

GE_GERICHTE ACJC/1560/2014 vom 20. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1560_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1560/2014 du 20 juin 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1560/2014 del 20 giugno 2013

Erwägungen

E. 18

mars 2011. Elle a notamment considéré que l'avis du 27 juin 2008 ne répondait manifestement pas aux exigences de la loi et de la jurisprudence, dès lors que le locataire ne pouvait pas déterminer si le montant du nouvel acompte correspondait à des coûts effectifs, ni savoir si son loyer net avait réellement subi une majoration. j. La bailleresse a porté la cause devant le Tribunal fédéral, qui a rejeté son recours par arrêt du 6 juillet 2011 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_268/2011). Le Tribunal fédéral a confirmé l'appréciation de l'autorité cantonale, selon laquelle l'avis litigieux n'était pas suffisamment motivé en ce sens qu'il ne permettait pas au locataire d'apprécier si la modification requise était économiquement neutre ou si elle impliquait une augmentation de loyer, voire l'introduction de nouveaux coûts. k. Par courrier du 10 février 2012, la régie C_____ a informé la locataire que la bailleresse persistait à vouloir facturer séparément d'autres frais accessoires que le chauffage et l'eau chaude. En effet, elle souhaitait gérer ses immeubles de façon uniformisée dans toute la Suisse. Le système de facturation séparée de tous les frais accessoires était une méthode de comptabilisation transparente. Elle permettait au bailleur d'améliorer la qualité des services fournis à ses locataires tout en réduisant les coûts. Enfin, les locataires pouvaient aussi réduire leurs coûts à travers ce système en réduisant certaines de leurs consommations. Pour tenir compte des nouvelles exigences du Tribunal fédéral, la bailleresse a établi une formule officielle pour chaque poste de frais accessoires. Dans chacune de ces formules étaient indiqués, sous "Divers", l'acompte des frais accessoires désormais facturé séparément, et sous "Motifs", les dépenses des trois dernières années pour le poste de frais accessoires en question. La dernière formule officielle mentionnait l'acompte mensuel total désormais dû, la baisse de loyer correspondante ainsi que le nouveau montant du loyer. Par ailleurs, la baisse du taux hypothécaire donnait droit à une baisse de loyer, laquelle était calculée sur le montant du loyer avant introduction de la facturation séparée.

- 7/23 -

C/5264/2012 Ce courrier contenait une "remarque pour votre bonne compréhension", dont la teneur était la suivante : "Sur les formules 2 à 13 incluses ci-jointes, sous la rubrique "A. Nouveau loyer annuel" figure le montant de votre loyer baissé suite à la diminution du taux hypothécaire conformément à la formule 1, ceci pour des raisons informatiques. Il ne faut pas tenir compte de ce montant sur ces formules. En effet, le loyer (provision pour frais accessoires non comprises) que vous allez désormais payer (baisse en raison de la diminution du taux hypothécaire comprise) figure uniquement sur la dernière formule récapitulative sous "A. Nouveau loyer annuel". l. Au courrier précité étaient annexées quatorze formules officielles. La première ramenait le loyer à 23'544 fr. par an dès le 1er décembre 2012 au lieu de 24'672 fr., pour tenir compte de la baisse du taux hypothécaire.

La dernière fixait le loyer annuel à 20'316 fr. par an dès le 1er décembre 2012. Sous la rubrique "Divers" figurait la mention suivante : "Facturation séparée des frais accessoires décrits dans les formules No 2 à 13. Selon le décompte annuel se fondant sur les dépenses effectives avec solde en faveur de l'une des parties. Acompte total de 269 fr./mois (correspondant à 3'228 fr./an) dû dès le 1.12.2012". Enfin, les douze autres formules mentionnaient sous "Divers" le montant facturé séparément pour les frais accessoires suivants : - exploitation système de retransmission de données (TV, audio, internet, téléphone, etc.), acompte de 22 fr. 58/mois (correspondant à 270 fr. 99/an); - exploitation ventilation, acompte de 3 fr. 99/mois (correspondant à 47 fr. 83/an); - exploitation ascenseur, acompte de 26 fr. 80/mois (correspondant à 321 fr. 60/an); - exploitation installation sanitaire/canalisation, acompte de 8 fr. 89/mois (correspondant à 8 fr. 16/an); - exploitation système sécurité incendie/autres dégâts, acompte de 0 fr. 68/mois (correspondant à 46 fr. 27/an); - exploitation porte automatique, acompte de 3 fr. 86/mois (correspondant à 46 fr. 27/an); - désinsectisation des locaux et surfaces communes acompte de 1 fr. 57/mois (correspondant à 18 fr. 86/an); - eau, y compris location de compteurs d'eau, taxe d'épuration des eaux usées et bornes hydrantes, acompte de 27 fr. 27/mois (correspondant à 327 fr. 20/an);

