

GE_GERICHTE C/21496/2010 vom 19. März 2014

GE Cour de justice, 2014-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21496_2010

FR: GE_GERICHTE C/21496/2010 du 19 mars 2014

IT: GE_GERICHTE C/21496/2010 del 19 marzo 2014

Regeste

BAIL À LOYER; LOYER; FRAIS ACCESSOIRES

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Tappy, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 62 ad art. 91 CPC). En cas de demande reconventionnelle, la valeur litigieuse correspond à la valeur la plus élevée (art. 94 al. 1 CPC; Tappy, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 23 ad art. 94 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, les dernières conclusions de premières instances les plus élevées portaient sur des sommes de 19'500 fr., 14'550 fr., 16'000 fr., 322 fr. 80, 730 fr. 10, 432 fr. et 1'757 fr. 95, soit au total 53'292 fr. 85. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante produit de nouvelles pièces en appel portant sur la question des décomptes de chauffage, lesquels reprennent en partie les éléments déjà produits en première instance, avec quelques compléments. Ces pièces ont trait aux frais de chauffage pour les périodes du 1^{er} mai 2007 au 30 avril 2008 et du 1^{er} mai 2008 au 30 avril 2009.

L'appelante n'expose pas en quoi ces pièces portant sur des éléments relativement anciens n'auraient pu être produites devant les juges de première instance. Il s'en suit que lesdites pièces seront écartées, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 2.4

et 2.5). A défaut de convention, ces frais sont compris dans le loyer (ATF 137 III 362 , consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 2a/aa). Il résulte du fait que les frais accessoires doivent correspondre à des dépenses effectives du bailleur que ce dernier supporte le fardeau de la preuve des dépenses qu'il facture comme frais accessoires (Richard, Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in : 12^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 6, n° 19, et les références; Lachat, op. cit., 2008, p. 338 n. 4.1). L'art. 8 al. 2 OBLF autorise le locataire ou son mandataire à consulter les pièces justificatives originales et à demander des renseignements sur l'état des stocks de combustible au début et à la fin de la période de chauffage (Lachat, op. cit., 2008, p. 346 n. 7.1).

E. 3

3.1 Le premier grief de l'appelant porte sur le montant du loyer afférant à la cave n° 0.01 pour la période du 1^{er} juin 2008 au 31 août 2010, soit une période de 27 mois. Tandis que l'appelante soutient que le loyer afférant à ce local doit être calculé sur une base mensuelle de 450 fr., l'intimée et les premiers juges, ont retenu un montant mensuel de 300 fr.

E. 3.2

Le bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concludants (art. 1^{er} al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 184/185 n. 4.5). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1). Le contrat de bail se présente comme un contrat consensuel réputé conclu lorsque les parties se sont entendues sur les éléments essentiels du contrat, à savoir la cession de l'usage de la chose convenue et le loyer et les prestations accessoires. Si les parties ne s'entendent pas sur les éléments essentiels, le contrat est inexistant. Le défaut d'accord ne peut pas être complété par le juge, à la différence des clauses secondaires. Si les parties s'accordent sur le principe d'une rémunération en contrepartie de la cession de l'usage mais n'en fixent pas le montant, le contrat ne vient pas à chef. Le juge ne peut pas suppléer à l'absence d'accord sur le loyer par un complément du contrat, mais peut seulement fixer la contreprestation du locataire pour l'utilisation déjà faite (Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer - commentaire SVIT, n. 4 et 5 ad. remarques préliminaires sur les art. 253-273c CO). Si le locataire ne restitue pas les locaux à fin du bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer

immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261 et les arrêts cités).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelante considère qu'un bail est venu à chef aux conditions du contrat du 29 juin 2009 envoyé à l'intimée, mais non signé par celle-ci. Bien que ce bail n'ait pas été signé par l'intimée, elle relève que celle-ci s'en serait prévalu dans le cadre de son courrier du 15 octobre 2009 se référant à un délai de trois mois figurant dans un courrier adressé le 13 août 2009. Compte tenu de différents courriers adressés à cette période, dont l'un le 13 août 2009 afin de résilier deux parkings, et un autre adressé le 12 août 2009 comprenant différents baux, dont le bail portant sur la cave n° 0.01, l'on ne saurait admettre qu'en se référant au courrier du 13 août 2009, l'intimée a voulu se référer à celui du 12 août 2009 comportant différents baux. Cela est d'autant plus vrai, que le courrier de l'intimée du 15 octobre 2009 se réfère à un délai de résiliation convenu de trois mois avec effet au 31 décembre 2009, alors que le contrat écrit du 29 juin 2009 mais non signé, portant sur la cave n° 0.01 prévoyait un délai de congé de trois mois mais avec des échéances aux 31 mai et 30 novembre de chaque année. Ainsi, il est exclu de considérer que le 15 octobre 2009, l'intimée en constatant que la résiliation prend droit effet au 31 décembre 2009, ait entendu se référer à une clause contractuelle conduisant à une prise d'effet du congé au 31 mai 2010. Il n'est pas douteux que les parties ont souhaité se lier par contrat de bail, le courrier de l'intimée du 15 octobre 2009 faisant notamment référence à un loyer et à un délai de résiliation. Cela étant, il n'est pas établi que les parties se soient mises d'accord sur le montant d'un loyer. Ainsi, et à défaut d'accord sur l'un des éléments essentiels du contrat, il sera retenu que celui-ci n'est pas venu à chef. C'est ainsi que, conformément à la jurisprudence précitée, le juge ne peut que fixer le montant dû pour la période écoulée. Le montant afférant à l'indemnité pour occupation illicite correspond en général au montant du loyer précédemment payé. Cela étant, la présente affaire se distingue par le fait que le loyer convenu précédemment portait sur 1'112 m² de surface commerciale, dont la cave litigieuse constituait l'une des dépendances. Il n'est ainsi pas possible de déterminer le montant du loyer antérieur afférant à ladite dépendance. Dans ces circonstances, il appartenait à la bailleuse d'établir le montant de son dommage (art. 8 CC) ou à tout le moins de collaborer la preuve en alléguant et fournissant des éléments permettant de fixer le montant du loyer. Le dossier ne contient toutefois aucun tel élément, de sorte qu'il n'est pas démontré qu'un montant soit dû. Dans la mesure toutefois où l'intimée a reconnu devoir un montant calculé sur une base mensuelle de 300 fr., retenu par les premiers juges, il n'y a pas lieu de s'en écarter, sous peine de statuer *ultra petita*. Le jugement du Tribunal sera ainsi confirmé sur point.

