonstances (ce qui est le cas, par exemple, lorsque le bailleur met à disposition du locataire une machine à laver fonctionnant avec une carte prépayée ou de la monnaie). **Toutefois, si le contrat de bail a été conclu par écrit, il faut considérer que les parties ont également déterminé par écrit quels frais accessoires étaient mis à la charge du locataire** (consid. 4.1.1).

On oppose aux frais accessoires les frais de consommation, qui sont générés exclusivement par le locataire pour ses propres besoins et dont ce dernier supporte en principe le coût. Les frais de consommation individuelle d'électricité du locataire, qui lui sont facturés directement par le fournisseur d'électricité et qu'il doit payer directement à celui-ci, sont par exemple des frais de consommation. **Ces frais ne tombent pas sous le coup des art. 257a et 257b CO** (consid. 4.1.2).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Hohl, Présidente, Niquille et Rüedi.

Greffière: Mme Raetz.

Participants à la procédure

1. A.,

2. B.A.,

tous deux représentés par Me César Montalto et Me Laura Emonet, avocats,
recourants,

contre

C.,

représentée par Me Laurent Fischer, avocat,
intimée.

Objet

contrat de bail; frais accessoires,

recours contre l'arrêt rendu le 24 mai 2022 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (XC20.043850-211666; 269).

Faits :

A.

A.a. **Le 3 février 1987, D. a remis à bail à B.A. un appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée d'un immeuble situé à Lausanne.** Le bail a été conclu pour une durée initiale du 1er mars 1987 au 31 mars 1988 et était ensuite renouvelable tacitement d'année en année. Le loyer mensuel net convenu s'élevait à 1'200 fr. **Le contrat n'indiquait aucune charge (chauffage et eau chaude) dans l'espace spécialement prévu à cet égard.** A., déjà mariée avec B.A., ne figurait pas sur ce contrat, mais a occupé l'appartement avec son époux.

Le 1er octobre 1993, C., avocate de formation, a acquis l'immeuble comprenant les locaux précités par voie successorale. Elle réside depuis plusieurs années dans l'appartement situé au premier étage de celui-ci.

A.b. **Le loyer mensuel net convenu a été porté, en dernier lieu, à 1'340 fr. avec effet au 1er avril 2008, les charges d'exploitation étant arrêtées au 31 décembre 2007.** Ce loyer a été fixé par convention signée par les parties lors d'une audience devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lausanne, valant jugement définitif et exécutoire.

A.c. Diverses factures de maîtres d'état ont été établies pour le compte de la bailleuse, soit notamment une facture du 9 avril 2020 relative à l'entretien et la maintenance de la chaudière de l'appartement des locataires durant l'année 2020 pour un montant de 612 fr. 80.

A.d. **Le 2 juin 2020, les locataires ont sollicité une baisse de loyer auprès de la bailleuse, ce que cette dernière a contesté par courrier du 1er juillet 2020.** Elle s'est prévalu de travaux qu'elle avait effectués depuis la dernière modification de loyer en 2008, ainsi que de frais accessoires et charges pris en compte lors de la fixation de ce loyer.

A.e. **Par formules officielles du 13 juillet 2020, la bailleuse a résilié le bail des locataires** avec effet au 31 mars 2021.

B.

B.a. **Le 5 novembre 2020, au bénéfice d'une autorisation de procéder, les locataires ont saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud d'une demande tendant à l'annulation du congé, subsidiairement à la prolongation du bail.**

Dans sa réponse du 17 décembre 2020, la bailleuse a conclu au rejet des conclusions de la demande. Aux allégués 50 et 64 de son écriture, elle a admis que le bail initial prévoyait un loyer mensuel de 1'200 fr. sans charges venant s'y ajouter.

