

# **GE\_GERICHTE ACJC/1325/2011 vom 17. Oktober 2011**

GE Cour de justice, 2011-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1325\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1325_2011)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1325/2011 du 17 octobre 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1325/2011 del 17 ottobre 2011

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement

- 6/12 -

C/27461/2009 notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

### **E. 2.1**

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse inférieure à 8'000 fr. en capital, le Tribunal a statué en dernier ressort (art. 56P al. 1 aLOJ). Conformément à l'art. 292 aLPC, la décision attaquée ne peut être revue - dans les limites des griefs invoqués et déjà soumis aux premiers juges (SJ 1987 p. 235; 1980 p. 595) - que si elle consacre une application erronée de la loi, l'appréciation arbitraire d'un point de fait étant assimilée à une telle violation (SJ 1991 p. 135; 1990 p. 595; SCHMIDT, SJ 1995 p. 521 et ss). Les conclusions nouvelles, les allégués nouveaux et les preuves nouvelles sont a priori prohibées (BERTOSSA/- GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 3 ad art. 292 aLPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les appelants forment un appel ordinaire, à la faveur de conclusions nouvelles, relatives au remboursement de l'intégralité des acomptes de chauffage et d'eau chaude (19'561 fr. 30). Or, ces conclusions nouvelles, à l'instar des intérêts moratoires requis par les appelants à des dates antérieures à la présente décision, sont irrecevables (art. 312 aLPC a contrario, en particulier let. b et BERTOSSA et coauteurs, op. cit., n. 3 ad art. 292 aLPC). Comme les appelants se prévalent néanmoins de violations de la loi (art. 8 CC, art. 28 CO et art. 274d al. 3 CO), leur appel remplit les exigences de recevabilité d'un appel extraordinaire (art. 29 al. 3, 30 al. 1 let. b, 443 et 444 aLPC). Par ailleurs, il ressort de leurs conclusions d'appel qu'ils ne se sont pas acquittés de la somme de 1'870 fr. 40 (recte : 1'870 fr. 70) relative aux frais accessoires pour la saison 2008-2009, puisqu'ils concluent à ce qu'il soit dit qu'ils ne sont pas redevables de celle-ci envers l'intimée. Or, en première instance, ils avaient conclu au remboursement de celle-ci (comprise dans le solde du décompte de la saison 2008-2009). Cette précision équivaut à une réduction de leurs conclusions, de sorte que ce chef de conclusions est recevable (BERTOSSA et coauteurs, op. cit., n. 5 ad art. 312 aLPC).

### **E. 3.1**

Les appelants soutiennent que le Tribunal des baux et loyers a violé leur droit à la preuve au sens des art. 8 CC et 274d al. 3 CO en les déboutant de leurs conclusions, sans ordonner d'expertise aux fins d'établir une clef de répartition objective des frais accessoires. Ils reprochent au premier juge de s'être fondé uniquement sur les allégations de la bailleresse, non prouvées et contestées. Enfin, ils se prévalent d'une violation de l'art. 28 CO, au motif que la bailleresse s'est abstenue

- 7/12 -

C/27461/2009 de les aviser de ce que les frais accessoires effectifs seraient sensiblement supérieurs aux acomptes provisionnels demandés à ce titre.

### **E. 3.2**

3.2.1. A teneur de 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 (al. 1). Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2). Pour les habitations et les locaux commerciaux, l'art. 257b al. 1 CO précise qu'on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, tels que les frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose. Ces dispositions sont complétées par les art. 4 à 8 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Dans les limites définies ci-dessus, les parties peuvent librement convenir de la liste des frais accessoires que le locataire assumera en sus du loyer. Le contrat doit être précis quant aux frais accessoires mis à la charge du locataire. En cas de doute ou de silence du contrat, le bailleur supporte seul les frais accessoires. Le loyer est en effet présumé rémunérer l'intégralité des prestations du bailleur (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008 p. 333, 334 n. 1.3 et 1.5). Il incombe au bailleur, qui en supporte le fardeau, de prouver les dépenses qu'il facture comme frais accessoires (LACHAT, *op. cit.*, p. 388 n. 4.1; RICHARD, in 12<sup>ème</sup> séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel, 2002, p. 6 n. 19 et réf. cit.). Le décompte des charges, que le bailleur doit établir au moins une fois par an (art. 4 OBLF) et présenter au locataire, doit permettre à ce dernier de comprendre comment les frais accessoires qui lui sont réclamés ont été calculés. A cet égard, le décompte doit pour le moins comporter : - la liste chiffrée des frais accessoires mis en compte, poste par poste; - le total de ces frais accessoires (pour l'immeuble); - 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 (LACHAT, *op. cit.*, p. 340 n. 5.3). A défaut de compteur individuel, la clé de répartition des frais de chauffage, mais aussi d'eau chaude ou froide ou encore d'électricité doit être fondée sur une base

