

Paudex, le 21 juillet 2009

USPI INFO n° 21/2009**Jurisprudence: frais accessoires et logement subventionné**

Dans un arrêt du 10 juin 2009, destiné à la publication, le Tribunal fédéral vient de donner gain de cause aux locataires d'un appartement subventionné à Fribourg. Leur bail indiquait le loyer et contenait les rubriques "Acompte frais accessoires", "Acompte chauffage" et "Télé réseau-Telenet". Les locataires faisaient valoir qu'ils n'étaient pas débiteurs des frais accessoires, faute d'en avoir convenu de manière suffisamment précise, en détaillant les postes effectifs, conformément à l'art. 257a al. 2 CO.

Pour le Tribunal fédéral, bien que les locataires aient reçu copie des articles de loi sur les frais accessoires (art. 38 LCAP et 25 OLCAP), cela n'est pas suffisant et l'art. 257a al. 2 CO s'applique aux baux de logements subventionnés comme à tous les autres baux. "On ne saurait admettre que les locataires, non juristes, ont pu se faire facilement une idée des frais accessoires à leur charge, en particulier en raison de l'imbrication des trois textes qu'ils devaient consulter (contrat, loi et ordonnance). Le risque de confusion est encore augmenté par le fait que la définition des frais accessoires de la LCAP ne se superpose pas avec celle des art. 257a et 257b CO ... Par exemple, la législation publique, contrairement aux dispositions du Code des obligations, vise aussi des coûts liés à l'existence de la chose louée elle-même, comme les impôts (art. 38 al. 2 LCAP). En outre, les frais énumérés aux art. 38 LCAP et 25 OLCAP le sont de manière exemplaire ("en particulier") et ne représentent ainsi que des catalogues possibles de frais accessoires sur la base desquels les locataires ne peuvent se faire une idée précise, au moment de conclure le bail, des frais qui leur seront concrètement facturés".

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire


Olivier Rau

Référence de l'arrêt: 4A_134/2009