- 8/23 -

C/5264/2012 - électricité des installations, éclairages et surfaces/locaux communs, y compris les taxes communales, cantonales et fédérales sur l'électricité, acompte de 14 fr. 02/mois (correspondant à 168 fr. 20/an); - produits et matériels de conciergerie, acompte de 3 fr. 99/mois (correspondant à 47 fr. 86/an); - conciergerie (salaire, charges sociales, assurances, impôt à la source, téléphone/frais d'entreprise de conciergerie, acompte de 140 fr. 95/mois (correspondant à 1'691 fr. 38/an); - honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires, acompte de 13 fr. 67/mois (correspondant à 164 fr. 00 /an). Sous la rubrique "Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus" figurent les mentions suivantes : "Etablissement de la facturation distincte selon les coûts effectifs des frais accessoires susmentionnés, lesquels étaient compris jusqu'à présent dans le loyer. L'ancien loyer est donc réduit du montant de l'acompte désormais dû séparément. Cet acompte est calculé sur la base des coûts effectifs annuels des frais accessoires au cours de ces dernières années, à savoir : " (suivent les chiffres pour les périodes 2008/2009, 2009/2010 et 2010/2011). m. Par requête du 12 mars 2012, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 23 mai 2012, la locataire a contesté les avis notifiés le 10 février 2012, en précisant qu'elle contestait l'introduction de nouveaux frais accessoires, mais acceptait expressément la baisse due à la baisse du taux hypothécaire. n. La bailleuse a saisi le Tribunal d'une demande en validation d'autres modifications du bail en date du 21 juin 2012. o. Dans sa réponse écrite du 15 octobre 2012, la locataire a conclu à ce qu'il soit donné acte à la bailleuse de ce qu'elle acceptait de réduire le loyer de la locataire de 4,55% dès le 1er décembre 2012, et à ce qu'elle soit déboutée de toutes autres conclusions. p. Lors de l'audience du 7 février 2013, le Tribunal a entendu comme témoin D_____, employée de C_____. Ce témoin a expliqué qu'A_____ était une fondation gérant des fonds placés par des Caisses de pension, qui était soumise à un contrôle exercé par la Confédération. Pour pouvoir soumettre ses comptes aux autorités, il était plus simple pour elle d'appliquer des règles uniformes pour la gestion de ses immeubles dans toute la Suisse, plutôt que d'avoir des comptes établis de manière différente selon les cantons. De plus, la facturation séparée

des frais accessoires facilitait la comparaison entre les immeubles. Ce système

- 9/23 -

C/5264/2012 permettait également de sensibiliser les locataires aux coûts qu'ils engendraient et les incitait à les réduire. Les frais accessoires étaient répartis entre les locataires sur la base d'une clé de répartition en fonction du nombre de m² des logements. Pour calculer le montant des acomptes, la régie avait calculé la moyenne des coûts sur trois ans. Si cela n'était pas possible, elle avait retenu l'année où le coût était le plus élevé. Enfin, une marge de 5% avait été ajoutée à ces moyennes, afin d'éviter des hausses de loyer déguisées. Elle a encore déclaré que suite à l'arrêt du Tribunal fédéral, il avait été constaté que le formulaire officiel à Genève ne comportait qu'une page et pas assez de place pour l'indication des motifs. C'est pourquoi la régie avait décidé d'utiliser une formule pour chaque prestation, et d'envoyer aux locataires une lettre d'accompagnement contenant les explications du système. Les avis officiels mentionnaient sous la rubrique "Motifs" les critères exigés par la jurisprudence, à savoir si les frais en cause existent déjà ou non, ainsi que la moyenne des coûts des trois dernières années. L'explication des raisons de cette modification du bail figurait exclusivement dans la lettre d'accompagnement. q. Par écritures du 30 avril 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. La cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. 1.1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). 1.2. La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Est relevante la situation du litige prévalant au dernier état des conclusions de première instance (art. 308 al. 2 CPC; JEANDIN in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 13 art. 308 CPC). En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève à 64'560 fr., soit le montant de la provision pour frais accessoires contestée, à savoir 3'228 fr. x 20 (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_298/2011 du 6 juillet 2011 consid. 1). 1.3. L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision contestée (art. 311 al. 1 CPC). Ce délai ne court pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let b CPC). En l'espèce, le jugement du Tribunal a été notifié à l'appelante le 28 juin 2013.

