

GE_GERICHTE ACJC/999/2015 vom 27. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_999_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/999/2015 du 27 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/999/2015 del 27 giugno 2014

Erwägungen

E. 30

juin 2012. Ce congé a été contesté par le locataire. n. Par courrier d'avocat du 22 septembre 2011, le locataire a mis la bailleuse en demeure de lui verser un montant de 9'755 fr. 89 à titre de participation aux frais d'électricité pour la période de février 2010 à juillet 2011. o. Le 21 août 2012, A_____ a fait parvenir à B_____ une facture de 1'463 fr. 40 pour frais de nettoyage extraordinaires, soit "nettoyage à plusieurs reprises de la cour et abords de l'immeuble (...) suite aux déprédations consécutives aux différentes manifestations des Fêtes de Genève". p. La bailleuse a retourné cette facture à A_____, considérant que les travaux de nettoyage précités lui incombent sur la base du mandat de conciergerie. Le locataire ne l'avait au demeurant pas informée avant d'entreprendre ces travaux afin qu'elle puisse effectuer un constat et prendre des dispositions adéquates. q. Dans un courrier du 23 octobre 2012, A_____ a indiqué avoir tenté en vain de joindre B_____ avant d'entreprendre les nettoyages nécessités par l'hygiène élémentaire à la suite des déprédations.

- 5/11 -

C/10699/2013 r. En date du 17 janvier 2013, A_____ a fait notifier à B_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur les montants de : - 17'935 fr. 51 avec intérêts à 5% dès le 21 août 2012, à titre de participation aux frais d'électricité et de frais de rappel, - 1'463 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 21 août 2012, à titre de frais de nettoyage, - 3'000 fr. 00 avec intérêts à 5% dès le 11 décembre 2012 à titre de frais d'avocat avant procès. Ce commandement de payer a été frappé d'opposition. s. Le 16 mai 2013, A_____ a déposé une requête par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, sollicitant le paiement de : - 20'291 fr. 98 avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2011, - 1'463 fr. 40 avec intérêt à 5% dès le 21 août 2012, - 6'000 fr. 00 avec intérêts à 5% dès le 11 décembre 2012. Il a également conclu au prononcé de la mainlevée de l'opposition au commande- ment de payer poursuite n° 1_____. L'affaire a été déclarée non conciliée à l'audience du 2 juillet 2013. t. Par demande déposée devant le Tribunal, A_____ a conclu au paiement par B_____ des sommes de : - 21'340 fr. 98, avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2011, - 1'463 fr. 40, avec intérêt à 5% dès le 21 août 2012, - 6'000 fr. 00, avec intérêts à 5% dès le 11 décembre 2012. Le premier montant (21'340 fr. 98) était dû au titre de frais d'électricité pour la pé- riode de février 2010 à août 2013 et de frais de rappel, le deuxième (1'463 fr. 40) pour des frais de nettoyage, et le troisième (6'000 fr.) représentait les frais d'avocat avant procès. Le locataire a également conclu au prononcé de la mainlevée de l'opposition au commandement de payer dans la poursuite n° 1_____. Il a versé au dossier des décomptes, selon lesquels la moitié des frais d'électricité litigieux s'est élevé à 6'267 fr. 78 pour l'année 2010. Pour la période de mi- décembre 2010 à mi-mars 2011, le montant était de 2'150 fr. 45.

- 6/11 -

C/10699/2013 u. Par mémoire de réponse du 9 décembre 2013, B_____ a conclu au déboulement de A_____. Subsidiairement, elle a conclu à ce qu'elle soit condamnée à lui verser la somme de 372 fr. 35, avec intérêts à 5% l'an dès le 22 septembre 2011, au titre de remboursement des frais d'électricité et au rejet des autres conclusions du locataire. La B_____ a contesté l'existence d'un accord de répartition de frais d'électricité; elle s'était acquittée à tort des factures y relatives. Elle a versé au dossier des extraits de procès-verbaux tenus dans la procédure opposant les parties sur la résiliation du bail. E_____ y a notamment déclaré ne pas se souvenir que B_____ ait accepté de participer financièrement aux frais d'électricité de la cour de l'immeuble de A_____. D_____ avait quitté C_____ au cours de l'année 1999. G_____, assistante de direction depuis de nombreuses années de A_____ a, quant à elle, déclaré que B_____ avait accepté de prendre à sa charge une partie des frais d'éclairage de la cour. L'installation d'un éclairage supplémentaire par B_____ s'inscrivait dans le contexte des problèmes d'incivilités survenant dans ce lieu. v. Lors de l'audience de débats principaux du 16 mai 2014 du Tribunal, A_____ a indiqué qu'en été 2012, ses collaborateurs avaient "pris contact par téléphone avec B_____ afin de lui annoncer les problèmes et demander son intervention. Devant le mutisme de la ville, il avait finalement demandé à son concierge de bien vouloir procéder". A_____ avait ensuite, agissant sur un coup de colère, facturé ces nettoyages à B_____. F_____, administrateur auprès de C_____ depuis le mois de décembre 2009, a expliqué avoir demandé l'arrêt des versements à A_____ pour la participation aux frais d'électricité. Il avait été surpris de l'absence de document écrit à cet égard. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. 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).