E. 4.1

Le deuxième élément remis en cause en appel a trait au remboursement des provisions pour charges de chauffage.

E. 4.2

En matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux, 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 (art. 257b al. 1 CO). De tels frais ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2

CO); dans ce cas, les parties peuvent prévoir un système forfaitaire ou un système fondé sur les coûts effectifs, avec versement d'un acompte à valoir sur le décompte final (art. 4 OBLF; Lachat, op. cit., 2008, p. 336 n os

E. 4.3

En l'espèce, il sera tout d'abord relevé que l'argumentation de l'appelante, selon laquelle la consultation des pièces justificatives serait un préalable nécessaire à la contestation du décompte de chauffage, ne trouve aucune assise dans les textes légaux ou dans la jurisprudence. L'appelante perd de vue, en outre, que jusqu'à la demande reconventionnelle de la locataire portant sur la restitution des acomptes versés, aucun décompte n'avait été établi ou à tout le moins remis à la locataire. De surcroît, les décomptes produits dans le cadre de la présente procédure sont insuffisants, puisque la clé de répartition produite est incomplète (Lachat, op. cit., 2008, p. 340 n. 5.3). Pour le surplus, les pièces établies par la bailleuse elle-même pour être déposées dans la présente procédure, n'ont pas valeur de preuve, dès lors qu'elles ne sont pas accompagnées des pièces justificatives des frais accessoires mis en compte, étant rappelé qu'il appartient à la bailleuse de prouver la réalité des frais accessoires mis en compte (art. 8 CC). Non seulement la bailleuse n'a pas produit lesdites pièces, mais elle a de surcroît refusé de le faire lors de l'audience du 29 octobre 2013. Ainsi, faute d'une part de disposer des justificatifs des frais accessoires mis en compte, et d'autre part d'une clé de répartition complète, il convient de constater que la bailleuse a échoué dans la preuve qu'un quelconque montant serait dû par la locataire au titre des frais accessoires. C'est ainsi, à juste titre, que le Tribunal a condamné la bailleuse à restituer à la locataire les acomptes versés. Le jugement entrepris devra ainsi être 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).

E. 6

Aux termes de l'art. 112 al. 1 lit. d LTF, le présent arrêt doit indiquer la valeur litigieuse applicable en procédure fédérale, laquelle se calcule différemment de celle indiquée plus haut (cf. considérant 1.2 ci-dessus), puisque seules les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente sont prises en comptes (art. 51 al. 1 lit. a LTF). Les montants de la demande principale et de la demande reconventionnelle ne sont pas additionnés (art. 53 al. 1 LTF), sauf si les conclusions de la demande principale et de la demande reconventionnelle s'excluent, que l'une de ces demandes n'atteint pas à elle seule la valeur litigieuse minimale, et que le recours porte sur les deux demandes (art. 53 al. 2 LTF). En l'espèce, s'agissant de la demande principale, le montant litigieux en appel s'élève à la somme de 4'650 fr., soit la différence entre la somme de 12'150 fr. réclamée par l'appelante en deuxième instance et celle de 7'500 fr. admise par l'intimée et les premiers juges. S'agissant de la demande reconventionnelle, l'appelante s'oppose au remboursement de la somme de 8'048 fr. et réclame la somme de 1'757 fr. 95, soit un montant litigieux de 9'805 fr. 95. Ainsi, a priori, que l'on cumule ou non les montants de la demande principale et de la demande reconventionnelle, la valeur litigieuse de 15'000 fr. ne semble pas atteinte. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel

interjeté le 2 mai 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/290/2014 rendu le 19 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21496/2010-3-D. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. 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.