- 10/23 -

C/5264/2012 Le délai d'appel prend ainsi fin le 29 août 2013. L'acte d'appel ayant été déposé au greffe de la Cour le 28 août 2013, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne, 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 1.5. Les litiges portant sur des baux d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). Le Tribunal établit les faits d'office (art. 247 al. 1 let. a CPC). Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm ZPO, 2011, n. 7ss ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 16 ad art. 316 CPC). 1.6. 1.6.1. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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). Lorsque la procédure est soumise

à la maxime inquisitoire, les faits et moyens de preuve nouveaux peuvent être invoqués jusqu'à l'entrée en délibération de l'instance d'appel (VOLKART, DIKE-Komm ZPO, 2011, n. 17 ad art. 317 CPC; BRUNNER, KuKo ZPO, 2010, n. 8 ad art. 317 CPC; REETZ/HILBER, op. cit., n. 14 ad art. 317 CPC; SPÜHLER, Basler Kommentar, 2ème éd. 2013, n. 7 ad art. 317 CPC; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 166; CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, 2010, p. 115 ss, n. 50). Les faits et moyens de preuve nouveaux sont des novas et l'art. 317 al. 1 CPC vise tant les vrais novas que les faux novas, les premiers étant les faits survenus après le jugement de première instance ainsi que les pièces invoquées à leur appui, les seconds visant les faits qui se sont déjà réalisés avant le jugement, mais qui n'ont pas été invoqués par négligence ou ont été invoqués de manière imprécise (SPÜHLER, op. cit., n. 1-4 ad art. 317 CPC). Pour faire état de novas improprement dits, il appartient au plaideur de démontrer devant l'instance d'appel qu'il a fait preuve de la diligence requise; il doit ainsi exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas été produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1). L'application de l'art. 317 CPC dans le cadre d'une procédure sommaire soumise à la maxime inquisitoire n'est pas arbitraire et l'on peut exiger

- 11/23 -

C/5264/2012 des parties qu'elles agissent avec diligence (arrêt du Tribunal fédéral 5A_807/2012 du 8 février 2013 consid. 5.3.2). 1.6.2. En l'espèce, l'appelante a produit de nouvelles pièces avec l'acte d'appel du 28 août 2013. Il s'agit de pièces relatives au décompte de chauffage et eau chaude 2011-2012 destinées à démontrer que le poste de frais accessoires "exploitation ventilation" ne se recoupe pas avec les frais de chauffage et d'eau chaude, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal. Dès lors que ces pièces ont été produites pour contrer une argumentation juridique inattendue du Tribunal, elles sont recevables en appel. 2. La Cour examinera en premier lieu la validité formelle des avis de modification du bail. Elle se prononcera ensuite sur le montant des frais accessoires en question, afin de vérifier si ceux-ci n'ont pas été sous-évalués et ne provoquent pas une augmentation déguisée du loyer. Elle examinera ensuite si la clé de répartition des frais accessoires choisie par la bailleuse est admissible. Enfin, il conviendra de contrôler la validité matérielle des postes de frais accessoires. 3. 3.1. 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; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 336 nos 2.4 et 2.5). A défaut de convention, ces frais sont compris dans le loyer (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 2a/aa). 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 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 2a/bb et consid. 3; LACHAT, op. cit., p. 336 s. nos 3.1 et 3.2). 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

