

GE_GERICHTE ACJC/191/2010 vom 15. Februar 2010

GE Cour de justice, 2010-02-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_191_2010

FR: GE_GERICHTE ACJC/191/2010 du 15 février 2010

IT: GE_GERICHTE ACJC/191/2010 del 15 febbraio 2010

Erwägungen

E. 1

L'appel a été interjeté dans la forme et le délai prévus par la loi (art. 443 al. 1 et art. 444 al. 1 LPC). Partant, il est recevable.

S'agissant d'une procédure d'une valeur litigieuse indéterminée, le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort, et la Cour connaît de l'appel avec un plein pouvoir d'examen (art. 56P al. 2 LOJ).

E. 2

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Par "frais accessoires échus", il faut entendre non seulement les acomptes provisionnels, mais aussi les montants forfaitairement convenus ou le solde du décompte des frais accessoires (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, chap. 27, no 2.1.3, p. 664 et réf. citées). Tel n'est cependant le cas que si le solde réclamé n'est pas contesté; il faut encore que le locataire ait reçu un décompte détaillé et ait disposé d'un délai de trente jours pour s'en acquitter. Si ces conditions ne sont pas remplies, le solde de frais accessoires n'est en effet pas échu (arrêt du Tribunal fédéral in MP 1999, p. 83; SJ 1979 p. 603 no 240; LCHAT, *op. cit.*, 2008, chap. 27, no 2.1.3, p. 664 et réf. citée et chap. 14.8.1 et réf. citées).

En l'espèce, le locataire conteste le solde des frais accessoires qui lui a été réclamé dans l'avis comminatoire. Ainsi que l'ont relevé les premiers juges, les bailleurs n'ont pas justifié de l'envoi, au locataire, d'un décompte détaillé des frais qui lui sont réclamés. Certes, devant la Cour, les bailleurs produisent copie du courrier qu'ils soutiennent avoir envoyé au locataire en date du 4 février 2008. Le locataire conteste toutefois avoir reçu ce courrier et les bailleurs n'établissent d'aucune manière son expédition. Faute par le locataire d'avoir reçu un décompte détaillé des charges réclamées, la créance que font valoir les bailleurs, contestée, n'est pas échue et ne permettait pas à ceux-ci de procéder conformément à l'art. 257d CO.

A supposer que ce courrier ait été expédié et reçu, et qu'il ait été accompagné, comme le soutiennent les bailleurs sans l'établir, des documents produits aux pièces 7 et 8 de leur chargé, la solution ne serait pas différente. Les dites pièces ne permettent en effet pas de vérifier si le montant réclamé au locataire (et qui diffère de ceux allégués, pour l'année

2005, des montants articulés dans la précédente procédure en évacuation) correspond à ce qui est dû, en particulier faute pour les bailleurs d'avoir expliqué comment ont été calculés les coefficients qui ont été

- 6/7 -

C/28414/08 appliqués à l'appartement de l'intimé et qui ne semblent correspondre, à teneur des pièces produites, à une répartition des charges ni à la pièce habitable, ni aux m2.

A cela s'ajoute enfin que les appelants ne peuvent réclamer au locataire que la part de frais accessoires impayés afférente à la période postérieure à la date à laquelle ils ont acquis l'appartement loué, faute de justifier d'une cession en leur faveur de la créance du précédent propriétaire du logement pour la période antérieure.

Les premiers juges ont ainsi correctement retenu que, faute de créance échue, la résiliation du bail, fondée sur l'art. 257d al. 2 CO, était inefficace.

E. 3

Le jugement attaqué doit, partant, être confirmé.

Les appelants, qui succombent, seront condamnés à verser un émolument d'appel. * * * * *

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