B.b. **Dans l'intervalle, par requête formée le 10 décembre 2020 auprès de la Commission de conciliation, déclarée non conciliée puis portée le 18 mars 2021 devant le Tribunal des baux, les locataires ont conclu à ce que le loyer mensuel net soit fixé à 1'055 fr. charges comprises dès le 1er avril 2021, à ce que la bailleuse soit condamnée à leur verser, solidairement entre eux, la somme de 28'140 fr. 31 avec intérêts à titre de frais de chauffage indûment payés à partir du 1er décembre 2010, ainsi que le montant de 960 fr. avec intérêts à titre de frais d'électricité pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire indûment payés du 1er décembre 2010 au 30 novembre 2018.** Il ressort des pièces accompagnant leur écriture que les locataires se sont acquittés, directement auprès de X., de frais de gaz pour un montant total de 28'140 fr. 31 depuis l'année 2010 au moins et de frais d'électricité pour le chauffage de l'eau sanitaire qu'ils ont estimés à 960 fr. du 1er décembre 2010 au 30 novembre 2018. Ils n'ont pas payé l'eau consommée ni la taxe d'épuration des eaux usées.

Dans sa réponse, la bailleuse a conclu au rejet des conclusions des locataires. Elle a allégué qu'ils disposaient de leur propre installation de chauffage et production d'eau chaude, laquelle ne chauffait que les locaux qu'ils occupaient, et non son appartement à elle.

B.c. **Le 1er juin 2021, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la jonction des procédures en**

contestation du congé et en réduction du loyer.

Le 10 juin 2021, le Tribunal des baux a procédé à une inspection locale de l'appartement litigieux. Il a relevé la présence d'un boiler, d'une chaudière et d'un panneau électrique dans cet appartement.

Par jugement du 1er juillet 2021, le Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail (ch. I du dispositif), a fixé le loyer brut mensuel à 1'055 fr. dès le 1er avril 2021 (ch. II), a dit que la bailleuse devait verser aux locataires, solidairement entre eux, la somme de 28'140 fr. 30 sans intérêt (ch. III), a dit que la bailleuse devait verser le montant de 500 fr. à l'Etat de Vaud à titre de frais judiciaires (ch. IV) et la somme de 1'500 fr. aux locataires, solidairement entre eux, à titre de dépens (ch. V), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (ch. VI).

B.d. Par arrêt du 24 mai 2022, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a partiellement admis l'appel interjeté par la bailleuse. Elle a réformé le jugement entrepris en ce sens que les ch. III à V de son dispositif étaient supprimés. Elle a confirmé le jugement pour le surplus.

C.

Les locataires (ci-après: les recourants) ont exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral à l'encontre de cet arrêt. En substance, ils ont conclu à sa réforme en ce sens que le jugement rendu par le Tribunal des baux soit confirmé.

L'intimée a conclu au rejet du recours.

La cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt.

Les recourants ont déclaré ne pas avoir d'observations à formuler.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées. Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées).

En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis,

elle en tire des constatations insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable (ATF 136 III 552 consid. 4.2).

En l'espèce, les recourants méconnaissent ces principes lorsqu'ils procèdent à un rappel des faits en s'écartant parfois de ceux figurant dans l'arrêt cantonal, sans invoquer, ni a fortiori motiver le grief d'arbitraire. Il n'en sera donc pas tenu compte.

3.

Devant le Tribunal fédéral, les recourants contestent devoir supporter le montant de 28'140 fr. 30 correspondant aux frais de gaz liés au chauffage et à la production d'eau chaude dans les locaux loués. En outre, est litigieuse la suppression des frais et dépens mis à la charge de l'intimée par le Tribunal des baux pour témérité.

4.

En premier lieu, les recourants dénoncent une violation de l'art. 257a al. 2 CO. Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir considéré qu'ils devaient assumer les frais de chauffage et de production d'eau chaude, alors que le contrat de bail était muet à cet égard.

4.1.

4.1.1. Selon l'art. 257a al. 1 CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose. Pour les habitations et les locaux commerciaux, les prestations en rapport avec l'usage de la chose sont énumérées, de façon non exhaustive, à l'art. 257b al. 1 CO. Il s'agit notamment des dépenses effectives du bailleur pour les frais de chauffage, d'eau chaude, d'autres frais d'exploitation, ainsi que des contributions publiques résultant de l'utilisation de la chose. Les art. 257a et 257b CO qui définissent les frais accessoires sont impératifs (ATF 137 I 135 consid. 2.4).

Les frais accessoires en rapport avec l'usage de la chose **ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement** (art. 257a al. 2 CO). Cette obligation poursuit un but de protection des locataires (ATF 135 III 591 consid. 4.2.3). A défaut de convention, les frais accessoires sont réputés compris dans le loyer (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa; arrêt 4A_620/2021 du 18 juillet 2022 consid. 3.1.1).