- 12/23 -

C/5264/2012 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 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 4a). L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur ainsi que les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention. 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 120 II 206 consid. 3b). La formule officielle ou la lettre d'accompagnement à laquelle elle renvoie doit énumérer les nouveaux frais accessoires, et préciser pour chacun d'entre eux les motifs de la prétention et les provisions correspondantes (art. 19 al. 1 let. a ch. 4, 2ème phrase OBLF, LACHAT op. cit., p. 337, n. 3.2). 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 (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1). Les motifs de l'avis de majoration doivent être précis et permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité ou non de la contester (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6). Le sens des motifs figurant dans l'avis s'interprète à la lumière du principe de la confiance, en d'autres termes la volonté du bailleur telle que peut la comprendre le locataire destinataire de bonne foi (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 118 II 130 consid. 2b). Les conditions de forme particulièrement rigoureuses qui sont imposées au bailleur mettent le locataire en mesure de contester le loyer qui lui est annoncé et d'invoquer les règles édictées contre les loyers abusifs (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, n. 2637). Ces conditions de forme sont donc indissociables du système de protection contre les loyers abusifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_177/2010 du 14 juin 2010 consid. 3). La motivation indiquée dans l'avis de majoration constitue une manifestation de volonté du bailleur, soit un acte juridique unilatéral qui se manifeste sous la forme d'un droit formateur (ATF 118 II 130 consid. 2b; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, vol. I, 5e éd., p. 24 ss n. 151 ss). La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (KRAMER, Commentaire bernois, n. 50 ad art. 18 CO), ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. Si les

- 13/23 -

C/5264/2012 parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner aux motifs figurant dans l'avis formel de majoration, il y a lieu d'interpréter ceux-ci selon le principe de la confiance. On examinera d'après les facultés de compréhension du locataire et au vu de toutes les

circonstances du cas particulier si les motifs donnés sont suffisamment clairs et précis pour que l'intéressé puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3c). Lorsque le contenu des motifs n'est pas suffisamment clair et précis, renvoyant par exemple à des facteurs de hausse incompatibles entre eux, il est nul (ATF 121 III 6). Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme. Il ne faut en principe pas admettre d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.137/1999 du 23 août 1999 consid. 2b et 2c, in MietRecht Aktuell [MRA] 2000 p. 301). 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 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 4b). La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (arrêts du Tribunal fédéral 4C.330/2002 du 31 janvier 2003 consid. 3.1, in MRA 2003 p. 39; 4C.245/1999 précité consid. 3a; 4C.137/1999 précité consid. 2d, concernant un cas de nullité partielle; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3b et 460 consid. 4a/cc).

3.2. En l'espèce, dans chacune des formules notifiées à l'intimée, l'appelante a indiqué le poste de frais accessoires particulier qui sera désormais facturé séparément du loyer. Elle a expliqué également qu'un décompte des dépenses effectives sera établi chaque année, avec un solde annuel (sous déduction des acomptes versés) en faveur d'une des parties.

- 14/23 -

C/5264/2012 Les formules mentionnent également que les frais accessoires désormais facturés séparément étaient, préalablement, inclus dans le loyer. L'appelante a précisé, dans chacune des formules, quel montant jusque-là inclus dans le loyer correspond à celui qui sera désormais facturé séparément. En effet, en-dessous du montant de l'acompte pour le chauffage et l'eau chaude restés inchangés, l'appelante a ajouté la mention : "Facturation séparée des frais accessoires suivants : ...". En outre, elle a mentionné le montant de l'acompte annuel et mensuel revenant à l'intimée pour le frais accessoire considéré, tout en précisant que : "l'ancien loyer est donc réduit du montant de l'acompte désormais dû séparément". En indiquant qu'elle souhaitait facturer de manière séparée les frais accessoires jusque-là compris dans le loyer et réduire ce dernier du montant de l'acompte dû séparément, l'appelante a valablement exposé à l'intimée le motif de la modification souhaitée. Cette façon de faire correspond à la jurisprudence rappelée ci-dessus. Par ailleurs, l'appelante a également fourni à l'intimée une information relative aux coûts que les frais en question ont générés durant les trois dernières années qui ont précédé la notification.

3.3. Selon le Tribunal, les formulaires officiels notifiés par l'appelante ne répondent pas aux exigences de motivation parce qu'elles ne contiennent aucune indica-

tion permettant de répondre à la question suivante : "Pourquoi le bailleur a-t-il décidé d'instaurer ce système ?", qui serait la raison d'être de l'indication des motifs des modifications auxquelles prétend l'appelante. Cette réponse ne figurait, selon les premiers juges, que dans la lettre d'accompagnement, à laquelle les avis officiels ne renvoient pas, contrairement à ce qu'exige l'art. 19 al. 1bis OBLF. Pour cette raison, les premiers juges ont considéré que les avis étaient nuls. Cette exigence découle de l'opinion de RICHARD (Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2002, p. 23). Or, cette opinion, qui se fonde sur une décision vaudoise, est isolée et n'a pas été reprise par la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il importe peu que l'intimée sache que l'appelante souhaite par-là uniformiser la gestion comptable et financière de son parc immobilier dans toute la Suisse, améliorer la qualité de ses services aux locataires et inciter ceux-ci à faire des économies. Ces raisons sont irrelevantes dans ce cadre et n'ont pas de portée sur le droit du bailleur de requérir la facturation séparée des frais accessoires, qui est reconnu par la loi (art. 270b al. 2 CO). Admettre le contraire reviendrait à exiger du bail-

