

GE_GERICHTE C/15503/2016 vom 15. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15503_2016

FR: GE_GERICHTE C/15503/2016 du 15 mars 2017

IT: GE_GERICHTE C/15503/2016 del 15 marzo 2017

Regeste

APPEL(CPC) ; MOTIVATION DE LA DEMANDE ; PROCÉDURE SOMMAIRE ; REPRÉSENTATION EN PROCÉDURE ; FRAIS ACCESSOIRES ; RÉSILIATION ABUSIVE | CPC.311; CPC.68; CO.257d; CO.257a; CO.257b; OBLF.8

Erwägungen

E. 2

L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que la demande était recevable. Elle soutient que l'intimée n'était pas valablement représentée dans le cadre de la procédure de conciliation ni lors de l'introduction de la demande au Tribunal.

E. 2.1

A teneur de l'art. 68 al. 1 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. Chacune des personnes habilitée à représenter une société en justice doit justifier de sa qualité et de son pouvoir en produisant soit un extrait du registre du commerce, soit l'autorisation qui lui a été délivrée pour plaider et transiger dans l'affaire concrète dont le tribunal est saisi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_415/2014 du 12 janvier 2015 consid. 1.3). La question de la ratification des actes du représentant sans pouvoir n'est pas réglée expressément par le CPC. Dès lors, la problématique de la correction du défaut de pouvoir du mandataire avec effet rétroactif doit être résolue à la lumière des principes inscrits aux art. 32 ss CO. Elle doit être admise sur la base de l'art. 38 CO (Bohnet, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 31 ad art. 68 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, à teneur du Registre du commerce, G_____ disposait d'un pouvoir de signature individuelle pour représenter la bailleresse jusqu'au 29 juillet 2016. Il était donc autorisé à signer seul la procuration donnée au Conseil de la bailleresse le 1^{er} juillet 2016, pour la représenter en justice. Partant, la demande déposée en conciliation, puis devant le Tribunal sous la signature de l'avocat dûment mandaté l'a été valablement. Le grief est infondé. En tout état, comme l'a relevé le Tribunal, une nouvelle procuration comportant deux signatures a été donnée par l'intimée à son conseil le 2 décembre 2016, ratifiant par là même la première procuration. Le jugement sera confirmé sur ce point.

E. 3

L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que le montant réclamé, fondant la résiliation, était exigible, que les décomptes respectaient les exigences de l'art. 8 OBLF, et que le droit de consultation de la locataire avait été respecté.

E. 3.1.1

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). Le bailleur, doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives (art. 257b al. 2 CO). Le décompte doit préciser les frais mis à charge (chauffage, conciergerie, etc.), indiquer le coût total des dépenses de l'immeuble, la clé de répartition, la part à charge du locataire, les acomptes versés et enfin le solde dû (Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, 2017, n° 92 ad art. 257a/257b CO). La répartition des frais entre locataires intervient au moment du décompte. Elle dépend des installations de l'immeuble (p. ex. : chauffage centralisé avec ou sans fourniture d'eau chaude sanitaire), de la clé de répartition entre unités de l'immeuble et du bail conclu par les parties. Lorsque l'immeuble est équipé d'une installation de chauffage avec production d'eau chaude, une part estimée entre 70 et 80% est généralement attribuée aux frais de chauffage, l'eau chaude sanitaire représentant le 20 à 30% restant (Bohnet/Montini, op. cit., n° 101 ad art. 257a/257b CO). Le droit de consulter les pièces originales, de même que celui d'obtenir des renseignements sur l'état des stocks de combustibles au début et à la fin de la période de chauffage sont garantis au locataire par l'art. 8 al. 2 OBLF qui complète l'art. 257b al. 2 CO. Il s'agit d'un droit relativement impératif que le locataire peut exercer tant et aussi longtemps que sa prétention en restitution n'est pas prescrite. Est contraire au droit une clause qui limite le délai de consultation des pièces justificatives à trente jours, en l'assortissant d'une déchéance du droit du locataire de contester le décompte (Bohnet/Montini, op. cit., n° 111 ad art. 257a/257b CO). A défaut de convention, les justificatifs doivent être consultés au domicile du bailleur ou de sa gérance, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux. La loi ne prévoit pas de délai de consultation. Le Tribunal fédéral a jugé qu'un délai de trente jours permettait au locataire de consulter les pièces originales, de contrôler l'exactitude du décompte et, le cas échéant, d'effectuer le paiement requis. Ça n'est qu'à l'échéance de ce délai de trente jours que le locataire est en demeure de payer, et que le bailleur pourra, le cas échéant, faire valoir ses droits à l'encontre du preneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_271/2014 du 19 novembre 2014 consid. 3.2). Lorsqu'un décompte détaillé des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ainsi que de leur répartition entre les locataires n'est pas remis au locataire avec la facture annuelle de chauffage, il y a lieu d'indiquer expressément sur la facture que le locataire peut exiger le décompte détaillé (art. 8 al. 1 OBLF).

