

GE_GERICHTE C/18917/2008 vom 18. März 2011

GE Cour de justice, 2011-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18917_2008

FR: GE_GERICHTE C/18917/2008 du 18 mars 2011

IT: GE_GERICHTE C/18917/2008 del 18 marzo 2011

Regeste

Confirmé par ATF | CO.257a CO.269d CO.257b

Erwägungen

E. 1

Le 1^{er} janvier 2011, le code de procédure civile est entré en vigueur. Les procédures en cours à l'entrée en vigueur du CPC sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC). Les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). Dans la mesure où le jugement a été notifié aux parties par le Tribunal des baux et loyers durant l'année 2010, la présente procédure reste régie par l'ancien droit.

E. 2

L'appel est recevable car déposé selon la forme requise et dans le délai légal (art. 443 al. 1 et 444 aLPC).

E. 2.1

Le jugement querellé a été rendu dans une cause portant sur une contestation de modification unilatérale du contrat, au sens des art. 269d al. 3 et 270b al. 2 CO. Le Tribunal connaît en dernier ressort de toutes les contestations ne dépassant pas 8'000 fr. en capital et de celles fondées sur le chapitre II du titre VIII^{ème} du Code des obligations. Il connaît des autres contestations en premier ressort (art. 6P aLOJ). Le jugement querellé a été ainsi rendu en dernier ressort. Dans ce cas, seule la voie de l'appel extraordinaire de l'art. 292 LPC est ouverte, la Cour étant liée par les faits retenus par le premier juge, sauf constatation arbitraire, soit manifestement insoutenable ou formellement contredite par les pièces produites ou les témoignages. Sur le plan du droit en revanche, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tout en étant limitée par les moyens articulés par les parties (SJ 1987 p. 232; ACJC/40/1990).

E. 3

Aux termes de l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement par les parties. Le loyer est en effet présumé rémunérer l'intégralité des prestations du bailleur (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 83). En vertu de l'art. 257b CO, pour les baux d'habitations, 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. En revanche, ne sont pas considérés comme des frais accessoires les dépenses du bailleur destinées à l'entretien de la chose comme les réparations ou le remplacement de parties usées, le loyer représentant la

rémunération globale de la délivrance et du maintien de la chose en l'état, outre la rentabilité des fonds investis et/ou empruntés. Sont ainsi exclues des frais accessoires les prestations du bailleur sans rapport avec l'usage de la chose (impôts fonciers, primes d'assurances, taxes de raccordement cf. art. 256b CO), ainsi que les dépenses que le bailleur consacre à l'entretien et à la rénovation de la chose (LACHAT, Commentaire romand, no 1 ad. art. 257a - 257b CO).

E. 3.1

L'art. 269d al. 3 CO autorise le bailleur à modifier le contrat de bail en introduisant de nouveaux frais accessoires ou en percevant de manière séparée certains frais accessoires précédemment compris dans le loyer net. Le bailleur doit alors utiliser une formule agréée par le canton, indiquer les motifs de la modification et ne pas assortir celle-ci d'une résiliation ou d'une menace de résiliation, conformément aux règles applicables aux majorations de loyer (art. 269d al. 1 et 2 CO). Selon la jurisprudence, l'introduction de nouveaux frais accessoires non prévus par le contrat doit être notifiée sur formule officielle, en respectant l'échéance contractuelle, dès lors qu'il s'agit d'une modification unilatérale du contrat (ATF 121 III 460 consid. 2a; ACJC/595/2004 ; LACHAT, op. cit., p. 337; WEBER, Commentaire bâlois, no 12 ad. art. 269d). Doivent figurer sur la formule officielle à peine de nullité, la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur et les motifs précis les justifiant (art. 19 al. 1 lettre b OBLF). Le motif de la modification peut figurer dans un courrier d'accompagnement, auquel cas l'avis officiel doit expressément s'y référer (art. 19 al. 1 bis OBLF). La jurisprudence fédérale est restrictive et stricte quant à la portée de la communication distincte de l'avis officiel. En effet, « selon la jurisprudence rendue en matière de motivation des hausses de loyer, qui doit donc s'appliquer à toutes les autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur, les renseignements donnés par un autre moyen que la formule officielle peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel, mais non étendre ceux-ci ou remplacer une indication omise. 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'exception aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a et les arrêts cités). Ainsi, lorsque les motifs ne sont pas mentionnés sur la formule officielle, mais sont indiqués uniquement dans une annexe ou dans une lettre d'accompagnement, la modification unilatérale du contrat est nulle (ATF 120 II 206 consid. 3b). Il en va de même lorsque le contenu de la communication figurant sur la formule officielle n'est pas suffisamment précis. (ATF 121 III 6 consid. 3b). Si le sens et la portée de cette communication ne sont pas clairs, il y a lieu de l'interpréter comme toute manifestation de volonté du bailleur, 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'intéressée puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles (ATF 121 III 6 consid. 3c).» (SJ 1996 p. 249). Ainsi que l'a d'ores et déjà relevé la Cour de justice, il incombe au bailleur de justifier précisément les bases de calcul lui permettant d'estimer l'acompte relatif aux frais accessoires. Il n'appartient pas à l'autorité judiciaire de se substituer à ce dernier pour établir le calcul des postes des frais accessoires répondant aux critères préconisés par la jurisprudence fédérale et pouvant de ce fait être facturés séparément aux locataires, cet aspect comptable des choses demeurant dans la sphère du bailleur, de même que sur le plan informatique (ACJC/1595/2004).