- 15/23 -

C/5264/2012 leur qui notifie une hausse de loyer au locataire d'indiquer, dans l'avis officiel de majoration de loyer, qu'il souhaite augmenter le loyer pour gagner plus d'argent. Il n'y a pas lieu ici d'être plus exigeant que ce dernier. Il faut en effet rappeler que la motivation qui doit figurer dans l'avis officiel a pour but de permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification du bail de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3a). Les informations fournies par l'appelante dans l'avis officiel lui-même y suffisent, ainsi que cela a été indiqué plus haut. Elles permettent à l'intimée de comprendre précisément que l'appelante souhaite dorénavant facturer les frais accessoires séparément et lui donnent tous les détails lui permettant de comprendre la démarche et d'apprécier la justification de la facturation. 3.4. En ce qui concerne la motivation des avis officiels litigieux, reste à examiner si la méthode utilisée par l'appelante, soit de notifier quatorze avis séparés contenant, pour le premier, une baisse de loyer correspondant à la baisse du taux hypothécaire, pour les douze suivants, la facturation séparée de chacun des postes de frais accessoires visés et, pour le dernier, la récapitulation de l'impact global de l'ensemble desdits frais accessoires, répond aux exigences de clarté posées par la jurisprudence. Il n'est pas contestable que la méthode en question est relativement complexe. Elle est toutefois imposée, d'une part, par la démarche elle-même de l'appelante, qui entend facturer séparément douze postes différents de frais accessoires à l'intimée. Elle répond, d'autre part, aux contraintes matérielles imposées par la formule officielle type obligatoire, qui ne laisse que peu de place au bailleur pour expliciter les motifs de la modification du bail qu'il requiert. Certes, on aurait pu imaginer une autre méthode. Toutefois, avec un minimum d'attention, il était à la portée de l'intimée de comprendre la portée et la justification des avis officiels, ce d'autant plus que l'avis officiel final récapitule clairement l'ensemble de l'opération. Il serait à tout le moins curieux de reprocher à l'appelante son souci de précision et d'exhaustivité, qui présente certes l'inconvénient de soumettre à l'intimée un grand nombre de documents, mais qui lui permet en revanche de disposer de toutes les informations lui permettant de comprendre en détail de quelle manière les frais accessoires ont été calculés et quelle est la répercussion à la baisse sur son loyer de leur facturation séparée. La Cour retiendra en outre le fait que, de

bonne foi, l'intimée ne peut pas prétendre ne pas avoir compris le sens de la démarche de l'appelante. En effet, d'une part, les parties ont déjà été opposées dans une procédure judiciaire portant sur la même problématique. D'autre part, les avis officiels étaient accompagnés d'un

