

GE_GERICHTE ACJC/1011/2017 vom 28. August 2017

GE Cour de justice, 2017-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1011_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1011/2017 du 28 août 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1011/2017 del 28 agosto 2017

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable pour les motifs exposés dans l'arrêt préparatoire de la Cour du 23 mars 2017.

E. 1.2

Dans sa réponse du 19 octobre 2016, l'intimée, qui conclut à titre principal à la confirmation du jugement et au rejet de l'appel, reprend, à titre subsidiaire, ses conclusions de première instance. Bien qu'elle n'ait pas explicitement déclaré faire appel joint, l'on comprend à la lumière de la motivation de son écriture que tel est le cas. Ne pas tenir compte des conclusions subsidiaires de l'intimée consacrerait un formalisme excessif prohibé par la jurisprudence (cf. ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187), de sorte que celles-ci seront traitées comme un appel joint, étant précisé que l'appelant a eu l'occasion de se déterminer sur celles-ci dans son écriture de réplique. Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 312 al. 1 et 2 CPC), l'appel joint est recevable.

E. 1.3

Par souci de clarté, le locataire sera désigné ci-après comme l'appelant et la bailleresse comme l'intimée.

E. 1.4

S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270b CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.3) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 let. a CPC).

Saisie d'un appel, la Cour revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

E. 2.2

En l'espèce, comme retenu dans l'arrêt préparatoire du 23 mars 2017, le courrier de l'appelant au Tribunal du 12 juillet 2016, ainsi que l'annexe l'accompagnant, sont recevables. Le mémoire de recours au Tribunal fédéral interjeté par l'intimée le 12 septembre 2016, qu'elle a produit à l'appui de sa réponse du 19 octobre 2016, est également

recevable, cette pièce étant postérieure au jugement querellé.

- 10/16 -

C/20421/2014 En revanche, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'intimée du 13 mars 2012, produit à l'appui du courrier que l'appelant a adressé à la Cour le 28 mars 2017, est irrecevable. En effet, l'appelant ne démontre pas qu'il aurait été empêché de produire ce document en première instance déjà. Il en va de même des allégués de fait s'y rapportant.

E. 3.1

La capacité d'être partie et d'ester en justice, conférée par l'exercice des droits civils, est une condition de recevabilité de l'action que le Tribunal doit examiner d'office (art. 59 al. 2 let. c et 60 CPC). La capacité d'ester en justice est le corollaire en procédure de l'exercice des droits civils (art. 67 al. 1 CPC). La personne morale a l'exercice des droits civils, à condition qu'elle possède les organes que la loi et les statuts exigent à cet effet (art. 54 CC). Elle exerce ses droits civils par l'intermédiaire de ses organes, qui expriment sa volonté à l'égard des tiers (art. 55 al. 1 CC). Il y a lieu d'entendre par là les organes exécutifs, et non l'organe législatif ou l'organe de contrôle (ATF 141 III 80 consid. 1.3 et les références citées). Les organes exécutifs, mais aussi toutes les personnes qui peuvent valablement représenter la société anonyme dans les actes juridiques avec des tiers en vertu des règles du droit civil, peuvent accomplir des actes judiciaires en son nom, comme signer des écritures et donner procuration à un avocat. Sont en premier lieu légitimés à représenter la société en justice les membres du conseil d'administration et, à moins que les statuts ou le règlement d'organisation ne l'exclue, un seul des membres de celui-ci (art. 718 al. 1 CO; ATF 141 III 80 précité). Chacune des personnes habilitées à représenter la société en justice doit justifier de sa qualité et de son pouvoir en produisant notamment un extrait du registre du commerce (ATF 141 III 80 précité).

Savoir quelle(s) personne(s) est (sont) habilitée(s) à représenter la société anonyme en procédure ressortit ainsi à la capacité d'ester en justice de celles-ci. Il s'agit d'une condition de recevabilité de la demande (art. 59 al. 2 let. c CPC; ATF 141 III 80 précité).

E. 3.2

En l'espèce, dans son arrêt préparatoire du 23 mars 2017, la Cour a retenu que C_____ ne disposait pas du pouvoir d'engager seule l'intimée dans la présente procédure, car la décision de l'assemblée générale de l'intimée du 7 mai 2013 - en vertu de laquelle C_____ était devenue titulaire de la signature individuelle - était nulle. Dès lors, C_____ était uniquement titulaire du pouvoir de signature collective à deux et ne pouvait agir qu'en concours avec un autre administrateur de l'intimée, tels un administrateur nommé judiciairement ou I_____ inscrit au Registre du commerce avec signature collective à deux.