- 8/12 -

C/27461/2009 objective, généralement la surface ou le volume des locaux. Il convient cependant de tenir compte aussi des consommations exceptionnelles de certains locataires, eu égard à leur utilisation professionnelle des locaux, comme des locaux non loués dont les frais de chauffage demeurent dans la règle à la charge du bailleur (art. 7 OBLF; LACHAT, *op. cit.*, p. 344-346). Lorsque le décompte n'est pas suffisamment détaillé, le bailleur doit permettre au locataire de consulter les pièces justificatives (art. 257 b al. 2 CO), y compris celles relatives à la répartition des charges entre locataires et celles relatives à l'état des stocks de combustibles au début et à la fin de la période du chauffage (art. 8 al. 2 OBLF).

Selon la jurisprudence de la Cour, les charges de chauffage et d'eau chaude sont estimées à 400 fr. par pièce et par année pour un usage normal (ACJC/1012/2009 du 7.09.2009, consid. 3.2).

### **E. 3.2.2**

En l'espèce, les charges accessoires facturées par la bailleresse aux appelants dépassent nettement une moyenne de l'ordre de 2'200 fr. par année pour leur appartement qui serait considérée comme un usage normal (5,5 pièces x 400 fr.), puisqu'elle leur a facturé les sommes de 2'931 fr. 40 durant la saison 2005-2006 (1'560 fr. + 1'371 fr. 40), de 2'340 fr. 20 pour la saison 2006-2007 (1'560 fr. + 780 fr. 20) et de 3'430 fr. 70 pour la saison 2008-2009 (1'560 fr. + 1'870 fr. 70). Ensuite, la bailleresse, qui assume le fardeau de la preuve, n'a pas démontré la fiabilité de la prétendue clef de répartition qu'elle utilise pour ventiler les différentes charges des immeubles au sein des divers locataires. En particulier, les surfaces des appartements (7'328 m<sup>2</sup>) sont sensiblement les mêmes que celles des locaux commerciaux (7'137 m<sup>2</sup>). Même à supposer qu'il faille prendre une surface de 7'328 m<sup>2</sup> pour les logements et de seulement 5'628 m<sup>2</sup> pour les surfaces commerciales, compte tenu de celles non chauffées, il n'en résulte pas un rapport de 84,87% pour les premières et de 15,03% pour les secondes, mais de 56,56% pour les appartements et de 43,44% pour les commerces (7'328 m<sup>2</sup> + 5'628 m<sup>2</sup> = 12'956 m<sup>2</sup>; [7'328 m<sup>2</sup> x 100] ./ 12'956 m<sup>2</sup> = 56,56%). De même, le coefficient calculé au pro rata des points d'eau des immeubles ne permet pas davantage d'expliquer la clef de répartition en cause. Il s'ensuit que l'intimée n'a pas prouvé que les sommes qu'elle a réclamées aux appelants durant les saisons 2000-2001 à 2008-2009 correspondaient aux frais accessoires effectifs. Le jugement entrepris consacre dès lors une violation des art. 257a et 257b al. 1 CO.

- 9/12 -

C/27461/2009

### **E. 3.3**

3.3.1. Pour s'éclairer sur une question de fait qui requiert l'avis d'un spécialiste, le juge peut ordonner qu'il soit procédé à l'expertise (art. 255 al. 1 et 438 al. 1 aLPC). Toutefois, le Tribunal n'est jamais obligé de commettre des experts (art.438 al. 2 aLPC).