- 16/23 -

C/5264/2012 courrier explicatif fort complet. Même si la teneur de ce courrier ne peut pas être prise en compte pour juger de la validité de la motivation elle-même, que la Cour de céans a admise, dans la mesure où il n'y est pas renvoyé dans les avis officiels eux-mêmes (art. 19 al. 1bis OBLF), l'on doit admettre que les explications qu'il contient aident l'intimée à comprendre comment lire les douze avis officiels. 3.5. Au vu de ce qui précède, la Cour de céans considère que c'est à tort que le Tribunal a constaté la nullité des avis officiels de majoration de loyers ou d'autres prétentions du bailleur litigieux en raison de leur défaut de motivation. 4. Les premiers juges ont retenu que l'appelante avait sous-estimé certains postes de frais et que les baisses de loyer correspondantes étant ainsi insuffisantes, il en résultait une hausse de loyer déguisée à due concurrence. Or, l'appelante, pour calculer le montant de chaque poste de frais accessoires, a pris la moyenne des trois dernières années ou, si cela n'était pas possible, a retenu l'année où le coût était le plus élevé. Enfin, elle a ajouté 5% aux montants ainsi définis. Cette méthode n'est pas critiquable. Elle est même plus favorable que celle préconisée par MONTINI dans une analyse de l'ATF 137 III 362 (Newsletter d'août 2011 publiée sur le site www.bail.ch), qui préconise, en guise d'indication du coût de chaque poste de frais accessoires facturé séparément, de prendre la moyenne de ce poste sur les trois exercices consécutifs précédents. La Cour relèvera par ailleurs, s'agissant de la réalité de ces coûts et de l'identification des prestations correspondantes, que l'appelante a produit les pièces nécessaires pour les démontrer. C'est donc à tort que le Tribunal a jugé que la facturation séparée de certains postes de frais accessoires était synonyme d'une augmentation de loyer déguisée. 5. 5.1. Le Tribunal a par ailleurs estimé que la clé de répartition des nouveaux frais accessoires facturés séparément, soit une répartition en fonction des surfaces des différents locaux, était inéquitable. Il a considéré que la bailleuse aurait dû distinguer les frais qui dépendent de la taille du logement, comme le chauffage ou l'eau, qui devraient être répartis en fonction de la surface des différents logements, d'une part, et les frais dits "neutres", qui n'ont pas de rapport avec la taille de l'objet, comme ceux de conciergerie ou d'entretien du jardin, qui devraient être répartis au prorata du nombre de logements, indépendamment de leur taille. 5.2. Or, en l'espèce, même si cette appréciation trouve une assise dans la doctrine (Commentaire SVIT n. 26d, ad. art. 257-257b CO; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 97 ad. art. 257a-257b CO), elle ne peut pas

- 17/23 -

C/5264/2012 être considérée comme obligatoire pour le bailleur qui souhaite facturer les frais accessoires séparément. Au contraire, il faut admettre que dès lors que la clé de répartition choisie par le bailleur repose sur un critère objectif en rapport avec la chose louée, elle doit être admise. C'est d'ailleurs la solution retenue par le Tribunal fédéral dans le cadre de la question de la répercussion des travaux sur les loyers en application de l'art. 269a let. b CO. Alors même que de tels travaux, par exemple lors de l'exécution de grandes réparations de l'immeuble, peuvent à la fois porter sur les logements eux-mêmes et sur les parties communes de l'immeuble, le Tribunal fédéral a admis que le bailleur peut choisir la méthode de répartition des frais entre les locataires, à la pièce, selon le volume des

locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2009 du 18 février 2010 in DB 2011, p. 31), au prorata de l'état locatif ou autre. Le juge ne peut s'en écarter que si la méthode retenue est insoutenable (ATF 139 III 209 consid. 2.1). Il ne peut ainsi pas être imposé à l'appelante d'appliquer des méthodes de répartition des nouveaux frais accessoires selon deux méthodes différentes en fonction de la nature desdits frais. La méthode de répartition retenue par l'appelante sera ainsi admise. 6. 6.1. Il reste à examiner la validité matérielle de la facturation séparée des postes de frais accessoires notifiés par l'appelante, soit d'examiner si les frais en question sont des frais accessoires au sens du droit du bail. 6.2. Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257a al. 1 CO). Pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, tels 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). Par autres frais d'exploitation, on entend les frais d'électricité, de gaz, de climatisation, de conciergerie, d'exploitation de l'ascenseur ou les redevances pour le réseau de télévision par câble (LCHAT, op. cit., p. 332). Ne sont pas des frais accessoires au sens des art. 257a et 257b CO les frais d'entretien de la chose louée elle-même (ATF 105 II 35 consid. 4), de remplacement d'installations défectueuses, de même que les frais d'amélioration ou de rénovation de l'immeuble. L'art. 6 OBLF le rappelle expressément s'agissant des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 13 ad art. 257a-257b CO).