- 7/11 -

C/10699/2013 La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). En l'occurrence, la valeur litigieuse est à l'évidence supérieure à 10'000 fr., les seules conclusions de l'appelant s'élevant à 28'804 fr. 38 en capital. La voie de l'appel est par conséquent ouverte. 1.2 Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal, soit une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC. 1.3 L'appel, l'appel joint et les réponses y relatives ont été interjetées dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311, 312 et 313 CPC), de sorte qu'ils sont recevables. 1.4 La cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121). 2. Les parties divergent sur la prise en charge des frais d'électricité, l'appelant contestant que le contrat passé entre lui et l'intimée ait pris fin au mois de mars 2011, comme l'a retenu le jugement entrepris. Il considère que le Tribunal a erré en estimant qu'au vu du changement de circonstances, soit l'installation d'un éclairage supplémentaire, l'intimée était en droit de dénoncer l'accord portant sur la répartition des frais d'électricité par moitié entre les parties. Il rajoute que cet accord, revêtant les propriétés d'un avenant, obligeait le

propriétaire à respecter certaines conditions formelles concernant les modifications unilatérales (art. 269d al. 3 CO). De son côté, le propriétaire, soutient, dans son appel joint, qu'il appartient au locataire d'assumer les frais d'électricité, les frais accessoires étant à la charge du locataire et les différents baux successifs ne prévoyant aucune prise en charge des frais d'électricité. 2.1 Aux termes de l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, il y a lieu de rechercher leur réelle et commune intention (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO). La volonté réelle des parties s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 131 III 606 consid. 4. 1). Constituent de tels indices, les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties (ATF 132 III 626 consid. 3. 1; arrêt du Tribunal fédéral du 8 novembre 1995 consid. 3a, publié in SJ 1996 p. 549).

- 8/11 -

C/10699/2013 Il incombe à celui qui se prévaut d'un lien contractuel d'établir les circonstances qui l'amènent à conclure, au regard du principe de la confiance, à la volonté juridique de l'autre partie (art. 8 CC; ATF 116 II 695 consid. 2b/bb). En l'espèce, le Tribunal a reconnu qu'un accord avait été passé entre la propriétaire, alors représentée par D_____, et le locataire, prévoyant une répartition des frais d'électricité à hauteur de la moitié pour chacun. D_____, représentant alors la propriétaire, a en effet conclu oralement un tel accord avec le locataire. La volonté des deux parties était univoque et incontestable. Le paiement par la propriétaire des frais d'électricité tels que définis par cet accord et ce pendant dix ans, démontre que cet accord a été entériné. A l'instar des premiers juges, la Cour retient également que les parties étaient liées par un accord relatif au partage des frais d'électricité. 2.2 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). Les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO). Il y a donc une exigence concernant le fait que les parties se soient entendues de manière suffisamment précise sur la problématique des frais accessoires. Le locataire doit comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer (LACHAT, Le bail à loyer, éd. 2008, p. 334). La jurisprudence rappelle que la convention concernant les frais accessoires doit être claire et précise sans devoir toutefois répondre à des exigences de formes particulières (ATF 133 III 493 consid. 1.2). Par conséquent, la validité de la convention ne suppose pas la forme écrite. Elle peut donc être conclue oralement ainsi que par des actes concluants (ATF 135 III 591 consid. 4.3.4). De plus, la règle sur la prise en charge des frais accessoires par le locataire remplit une fonction de protection du locataire. Le contrat de bail conclu en 1999 entre les parties prévoit que l'entretien et la consommation des chauffe-eaux sont à la charge du locataire. Il ne mentionne rien pour les frais d'électricité, dont la prise en charge peut être organisée contractuellement. Les parties ont précisément conclu un accord oral à ce propos, qui a été exécuté de manière paisible et continue pendant dix ans. Cet accord lie pleinement les parties, au titre de la répartition des frais accessoires. 2.3 Les frais accessoires des baux d'habitation et de locaux commerciaux ne peuvent être modifiés en cours de bail qu'aux conditions de l'art. 269d al. 3 CO. En vertu de cet article, le bailleur peut majorer le loyer ou apporter d'autres modifications relatives au loyer au détriment du locataire, par exemple diminuer ses prestations ou introduire de nouveaux frais accessoires, et ce suivant les règles relatives à la majoration de loyer (art. 269d al. 1 et 2 CO).