### **E. 3.3.2**

Celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé (art. 63 al. 1 CO). Pour rechercher s'il y a erreur aux termes de l'art. 63 CO, les circonstances ne doivent pas être appréciées de façon trop stricte. L'erreur est admissible lorsque, d'après les faits de la cause, il est exclu que l'auteur du paiement ait agi dans l'intention de donner. Il faut prendre en considération que dans les relations d'affaires, il n'y a en principe jamais intention de donner (PETITPIERRE, Commentaire romand, n. 13 ad art. 63 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C.89/2004 du 9.03.2005, consid. 5.1.).

### **E. 3.4**

En l'espèce, la nomination d'un expert afin de dresser une clef de répartition des charges de chauffage et d'eau chaude pour les appartements et des locaux commerciaux sis dans le groupe d'immeubles de l'intimée serait disproportionnée au regard de la faible valeur du litige, dès lors que les honoraires de celui-ci seraient nettement supérieurs aux sommes en cause de 4'200 fr. 80 (soldes des décomptes versés par les appelants pour les saisons

2000-2001 à 2007-2008) et de 1'870 fr. 70 (pas encore acquittée). Les appelants ayant versé des soldes de 4'200 fr. 80 au total par erreur, parce qu'ils s'étaient fiés à tort à la clef de répartition appliquée par la bailleuse, il se justifie de condamner cette dernière à leur rembourser ce montant (art. 63 al. 1 CO). Il convient de préciser que la contestation de l'intimée de la somme de 539 fr. 15 pour la saison 2007-2008 est tardive, puisqu'elle n'a été formulée qu'en seconde instance (art. 126 al. 2 aLPC; réponse à l'appel, p. 12, ch. 35). En tout état de cause, la rectification de cette erreur ne profite pas à l'intimée, mais aux locataires, en ce sens qu'ils pourraient prétendre au remboursement de 1'019 fr. 15 (2'579 fr. 15 - 1'560 fr. = 1'019 fr. 15), somme qui ne peut pas leur être allouée, car elle excéderait leurs conclusions. Il s'ensuit que le montant résiduel de 539 fr. 15 sera dès lors maintenu. Dans le même sens, il convient de constater que les appelants ne sont pas redevables du solde de 1'870 fr. 70 demandé par l'intimée pour la saison 2008-2009, qui résulte d'une clef de répartition contestée avec raison. Vu l'issue du litige, il n'est pas nécessaire d'entrer en matière sur les autres arguments soulevés par les parties.

- 10/12 -

C/27461/2009

#### **E. 4**

Un émoulement d'appel est mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 447 al. 2 aLPC).

#### **E. 5**

La valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr., sans considérer les conclusions nouvelles, qui sont irrecevables (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. a LTF). \* \* \* \* \*

- 11/12 -

C/27461/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par AX\_\_\_\_\_ et BX\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/923/2010 rendu le 22 juin 2010 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27461/2009-5-D. Au fond : Annule ledit jugement. Et, statuant à nouveau : Déclare irrecevables les conclusions de AX\_\_\_\_\_ et BX\_\_\_\_\_ relatives au remboursement de l'intégralité des acomptes de chauffage et d'eau chaude et à l'octroi d'intérêts moratoires à des dates antérieures à celle du présent arrêt. Condamne Y\_\_\_\_\_ à payer à AX\_\_\_\_\_ et BX\_\_\_\_\_ la somme de 4'200 fr. 80. Constate que AX\_\_\_\_\_ et BX\_\_\_\_\_ ne sont pas redevables de la somme de 1'870 fr. 70 envers Y\_\_\_\_\_. Condamne Y\_\_\_\_\_ à un émoulement d'appel de 300 fr. en faveur de l'État. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Daniel DEVAUD, président; Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD et Monsieur Pierre CURTIN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Daniel DEVAUD

La greffière : Maïté VALENTE

- 12/12 -

C/27461/2009

Indication des voies de recours:

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

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

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