

Paudex, le 22 juillet 2010

USPI INFO n° 16/2010

Jurisprudence: frais accessoires

Avant la conclusion du contrat, le bailleur n'est pas tenu de communiquer de sa propre initiative le montant présumé des frais accessoires, ni d'indiquer la probabilité que ce montant soit supérieur à celui des acomptes.

Des locataires tessinois payaient un loyer mensuel de 1'440 francs, ainsi que des acomptes de frais accessoires de 125 francs. Le décompte de charges s'étant soldé deux ans de suite par des montants de plus de 1'700 francs en faveur du bailleur, ils se sont plaints de ne pas avoir été informés par ce dernier, avant la conclusion du contrat, que les acomptes seraient largement dépassés par les frais effectifs.

Ils ont donc fait valoir qu'ils avaient été amenés à conclure le contrat en raison d'un dol du bailleur et tenté d'invalidier la clause contractuelle relative aux frais accessoires, ainsi que de faire constater que le montant mensuel de 125 francs devait être considéré comme leur participation forfaitaire à ces frais.

Pour le TF, un comportement est constitutif d'un dol notamment lorsqu'il consiste à taire à une partie des circonstances de nature à lui faire renoncer à conclure le contrat. Le silence est donc constitutif de dol lorsqu'il porte sur des faits que l'autre partie au contrat était tenue de signaler.

En l'espèce, le bailleur n'était pas tenu, au stade des pourparlers, de communiquer de sa propre initiative le montant présumé des frais accessoires, ni d'indiquer la probabilité que ce montant soit supérieur à celui des acomptes.

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

Le secrétaire



Olivier Rau

Références de l'arrêt: 4A_268/2009, trad. SJ 2010 I 237