- 11/16 -

C/20421/2014 Ce dernier a, par courrier du 6 avril 2017, ratifié le mandat confié à Me Karin GROBET THORENS, ainsi que les actes entrepris par C_____ pour le compte de l'intimée dans la présente procédure. Cela étant, la capacité d'ester en justice de l'intimée demeure douteuse, au vu des mesures provisionnelles prononcées dans le cadre du litige successoral opposant l'appelant à sa sœur dont il ne résulte pas avec certitude que cette dernière pourrait valablement représenter l'intimée dans la présente procédure. En effet, les droits

d'actionnaire de C_____ dans l'intimée ont été restreints afin d'éviter que celle-là n'empêche l'appelant d'user des biens de la succession encore en indivision, frère et sœur devant pouvoir bénéficier des biens de la succession sans préjudice sur l'autre. Or, le présent litige a pour objet l'introduction par l'intimée d'acomptes pour charges d'eau chaude et chauffage à hauteur de 2'400 fr. pour l'appartement de 4.5 pièces et de 2'700 fr. pour celui de 5.5 pièces que l'appelant occupe. Dans ces circonstances, la question de savoir si l'introduction des charges litigieuses ne se ferait pas au préjudice de l'appelant peut se poser. Quoi qu'il en soit, elle peut demeurer indécise dans la mesure où l'action sera rejetée pour les motifs exposés ci-dessous (cf. infra consid. 4 et 5).

E. 4

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir statué ultra petita.

E. 4.1

Le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (art. 58 al. 1 CPC). La question de savoir si le tribunal a accordé plus ou autre chose que ce qu'une partie au procès a demandé se détermine en premier lieu selon les conclusions formulées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_440/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.3). La modification de la demande pendant la phase des débats principaux nécessite notamment de reposer sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 230 al. 1 let. b CPC).

E. 4.2

En l'espèce, l'intimée a conclu, en première instance, à la validation des avis de modification de bail des 20 septembre 2014 et 31 mars 2015. Même si elle ignorait, comme l'intimée le soutient, jusqu'à l'audience du 22 janvier 2016, que feu E_____ avait elle-même supprimé les charges d'eau chaude et de chauffage qui étaient facturées à l'appelant, elle était en mesure de prendre des conclusions constatatoires et ce en première instance déjà. Il en va de même pour les liens économiques et amicaux que l'appelant entretient avec L_____, que l'intimée prétend avoir découvert à l'audience précitée.

- 12/16 -

C/20421/2014 En effet, sur la base de ces faits nouveaux, l'intimée aurait pu modifier sa demande conformément à l'art. 230 CPC et prendre des conclusions constatatoires subsidiaires, ce d'autant plus que le Tribunal a encore tenu une audience le 12 février 2016. Dans ces circonstances, le Tribunal a statué ultra petita en constatant que les montants des acomptes de charges relatifs aux appartements de 4.5 et 5.5 pièces occupés par A_____ n'avaient pas été modifiés depuis la conclusion des baux et s'élevaient à 2'400 fr., respectivement 2'160 fr. par année. Partant, le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera annulé.

E. 5

L'intimée fait grief au Tribunal de ne pas avoir considéré que les avis de modification de bail des 20 septembre 2014 et 31 mars 2015 étaient valables.

E. 5.1.1

En matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux, on entend par frais accessoires 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 (art. 257b al. 1 CO). De tels frais ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO); dans ce cas, les parties peuvent prévoir un système forfaitaire ou un système fondé sur les coûts effectifs, avec versement d'un acompte à valoir sur le décompte final (art. 4 OBLF). A défaut de convention, ces frais sont compris dans le loyer (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1 et les références citées).

En cours de contrat, le bailleur peut décider de modifier le régime des frais accessoires, en particulier de facturer séparément au locataire des frais accessoires jusque-là inclus dans le montant du loyer ou de facturer des frais nouvellement survenus. Il doit toutefois procéder conformément à l'art. 269d CO, et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (art. 270b CO; ATF 137 III 362 précité et les références citées).

E. 5.1.2

Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO; ATF 137 III 362 précité et les références citées).

L'art. 19 OBLF exige notamment que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des

- 13/16 -

C/20421/2014 prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (al. 1bis); un tel mode de procéder était auparavant prohibé par la jurisprudence (ATF 137 III 362 précité et les références citées). Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1bis OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 137 III 362 précité et les références citées).

La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur. Si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance; sont prises en compte les facultés de compréhension du locataire et toutes les circonstances du cas particulier (ATF 137 III 362 précité et les références citées).

La motivation de la modification est insuffisante lorsqu'elle n'indique pas à quels frais jusque-là inclus dans le loyer correspondent les frais qui seront désormais facturés séparément; le locataire ne peut se faire une idée de la portée de la modification que s'il a connaissance des montants précédemment dépensés par le bailleur pour les frais qui seront

désormais perçus séparément. L'exigence de précision implique non seulement de désigner en détail quels frais accessoires seront à l'avenir facturés directement au locataire, mais aussi de faire apparaître quelle incidence revêt la distraction des frais sur la structure du loyer. On ne saurait renvoyer le locataire à consulter les bases de calcul internes du bailleur, sauf à méconnaître le sens de l'obligation de motiver. En bref, le locataire doit être en mesure de déterminer si le montant du nouvel acompte correspond à des coûts effectifs, respectivement si le loyer va subir une augmentation (ATF 137 III 362 précité et les références citées).