Pour la convention sur les frais accessoires, l'art. 257a al. 2 CO n'exige pas de forme spéciale. En conséquence, la validité de la convention ne saurait dépendre du respect de la forme écrite (art. 11 al. 1 CO) **et celle-ci peut donc en principe être conclue par écrit, oralement, par actes concluants** (ATF 135 III 591 consid. 4.3.4: arrêts 4A_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.1; 4C.224/2006 du 24 octobre 2006 consid. 2.1) **ou résulter des circonstances** (arrêts 4A_209/2019 du 8 octobre 2019 consid. 5; 4A_149/2019 du 9 septembre 2019 consid. 2.1). **Il en va ainsi, par exemple, de la mise à disposition d'une machine à laver fonctionnant avec une carte prépayée ou de la monnaie** (HIGI/BÜHLMANN, Zürcher Kommentar, 2019, n° 13 ad art. 257a/257b CO; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 403 et p. 404 n° 2.1; ISABELLE BIERI, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd. 2017, n° 22 ad art. 257a/257b CO).

Toutefois, si le contrat de bail a été conclu par écrit, il faut considérer que les parties ont également déterminé par écrit quels frais accessoires étaient mis à la charge du locataire (ATF 135 III 591 consid. 4.3.4; arrêts précités 4A_622/2015 consid. 3.1; 4C.224/2006 consid. 2.1). THOMAS OBERLE considère que les frais accessoires qui découlent - clairement - des circonstances, comme l'exemple de la machine à laver précité, n'ont pas à faire l'objet d'une convention écrite, même si le contrat de bail a été conclu par écrit (THOMAS OBERLE, Nebenkosten - Heizkosten, 2019, p. 42).

4.1.2. On oppose aux frais accessoires les frais dits de consommation, qui sont générés exclusivement par le locataire pour ses propres besoins et dont ce dernier supporte en principe le coût; il en va ainsi, par exemple, des frais de consommation individuelle d'électricité du locataire, qui lui sont facturés directement par le fournisseur d'électricité et qu'il doit payer directement à

celui-ci (cf. arrêts 4A_194/2012 du 20 juillet 2012 consid. 2.2; 4C.82/2000 du 24 mai 2000 consid. 3b). **Ces frais de consommation ne tombent pas sous le coup des art. 257a et 257b CO** (ISABELLE BIERI, op. cit., n° 16 ad art. 257a/257b CO; cf. THOMAS OBERLE, op. cit., p. 21; HIGI/BÜHLMANN, op. cit., n° 9 ad art. 257a/257b CO).

4.2. En l'espèce, la cour cantonale relève que la bailleresse a allégué que le bail initial ne prévoyait pas de charges venant s'ajouter au loyer de 1'200 fr., mais aussi que les locataires disposaient de leur propre installation de chauffage et production d'eau chaude, laquelle ne chauffait que leur appartement et non celui occupé par la bailleresse. Se fondant sur divers éléments figurant au dossier, la cour cantonale considère comme établi que les locataires étaient équipés, dès le début du bail, de leur propre installation de chauffage (chaudière) et d'eau chaude (boiler), fonctionnant au gaz. Il est aussi établi qu'ils se sont vu facturer directement les frais de gaz par le fournisseur et qu'ils s'en sont acquittés auprès de ce dernier depuis 1987, soit sur une période de plus de trente ans. **Partant, la cour cantonale retient qu'il existe entre les parties une convention implicite prévoyant que les locataires paient leur propre consommation de gaz liée au chauffage et à l'eau chaude dans leur logement.** Selon la cour cantonale, le fait de revenir après une telle durée de bail sur des frais acquittés par eux en lien avec une installation de production de chauffage et eau chaude dont ils sont seuls bénéficiaires frise d'ailleurs la mauvaise foi.