- 18/23 -

C/5264/2012 S'agissant des frais d'entretien, il convient donc de distinguer entre les frais d'exploitation au sens de l'art. 257b al. 1 CO, qui sont liés à un usage particulier de l'immeuble par les locataires, tels que l'entretien des installations de chauffage, expressément cité par cette disposition, ou de l'ascenseur, d'une part, qui peuvent être facturés séparément aux locataires, et, d'autre part, les frais d'entretien de l'immeuble lui-même, qui ne peuvent pas être facturés séparément (OBERLE, Nebenkosten-Heizkosten, 2ème édition, Zürich, 2001, ch. 3.2.3). Les contrats de service pour l'entretien des installations communes de l'immeuble peuvent en principe être reportés sur le locataire (BOHNET/MONTINI, op. cit. n. 79, ad art. 257a- 257b CO). Par analogie aux règles applicables aux frais de chauffage, les frais accessoires ne doivent alors pas comporter de postes relatifs à la réparation et à la rénovation des installations ni aux intérêts ou amortissements qui les concernent (LCHAT, op. cit., p. 343). 6.3. Le Tribunal a estimé que les frais que la bailleuse entend facturer au titre de frais accessoires "exploitation ventilation" font partie des frais de chauffage et eau chaude, qui font déjà l'objet d'une facturation séparée à ce titre-là, et que les admettre reviendrait à accepter que les mêmes frais soient facturés deux fois. Pour ce faire, il se fonde sur l'avenant No 2 que la bailleuse a produit avec la pièce 41.2. Or, il apparaît clairement que cet avenant a été joint par erreur à cette pièce. Il ne s'agit pas d'un avenant au contrat de maintenance de l'installation de ventilation, mais bien d'un avenant à un autre contrat portant sur l'installation de chauffage. Il faut se référer à l'avenant No 1 du 2 juillet 2007, qui porte bien sur la maintenance de l'installation de ventilation. Elle produit de plus en appel des pièces nouvelles relatives au décompte de chauffage et d'eau chaude de l'exercice 2011-2012 qui démontrent que ceux-ci ne comprennent effectivement pas de frais relatifs à des prestations de ventilation. Ce sont des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO, dès lors qu'il s'agit de prestations

accessoires à l'entretien de l'immeuble lui-même et qu'elles ne comportent pas de frais de réparation ou de remplacement. Le coût de cette prestation a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise. 6.4. Le Tribunal a refusé d'admettre le poste de frais accessoires "exploitation porte automatique" au motif que l'appelante n'avait fourni aucune explication ni pièces probantes à ce sujet. Il considère par ailleurs que dès lors qu'il n'est pas allégué ni établi que l'intimée soit locataire d'un emplacement de parking dans ledit garage, de tels frais ne peuvent pas être mis à sa charge.

- 19/23 -

C/5264/2012 La Cour relève que l'appelante ne conteste pas que l'intimée n'est pas titulaire d'une place de parc dans l'immeuble. Dès lors, cette dernière ne saurait facturer des frais accessoires relatifs à l'exploitation de la porte automatique du parking. 6.5. Le Tribunal n'a examiné la validité matérielle de la facturation d'autres frais accessoires que pour le poste "exploitation toiture et ferblanterie". Il a pu s'en dispenser, dans la mesure où il a annulé la totalité des avis officiels en raison d'un défaut de motivation. Or, dès lors que la Cour de céans a admis la validité formelle desdits avis, elle examinera, ci-après, la validité matérielle de chacun d'entre eux. 6.5.1. Système de retransmission de données Les frais relatifs à la retransmission de données, soit le coût de l'abonnement de base au télé-réseau, constituent sans conteste des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO (LACHAT, op. cit., p. 332; ACJC/784/2013 du 24 juin 2013). Le coût global de l'abonnement a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise. 6.5.2. Exploitation ascenseur Les frais relatifs à l'exploitation de l'ascenseur sont des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO (LACHAT, op. cit., p. 332). Ils peuvent être facturés séparément aux locataires à condition qu'ils n'incluent pas de réparations ou des rénovations de l'installation. En l'espèce, les abonnements y relatifs portent sur un service d'entretien simple avec dépannage. Le coût de cette prestation a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise. 6.5.3. Installation sanitaire/canalisation Il découle des pièces produites par l'appelante que le poste "exploitation sanitaire/canalisation" porte sur un abonnement relatif au vidage à la machine de deux fosse-pompes des eaux usées et des eaux claires. Ce sont des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO, dès lors qu'il s'agit de prestations accessoires à l'entretien de l'immeuble lui-même et qu'elles ne comportent pas de frais de réparation ou de remplacement. Le coût de cette prestation a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise. 6.5.4. Système de sécurité incendie/autres dégâts Il découle des pièces produites par l'appelante que le poste "système de sécurité incendie/autres dégâts" porte sur le contrat de maintenance des installations. Ce