- 9/11 -

C/10699/2013 Ainsi l'introduction de nouveaux frais accessoires non prévus par le contrat doit être notifiée sur la formule officielle (ATF 121 III 460 consid. 2, LACHAT, op. cit., p. 337). Des modifications des frais accessoires qui ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle sont nulles (art. 269d al. 2 et 3 CO). En l'occurrence, la prise en charge des frais d'électricité se faisait par moitié entre les parties. La mise en totalité des frais à charge du locataire doit respecter les conditions formelles liées à tout changement et donc être notifiée sur formule officielle. Faute de respect de cette condition formelle de la part de la propriétaire, la modification souhaitée par celle-ci de la répartition des frais d'électricité ne peut être prise en compte. L'intimée conteste dans son appel joint le montant des frais d'électricité à partager, se référant à deux expertises réalisées. Ce faisant, elle entend remettre en cause un des paramètres des frais accessoires, à savoir la clé de répartition déterminant les charges d'électricité à partager. Pour les motifs exposés ci-dessus, un tel changement doit avoir fait l'objet d'une notification sur une formule officielle, puisqu'il s'agit de modifier l'accord conclu entre les parties et mis en œuvre pendant dix ans. Par conséquent, la Cour ne peut entrer en matière sur une modification de la clé de répartition des frais à partager. En conséquence, l'intimée est redevable à l'appelant de la moitié de ses frais d'électricité impayée pour la période de février 2010 à août 2013, soit 21'340 fr. 98. Ce montant comprend toutefois des "frais de rappel" s'élevant à 2'930 fr. et consistant, selon les explications de l'appelant, en une facturation des prestations de secrétariat et d'administration liées aux rappels adressés par l'appelant à l'intimée. Il ne s'agit donc pas de frais d'électricité. Par conséquent le montant de 2'930 fr. doit être déduit, de sorte que la somme due par l'intimée à l'appelant au titre des frais d'électricité s'élève à 18'410 fr. 98. Le jugement entrepris doit être réformé en ce sens et l'intimée déboutée de ses conclusions. 3. L'appelant réclame par ailleurs le montant de 1'463 fr. 40 pour frais de nettoyage extraordinaire. Il estime que le nettoyage effectué à la suite des Fêtes de Genève entre dans le cadre de la gestion d'affaires sans mandat et que l'expérience de la vie permet de justifier le montant réclamé. De son côté, l'intimée conteste l'argumentation de l'appelant dans le sens où elle affirme que ce dernier ne s'est pas conformé aux règles du contrat de conciergerie, ne l'ayant en particulier pas prévenue.

- 10/11 -

C/10699/2013 L'accord des parties concernant la conciergerie faisait mention du devoir du locataire de prévenir la propriétaire lorsque des travaux extraordinaires devaient être effectués. Force est de constater que cela n'a pas été fait. L'appelant n'a pas respecté les termes de leur accord, il ne peut donc prétendre au remboursement des frais de nettoyage. De plus, comme le relève l'intimée, l'appelant n'a pas été en mesure de détailler le dommage subi ni les travaux entrepris ou le nombre d'heures y ayant été consacrées. Il est ainsi impossible de déterminer à quel point les travaux réalisés ont excédé ce que prévoyait l'accord de conciergerie liant par ailleurs les parties. Par conséquent, l'appelant ne pourra pas se voir se faire rembourser la facture du 21 août 2012 portant sur les frais de nettoyage. Il sera, sur ce point, débouté de ses conclusions. 4. En première instance, l'appelant avait conclu au remboursement des honoraires de son conseil avant procédure, à hauteur de 6'000 fr. Bien que cette prétention ait été rejetée par les premiers juges, elle n'est pas abordée devant la Cour. Par conséquent, celle-ci ne se prononcera pas sur ce poste. 5. 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). * * * * *

- 11/11 -

C/10699/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 septembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/720/2014 du 27 juin 2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10699/2013-1 OSD. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 16 octobre 2014 par B_____ contre ce jugement. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 18'410 fr. 98, plus intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2011. Confirme pour le surplus le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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.