La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 137 III 362 précité et les références citées).

E. 5.2

En l'espèce, les parties ont conclu deux baux dans les années 1980, lesquels prévoyaient que l'appelant devait supporter, en sus des loyers, les charges de

- 14/16 -

C/20421/2014 chauffage et d'eau chaude à hauteur de 2'400 fr. pour l'appartement de 4.5 pièces et de 2'160 fr. pour celui de 5.5 pièces. Toutefois, peu après la conclusion des baux précités, l'appelant n'a plus payé lesdites charges, car sa mère avait décidé de ne plus les facturer à son fils, afin de rétablir l'équité entre ses deux enfants, la fille ayant pris en location un appartement dans le même immeuble à des conditions plus avantageuses que son frère. Ceci est corroboré par le témoignage de M_____, lequel a été directement en contact avec E_____ en tant que gérant d'une des précédentes régies en charge de l'immeuble. Selon ce témoin, même si E_____ ne disposait d'aucun pouvoir formel au sein de l'intimée, elle gérait de facto la société. A supposer que l'on parte du principe que E_____ n'avait pas engagé valablement la société, il doit être retenu que F_____, qui était, pour sa part, administrateur de l'intimée avec signature individuelle jusqu'à son décès en 2012, a tacitement ratifié la décision prise par sa femme. Ce dernier a en effet renoncé à entreprendre les démarches pour que son fils s'acquitte des charges litigieuses et a continué à facturer les charges à la bailleuse, selon les déclarations du représentant de l'intimée, I_____. Il découle de ce qui précède que les parties ont modifié les baux, en ce sens que l'appelant n'avait plus à s'acquitter séparément des frais accessoires, ceux-ci étant dès lors forfaitairement inclus dans les loyers des deux appartements. Le fait que les avis de majoration des loyers du 9 novembre 2000 indiquaient que les précédentes charges étaient de 0 fr. n'est en soi pas déterminant, mais corrobore tout au plus ce qui précède. Après le décès de F_____, l'intimée a souhaité que le locataire paye des acomptes de charges pour chauffage et eau chaude en sus du loyer. Dans la mesure où la volonté de l'intimée a été exprimée lors de la séance de son conseil d'administration du 1er mai 2014 et au vu du litige opposant l'appelant à sa sœur notamment quant au contrôle de l'intimée, la question de savoir si le conseil d'administration de l'intimée a valablement exprimé la volonté de la société lors de la séance précitée se pose. Elle souffre toutefois demeurer indéterminée, l'action devant de toute façon être rejetée pour les raisons qui suivent. Les avis de modification de bail des 20 septembre 2014 et 31 mars 2015 annoncent l'introduction d'acomptes pour charges de chauffage et d'eau chaude à hauteur de 2'400 fr. pour l'appartement de 4.5 pièces et de 2'700 fr. pour celui de

E. 5.5

pièces. Dans la mesure où les loyers des deux appartements devaient rester inchangés, les modifications imposées unilatéralement par la bailleresse consacraient une augmentation des loyers. Or, les avis litigieux ne donnent aucune indication quant aux motifs des modifications, renvoyant uniquement au procès-verbal de la séance du conseil

- 15/16 -

C/20421/2014 d'administration du 1er mai 2014. Ledit procès-verbal n'offre pas plus de précisions, puisqu'il se limite à indiquer que toute démarche doit être entreprise pour que l'appelant paie les charges des deux appartements qu'il occupe. Sur cette base, le locataire ne pouvait pas déterminer le montant effectif des charges afférentes aux appartements litigieux, ni apprécier dans quelle mesure le montant des acomptes correspondait aux coûts effectifs qui étaient nouvellement mis à sa charge.

L'intimée ne saurait s'affranchir de ses obligations découlant du droit du bail au seul motif que le locataire a siégé au conseil d'administration de la société pendant de nombreuses années. Du reste, l'intimée n'a pas allégué précisément les connaissances que l'appelant aurait acquises par ce biais et qui lui auraient permis de déterminer le montant effectif des frais accessoires relatifs aux appartements dont il est le locataire. Dès lors que la portée et les motifs des modifications litigieuses ne revêtent pas la forme écrite qualifiée, les avis des 20 septembre 2014 et 31 mars 2015 sont nuls.

Partant, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera confirmé par substitution de motifs.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 16/16 -

C/20421/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 septembre 2016 par A_____ et l'appel joint formé par B_____ le 19 octobre 2016 contre le jugement JTBL/617/2016 rendu le 24 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20421/2014. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Déboute B_____ de toutes ses conclusions. Confirme le jugement pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du

recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.