4.3. Les recourants soutiennent que rien n'indique dans le contrat de bail qu'ils devaient s'acquitter d'un quelconque montant au titre de frais de chauffage ou de production d'eau chaude. Dès lors, il appartenait à la bailleresse d'assumer ces frais. De plus, cette dernière, avocate de formation, a elle-même admis en procédure que le loyer s'entendait toutes charges comprises. Dans son courrier du 1er juillet 2020, elle a aussi écrit que les frais accessoires étaient compris dans le montant du loyer. Selon les recourants, un accord tacite sur ces frais accessoires n'a pas eu lieu. Le fait qu'ils se sont acquittés des charges litigieuses pendant des années ou qu'ils disposent de leur propre installation de chauffage et production d'eau chaude n'est pas déterminant. Ils ajoutent qu'un tel accord tacite n'est quoi qu'il en soit pas possible, puisque le contrat de bail a été conclu par écrit. Enfin, les recourants font valoir que dans l'arrêt précité 4C.224/2006 consid. 2.4, le Tribunal fédéral a considéré que les locataires n'avaient pas commis un abus de droit en réclamant la restitution de certains frais accessoires payés depuis plus de 15 ans.

4.4. La cour cantonale est parvenue à déterminer la réelle et commune intention des parties, à savoir qu'elles étaient convenues tacitement que les locataires s'acquittent eux-mêmes des frais liés au chauffage et à la production d'eau chaude dans leur appartement. Ce faisant, la cour cantonale a constaté un fait, soit la volonté subjective des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les références). **Il appartenait ainsi aux recourants de démontrer l'arbitraire de cette constatation, ce qu'ils ne parviennent pas à faire,** puisqu'ils se contentent, en quelques lignes, d'opposer leur propre appréciation à celle de la cour cantonale. Les recourants n'invoquent d'ailleurs même pas l'arbitraire. Ils soutiennent néanmoins qu'un accord tacite sur les frais accessoires n'était pas valable, étant donné que le contrat de bail a été conclu par écrit. Il n'y a pas lieu d'analyser cette problématique. En effet, **le cas d'espèce présente deux particularités. Premièrement, selon les constatations de la cour cantonale, les locataires disposaient de leur propre installation de chauffage et d'eau chaude dans leur appartement. Les frais de gaz y relatifs étaient ainsi générés exclusivement par les locataires pour leurs propres besoins. Secondement, les locataires se sont vu facturer directement ces frais par le fournisseur, et s'en sont acquittés auprès de ce dernier. Dans ces circonstances particulières, ces frais doivent être assimilés à des frais de consommation tels que définis au considérant 4.1.2 supra** (cf. s'agissant d'une telle installation individuelle, DAVID LACHAT, op. cit., p. 404 n° 2.1, p. 406 n° 3.3; cf. également, s'agissant des frais de gaz pour un chauffe-eau situé dans le logement loué: HIGI/BÜHLMANN, op. cit., n° 10 ad art. 257a/257b CO; IRENE BIBER, in Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4e éd. 2018, n° 11 ad art. 257-257b CO), **lesquels échappent à la réglementation concernant les frais accessoires. Ainsi, on peut admettre que la cour cantonale n'a pas violé le droit**

fédéral en retenant une convention implicite, valable, s'agissant des frais litigieux.

Au vu de ce qui précède, les considérations supplémentaires de la cour cantonale quant à la mauvaise foi des recourants n'ont pas à être examinées.

5.

En second lieu, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir supprimé les frais et dépens mis à la charge de l'intimée par le Tribunal des baux pour témérité. La cour cantonale aurait retenu à tort que l'intimée n'avait globalement pas agi de manière téméraire au sens de l'art. 12 de la loi cantonale vaudoise du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail (LJB; BLV 173.655).

Il s'agit ici d'une question relative à l'application du droit cantonal vaudois. Or, le recours en matière civile ne peut pas être interjeté pour violation du droit cantonal en tant que tel. Il est toutefois possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (ATF 138 I 1 consid. 2.1; 134 III 379 consid. 1.2; 133 III 462 consid. 2.3). Un tel grief, qui met en cause un droit constitutionnel, doit être motivé de façon stricte: le justiciable doit désigner le droit dont il se prévaut, en expliquant par le détail en quoi consiste la violation (principe de l'allégation, art. 106 al. 2 LTF; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 134 II 244 consid. 2.2). En l'espèce, les recourants n'allèguent même pas un tel grief. Dès lors, leur argument lié à la violation du droit cantonal se révèle irrecevable.

6.

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Les frais judiciaires et les dépens seront mis solidairement à la charge des recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5; art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Les recourants, débiteurs solidaires, verseront à l'intimée une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 3 novembre 2022

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Hohl

La Greffière : Raetz