

## **GE\_GERICHTE ACJC/891/2019 vom 24. Juni 2019**

GE Cour de justice, 2019-06-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_891\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_891_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/891/2019 du 24 juin 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/891/2019 del 24 giugno 2019

### **Erwägungen**

#### **E. 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). Le recours est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

- 7/12 -

C/25397/2016

Comme déjà statué par la Cour dans son arrêt du 13 juin 2018, la valeur litigieuse est en l'espèce de 21'578 fr. et dépasse le seuil de 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.2**

Interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1, 312, 316 al. 2 CPC), l'appel, la réponse à l'appel, la réplique du 3 septembre 2018, ainsi que la duplique du 13 septembre 2018 sont recevables.

La détermination de l'appelante du 30 novembre 2018 a été déposée plus de deux mois après la communication de la Cour du 24 septembre 2018 informant les parties de ce que la cause était gardée à juger. Certes, dans les procédures judiciaires soumises aux art. 29 al. 1 Cst. et 6 par. 1 CEDH, chaque partie jouit de par ces dispositions d'un droit de réplique élargi, c'est-à-dire du droit de prendre position sur toutes les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties, indépendamment de la présence d'éléments nouveaux et importants dans ces documents. A la partie assistée d'un avocat, l'autorité peut se borner à transmettre "pour information" les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties; la partie destinataire et son conseil sont alors censés connaître leur droit de réplique et il leur incombe de déposer spontanément, s'ils le jugent utile, une prise de position sur ces écritures, ou de solliciter un délai à cette fin. Après la transmission d'écritures, l'autorité doit ajourner sa décision de telle manière que la partie destinataire dispose du temps nécessaire à l'exercice de son droit de réplique (ATF 138 I 484 consid. 2 p. 485; 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; voir aussi ATF 142 III 324 consid. 2.2 p. 237; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_558/2016 du 3 février 2017 consid. 4).

La détermination de l'appelante du 30 novembre 2018 ne visait pas à prendre position sur les écritures de l'intimée, mais à déposer une pièce nouvelle en appel. Un délai de près de deux mois depuis que la cause a été gardée à juger excède, quoi qu'il en soit, le temps nécessaire à disposition de l'appelante pour exercer un éventuel droit de réplique élargi. La détermination du 30 novembre 2018 est partant irrecevable.

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **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 la diligence requise

- 8/12 -

C/25397/2016 (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile 2ème éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelante a produit deux pièces nouvelles. Celle produite le 3 septembre 2018, dans le cadre de la réplique, est une facture du C\_\_\_\_\_ datant du 23 juillet 2018. Elle ne pouvait être produite auparavant par les appelants et doit donc être admise aux débats, bien que non décisive pour trancher le litige opposant les parties. S'agissant de celle déposée le 30 novembre 2018, elle l'a été tardivement et après que la cause a été gardée à juger. Elle est irrecevable, à l'instar de la détermination l'accompagnant.

### **E. 3**

Les appelants se plaignent d'une violation des règles de l'équité et reprochent au Tribunal d'avoir mal pesé les intérêts en présence. L'obligation de la bailleresse de relier les foyers genevois au réseau des SIG n'était qu'imparfaite puisqu'elle ne pouvait s'accompagner d'aucune sanction et ne pouvait constituer un intérêt propre. Ce doute sur la nécessité de raccorder leur maison, accompagné de la hausse de tarification qui en découle, aurait dû conduire les juges à annuler l'avis de modification contesté.

Pour sa part, l'intimée soutient que l'avis litigieux respecte les conditions de forme prévues aux art. 269d CO et 19 OBLF; le basculement du réseau électrique sur celui des SIG était un impératif, ce qui était mentionné dans l'avis de modification et le courrier l'accompagnant; l'application de la tarification de l'électricité selon les tarifs SIG était effective au 1er décembre 2017, soit une année après la notification. Sur le fond, elle fait sienne l'argumentation des premiers juges.

### **E. 3.1**

En cours de contrat, le bailleur peut décider de le modifier unilatéralement. Il doit toutefois procéder conformément à l'art. 269d CO et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (art. 270b al. 2 CO).

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 et ATF 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

- 9/12 -

C/25397/2016 date de leur entrée en vigueur, 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, la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (al. 1bis).

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 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3a et 460 consid. 4a/bb et cc; 117 II 458 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_409/2009 du 1er février 2010 consid. 2.1).

La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur (ATF 118 II 130 consid. 2b). 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 toutes les circonstances du cas particulier (ATF 121 III 460 consid. 4a/cc). La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 121 III 6 consid. 3b et 460 consid. 4a/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A/571/2017 du 10 juillet 2018 consid. 4.1.1.2).