- 20/23 -

C/5264/2012 sont des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO, dès lors qu'il s'agit de prestations accessoires à l'entretien de l'immeuble lui-même et qu'elles ne comportent pas de frais de réparation ou de remplacement. Le coût de cette prestation a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise. 6.5.5. Eau, y compris location du compteur d'eau, taxe d'épuration des eaux usées et bornes hydratantes L'eau consommée par l'immeuble, y compris la location du compteur d'eau, peut être facturée séparément au titre de frais accessoires (BOHNET/MONTINI, op. cit., ad. art. 257a-257b CO, n. 73). Il en va de même de la taxe d'épuration, dès lors qu'elle est en lien avec l'utilisation de la chose louée (LACHAT, op. cit., p. 332). Le coût global de ces frais ayant été prouvé par l'appelante, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera

admise. 6.5.6. Electricité des installations, éclairages et surfaces/locaux communs y compris les taxes communales, cantonales et fédérales sur l'électricité Il en va de même en ce qui concerne les frais d'électricité, qui sont typiquement des frais d'exploitation. Le coût global de ces frais ayant été prouvé par l'appelante, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise. 6.5.7. Conciergerie (salaire, charges sociales, assurances, impôt à la source, téléphone/frais d'entreprise de conciergerie), désinsectisation et produits et matériel de conciergerie L'appelante entend facturer la conciergerie elle-même, la désinsectisation des locaux et surfaces communes ainsi que les produits et le matériel de conciergerie de manière séparée. Ces frais entrent dans les autres frais d'exploitation au sens de l'art. 257b CO (LACHAT, op. cit., p. 332; (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 74 ad. art. 257a-257b CO, n. 74; RICHARD, op. cit., p. 8). Les pièces produites par l'appelante attestent que les frais concernés ne portent que sur des dépenses qui correspondent à des frais d'exploitation liés à la conciergerie et à la désinsectisation, à l'exclusion de frais de réparation ou de rénovation de la chose louée qui ne pourraient pas être facturés au titre de frais accessoires. Les coûts avancés par l'appelante ayant été prouvés, l'introduction de ces deux postes de frais accessoires sera admise. 6.5.8. Honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires

- 21/23 -

C/5264/2012 Enfin, les honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires peuvent être facturés séparément aux locataires, conformément à l'art. 4 al. 3 OBLF. 6.6. Il découle de l'analyse qui précède que l'ensemble des postes de frais accessoires que l'appelante entend introduire sont admissibles et peuvent être facturés de manière séparée, à l'exclusion du poste "exploitation porte automatique". Dès lors, les frais y relatifs seront retranchés des frais accessoires globaux dorénavant facturés séparément à l'intimée et maintenus dans le loyer. 6.7. Le loyer annuel sera ainsi fixé à 20'362 fr. 30 (23'544 fr. - 3'181 fr. 70 de frais accessoires). 6.8. Le jugement entrepris sera en conséquence annulé. 7. Enfin, il n'y a pas lieu de faire droit à la conclusion de la bailleresse visant à ce qu'il soit dit dans le dispositif du présent arrêt que les frais accessoires sont dus par mois et d'avance. En effet, ces modalités résultent d'ores et déjà de l'art. 1 du contrat-cadre romand. 8. 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). * * * * *

- 22/23 -

C/5264/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 août 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/667/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2013 dans la cause C/5264/2012-4-OSL. Au fond : Annule le jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare valable l'ensemble des avis officiels de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail notifiés le 10 février 2012 par A_____ à B_____ pour la facturation séparée de frais accessoires, à l'exception de l'avis portant sur le poste l'"exploitation porte automatique". Fixe en conséquence le loyer annuel de B_____ à 20'362 fr. 30, dès le 1er décembre 2012, pour l'appartement de cinq pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève, les provisions pour chauffage et eau chaude à 2'460 fr. et les frais accessoires à 3'181 fr. 70, correspondant aux postes suivants : - exploitation du système de retransmission de données; - exploitation ventilation; - exploitation ascenseur; - exploitation installation

sanitaire/canalisation; - exploitation du système sécurité incendie/autres dégâts; - désinsectisation des locaux et surfaces communes; - eau, y compris location des compteurs d'eau, taxes d'épuration des eaux usées et bornes hydratantes; - électricité des installations, éclairages et surfaces/locaux communs, y compris les taxes communales, cantonales et fédérales sur l'électricité; - produits et matériels de conciergerie; - conciergerie (salaire, charges sociales, assurances, impôt à la source, télé- phone/frais d'entreprise de conciergerie); - honoraires et frais pour la répartition et l'établissement de décomptes de frais accessoires.

- 23/23 -

C/5264/2012 Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. (cf. consid. 1.2).

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