E. 3.2

Dans le cas d'espèce, l'avis du 27 juin 2008 mentionne que l'ancien loyer s'élève à 2'056 fr. et que le nouveau loyer est fixé à 1'896 fr., auquel s'ajoutent les provisions pour chauffage inchangées de 205 fr. et une provision pour frais accessoires de 263 fr. mensuellement. En cours de procédure, l'appelante a réduit le montant du loyer, celui-ci passant de 1'896 fr. par mois à 1'793 fr. A raison, les parties ne contestent pas que les délai et terme de résiliation et l'emploi de la formule agréée par le canton, telles que préconisées par l'art. 269d al. 1 CO. L'avis officiel introduit le système des coûts effectifs avec paiements d'acomptes pour la perception des frais accessoires, précédemment compris dans le loyer. Certains postes ne sont toutefois pas clairement définis. Il en va ainsi des postes qui contiennent les termes «et/ou», comme la «consommation de courant et les installations techniques et/ou communes» et les «frais d'exploitation pour les installations techniques et/ou communes». La Cour relève également que les «contributions publiques liées à l'usage de l'objet loué» ne sont pas exhaustivement détaillées et que l'appelante a utilisé l'allocution «telles». L'intimée ne pouvait dès lors pas comprendre exactement quels frais étaient rattachés aux contributions publiques, ni ne pouvait saisir la portée de son engagement. De plus, l'avis officiel n'indique pas de montant permettant à l'intimée et aux autres locataires de l'immeuble de se rendre compte des frais actuellement pris en charge par la bailleuse pour les différents postes et d'évaluer si les acomptes provisionnels sollicités en paiement séparé du loyer sont correctement estimés ou si un solde important est à envisager suite à l'établissement du prochain décompte annuel. Par ailleurs, aucune précision ne figure dans la communication de l'appelante s'agissant des bases de calcul retenues. Les éléments apportés par cette dernière en procédure, à savoir les tableaux établis par la régie relativement aux frais généraux de l'immeuble, pour les années 2001 à 2007, ne permettent pas non plus de saisir l'étendue des postes de frais accessoires, ni de préciser la portée des termes utilisés par la bailleuse. La Cour relève également que les postes relatifs aux frais d'entretien des jardins, des extérieurs et des surfaces communes, le déblaiement de la neige, le contrôle de désinfectisation et de la ventilation ainsi que de son entretien, ne sont pas suffisamment explicites quant à leur contenu pour être qualifiés de frais accessoires. Il apparaît au contraire qu'il s'agit de postes liés à l'entretien courant de l'immeuble, qui ne peuvent être qualifiés de frais accessoires. Finalement, il apparaît que le montant soustrait du loyer à titre d'acomptes pour les frais accessoires mis à charge de l'intimée et des autres locataires de l'immeuble est d'ores et déjà sous-estimé, puisqu'il est établi en tenant compte d'une moyenne sur des années antérieures, augmentée de 5%. Il est cependant notoire que l'inflation seule provoquera d'ores et déjà un solde en défaveur des locataires suite à l'établissement du prochain décompte annuel. Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'avis du 27 juin 2008 n'est pas suffisamment précis au regard de la loi et de la jurisprudence pour permettre à l'intimée de saisir toute la portée de la modification voulue par l'appelant, ce qui emporte la nullité de la notification de la modification du bail. Le jugement du Tribunal des baux et loyers sera en conséquence confirmé.

E. 4

L'appelante, qui succombe, sera condamnée au paiement d'un émolument en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 aLPC).

E. 5

Au vu des considérants devant la Cour, la valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF est supérieure à 15'000 fr. (art. 51 LTF). * * * * *

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