La loi est muette quant aux critères en vertu desquels le juge se prononcera sur le bien-fondé de la modification du contrat. Si celle-ci est appréciable économiquement, le juge s'inspirera des règles des art. 269 et 269a CO. Dans les autres cas, il tranchera en équité, en mettant en balance les intérêts en présence. En particulier, comme en matière de rénovation, le juge se demandera si l'autre prétention peut être raisonnablement imposée au locataire. Il examinera aussi si la modification intervient au détriment du locataire. Enfin, le juge pourra s'inspirer des règles relatives à l'annulation des résiliations abusives (art. 271 et 271a CO). En d'autres termes, le juge tiendra compte des inconvénients que la modification du contrat engendre pour le locataire, ainsi que des motifs invoqués par le bailleur. La limite des prétentions que le bailleur peut formuler résulte du caractère impératif de la plupart des dispositions des art. 253 ss CO, du respect des règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de la

nécessité d'éviter que la prétention équivaille dans ses effets à une résiliation. En cas de doute, le juge refusera la modification sollicitée en s'appuyant sur le principe de la fidélité au contrat (LCHAT/GROBET THORENS, Le bail à loyer, 2ème éd. 2019, Lausanne, pp. 714-715, ch. 3.5).

- 10/12 -

C/25397/2016

### **E. 3.2**

En l'espèce, à juste titre, la validité formelle de l'avis de modification du bail notifié le 14 novembre 2016 n'est pas remise en cause par les appelants. En effet, la formule officielle a été employée, indique le motif de la modification unilatérale souhaitée, soit la suppression de la fourniture d'électricité par la bailleuse, et a été notifiée dans le respect des délais et préavis visés à l'art. 269d al. 1 CO. En outre, la formule officielle contient toutes les données imposées par l'art. 19 al. 1 let. b OBLF, notamment la prise d'effet de la modification effective dès le 1er décembre 2017, qui s'applique à toute modification unilatérale du contrat par renvoi de l'art. 269d al. 3 CO. Reste dès lors à examiner le bien-fondé de la modification.

Comme l'a retenu pertinemment le Tribunal, les raisons historiques ayant justifié la fourniture d'électricité aux anciennes villas ouvrières directement par la bailleuse - dont l'activité se limitait à la production d'électricité et non la fourniture de celle-ci - n'existent plus, ce qui légitimait de basculer les maisons voisines du barrage sur le réseau cantonal des SIG; des travaux conséquents ont été entrepris par les SIG pour que ces maisons soient raccordées à son réseau, conformément à une obligation fédérale les contraignant à fournir en électricité tous les logements genevois. Le fait que le maintien du statu quo n'impliquerait pas de plainte des autorités fédérales chargées de s'assurer que les SIG fournissent en électricité l'entier des foyers genevois ne suffit pas à justifier le maintien d'une situation non conforme au droit. La volonté de la bailleuse de mettre un terme à une situation d'exception constituant, aux dires de cette dernière, une "zone grise" et se conformer aux impératifs légaux en termes de fourniture d'électricité répond à un intérêt légitime et prépondérant. Ce basculement sur le réseau SIG a comme conséquence défavorable pour les appelants une modification de la tarification de la consommation d'électricité. La tarification actuelle s'en trouverait augmentée pour être adaptée aux tarifs pratiqués par les SIG. La tarification de l'électricité prévue contractuellement s'élève à 17 ct/kWh. Le passage à la tarification des SIG impliquerait une hausse de 5 ct/kWh si l'on tient compte du tarif appliqué au modèle d'énergie "Vitale Bleu" le moins coûteux, soit une hausse annuelle d'environ 1'125 fr. si l'on se réfère à la consommation annuelle de l'année 2017 (22'513 kWh). Comme l'ont retenu les premiers juges, cette hausse - estimative - représente la somme de 93 fr./mois, soit une majoration d'environ 5% du loyer et charges mensuels actuels, qui peut raisonnablement être imposée aux locataires. Il apparaît également que cette tarification de 22 ct/kWh peut être optimisée si les locataires font le choix du Tarif Profil Double, faisant baisser les coûts à 15,24 ct/kWh pour le modèle d'énergie "Vitale Bleu". La future consommation d'électricité des appelants devrait également se trouver diminuée consécutivement

- 11/12 -

C/25397/2016 aux prochains travaux de rénovation des villas projetés par l'intimée en vue de les adapter aux standards énergétiques actuels. En conséquence, en raison de l'ensemble

des circonstances évoquées ci-dessus, il apparaît que les premiers juges n'ont pas violé les règles de l'équité en admettant la validité de l'avis de modification du bail notifié le 14 novembre 2016, les conditions d'application de l'art. 269d CO étant réunies. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

#### **E. 4**

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). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/25397/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 16 mai 2018 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/308/2018 rendu le 10 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25397/2016-1-OSL. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Pauline ERARD, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs, Madame Maité VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maité VALENTE

Indication des voies et délais 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.