E. 3.1.2

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011). Les frais accessoires tombent également sous le coup de l'art. 257d CO, qu'il s'agisse d'un forfait, d'un acompte provisionnel ou encore du solde annuel du décompte (même contesté), pourvu que le montant soit exigible. Cette exigence suppose que le bailleur ait donné au locataire l'occasion de prendre connaissance des pièces justificatives et lui ait soumis un décompte (Bohnet/Montini, op. cit., n° 11 ad art. 257d CO; ACJC/492/2014 du

17 avril 2014).

E. 3.2

En l'espèce, le 9 septembre 2015, l'intimée a adressé à l'appelante un décompte de charges pour la période 2014/2015, auquel était joint un décompte général, dont il résultait le coût total des dépenses de l'immeuble, la clé de répartition entre frais de chauffage (70%) et eau chaude (30%), la part à charge du locataire (4.0 et 4.3), les acomptes versés et enfin le solde dû. Ce décompte comprenait les mêmes mentions que celles figurant sur ceux envoyés à l'appelante les années précédentes, et qui n'avaient pas fait l'objet de demande de renseignements complémentaires ni de contestation, sous réserve des frais de Passotel (qui ne sont plus litigieux, car supprimés). Ainsi, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, ce décompte répondait aux exigences de précision posées par la doctrine susmentionnée en la matière, de sorte qu'il n'était pas nécessaire d'indiquer qu'un décompte détaillé pouvait être exigé (art. 8 al. 1 OBLF). Dans la mesure où la mention d'un délai de trente jours n'était pas assortie d'une menace de déchéance du droit, elle ne prêtait pas le flanc à la critique. Il était en outre mentionné que les pièces pouvaient être consultées pendant trente jours, chez la bailleuse, après accord téléphonique préalable. L'appelante ne prétend pas qu'elle aurait pris contact en ce sens, et que l'accès aux pièces lui aurait été refusé. La possibilité de consulter celles-ci chez la bailleuse était également conforme à la loi, étant précisé que l'appelante aurait également pu se rendre à la régie pour ce faire. Ainsi, à l'échéance d'un délai de trente jours, le montant porté sur le décompte était exigible, à tout le moins en ce qui concerne les frais de chauffage et d'eau chaude (à l'exclusion des frais de Passotel), en l'absence de réaction de l'appelante. Après avoir accepté de supprimer les frais Passotel des décomptes dès 2011/2012, l'intimée a adressé à l'appelante un nouveau décompte, le 13 novembre 2015, tenant compte de cette modification. Les frais de chauffage et d'eau chaude étaient les mêmes que précédemment, tout comme les précisions y relatives. L'appelante n'a pas réagi dans les trente jours, de sorte que les montants figurant sur ces documents, en particulier celui relatif aux frais accessoires 2014/2015, est devenu exigible. Dans le délai de paiement fixé au 31 décembre 2015, l'appelante aurait eu tout loisir de demander des renseignements complémentaires, ce qu'elle n'a pas fait. Même à admettre que l'appelante ait adressé à l'intimée le courrier du 10 janvier 2016, ce qui n'est pas établi, la solution ne serait pas différente, dans la mesure où à cette date la créance était déjà exigible. De plus, contrairement à ce qui y est indiqué, les charges de chauffage n'ont pas augmenté au fil des ans, de sorte que cette lettre paraît rédigée pour les besoins de la cause. Il résulte de ce qui précède que la créance de 681 fr.35, objet de la mise en demeure du 15 janvier 2016 était exigible. L'appelante ne s'étant pas acquittée de ce montant dans le délai imparti, l'intimée a valablement résilié le bail pour le 31 mai 2016. Le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir considéré que le congé était contraire à la bonne foi.

E. 4.1

Selon l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de celui-ci. La contestation du congé, prévue par cette disposition, vise le cas où la partie fait valoir que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO. Le locataire ne peut plus faire valoir l'annulabilité du congé qui lui a été signifié pour cause de demeure dans le paiement du

loyer ou des frais accessoires échus litigieux, s'il ne l'a pas contesté dans le délai péremptoire de l'art. 273 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_40/2015 du 18 février 2015).

E. 4.2

En l'espèce, les baux concernés ont été résiliés le 8 avril 2016 pour le 31 mai 2016 au moyen de la formule ad hoc. Ces résiliations n'ayant pas été contestées devant la Commission de conciliation, l'appelante ne saurait requérir l'annulation des congés sur la base des art. 271 et 271a CO. Le jugement sera confirmé sur ce point également.

E. 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). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 mai 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/257/2017 rendu le 15 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15503/2016. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.