

GE_GERICHTE C/27910/2012 vom 6. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27910_2012

FR: GE_GERICHTE C/27910/2012 du 6 juin 2016

IT: GE_GERICHTE C/27910/2012 del 6 giugno 2016

Regeste

BAIL À LOYER; NULLITÉ; NOUVEAU MOYEN DE PREUVE; MAJORATION DE LOYER; FORMULE OFFICIELLE; MODIFICATION(EN GÉNÉRAL); VOLONTÉ RÉELLE; CHOSE ACCESSOIRE; CONCLUSIONS; FRAIS ACCESSOIRES; ABUS DE DROIT; FARDEAU DE LA PREUVE | CO.253a; CO.265d; CO.257a

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 06.06.2016 C/27910/2012

BAIL À LOYER; NULLITÉ; NOUVEAU MOYEN DE PREUVE; MAJORATION DE LOYER; FORMULE OFFICIELLE; MODIFICATION(EN GÉNÉRAL); VOLONTÉ RÉELLE; CHOSE ACCESSOIRE; CONCLUSIONS; FRAIS ACCESSOIRES; ABUS DE DROIT; FARDEAU DE LA PREUVE | CO.253a; CO.265d; CO.257a

C/27910/2012 ACJC/766/2016 du 06.06.2016 sur JTBL/987/2015 (OBL), MODIFIE
Descripteurs : BAIL À LOYER; NULLITÉ; NOUVEAU MOYEN DE PREUVE; MAJORATION DE LOYER; FORMULE OFFICIELLE; MODIFICATION(EN GÉNÉRAL); VOLONTÉ RÉELLE; CHOSE ACCESSOIRE; CONCLUSIONS; FRAIS ACCESSOIRES; ABUS DE DROIT; FARDEAU DE LA PREUVE Normes : CO.253a; CO.265d; CO.257a En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/27910/2012 ACJC/766/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 6 JUIN 2016 Entre A_____, ayant son siège _____, (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2015 et intimée sur appel joint, comparant par Me Olivier WASMER, avocat, Grand-Rue 8, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et B_____, ayant son siège _____, Genève, intimée et appelante sur appel joint, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement JTBL/987/2015 du 3 septembre 2015, reçu par A_____ le 8 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a constaté la nullité de la hausse de loyer notifiée le 10 septembre 2010 et portant le loyer annuel des deux lots situés au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève à 120'000 fr. dès le 1^{er} janvier 2011 (ch. 1 du dispositif), dit que le loyer annuel de ces deux lots restait à 108'000 fr. dès le 1^{er} janvier 2011, charges et places de parking non comprises (ch. 2), condamné en conséquence A_____ à verser à B_____ le trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2013 (date moyenne au jour du jugement) (ch. 3), déclaré que la clause instituant les frais accessoires était partiellement nulle en tant qu'elle concernait les "autres charges" (ch. 4), condamné en conséquence A_____ à verser à B_____ les sommes de 6'970 fr. et 4'651 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2003, 6'060 fr. 65 et 4'044 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2004, 4'338 fr. et 2'894 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2005,

6'680 fr. 15 et 4'457 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2006, 6'254 fr. 25 et 4'173 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2007, 5'600 fr. 20 et 3'737 fr. 10 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2008, 6'672 fr. 35 et 4'452 fr. 55 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2009, 7'064 fr. 15 et 4'714 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2010, 6'821 fr. 50 et 4'552 fr. 10 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2011, 7'263 fr. 85 et 4'847 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2012, 7'561 fr. 65 et 5'046 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2013, 3'078 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2013, 3'072 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2013, 3'078 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2014 et 2'529 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2015 (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7). >![if> B. a. Par mémoire d'appel expédié le 8 octobre 2015, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant à l'annulation des chiffres 4 et 5 du dispositif dudit jugement, à sa confirmation pour le surplus, cela fait, à ce qu'il soit dit que la clause du contrat de bail du 28 décembre 2011 instituant les frais accessoires n'est pas nulle et que A_____ ne devait pas verser à B_____ les montants sous chiffre 5 du jugement entrepris et au déboutement de B_____ de toutes autres conclusions. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers. >![endif]>![if> A_____ a produit un extrait du Registre du commerce de B_____ du 8 octobre 2015. b. Par mémoire du 12 novembre 2015, B_____ a conclu au déboutement de A_____ des fins de son appel. Elle a formé un appel joint, concluant à l'annulation du chiffre 6 du dispositif du jugement. Cela fait, elle a conclu à la condamnation de A_____ à lui verser les montants de 12'300 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2013 (date moyenne) à titre de remboursement des charges de copropriété pour l'année 2013, sous déduction de 3'078 fr. et 3'072 fr. déjà pris en compte sous chiffre 5 du jugement entrepris, de 11'706 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2014 (date moyenne) à titre de remboursement des charges de copropriété pour l'année 2014, sous déduction de 3'078 fr. déjà pris en compte sous chiffre 5 du jugement entrepris, de 1'173 fr., 1'755 fr., 1'173 fr., 1'755 fr., 1'011 fr. 1'518 fr., 1'011 fr., 1'518 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2015, à titre de remboursement des charges de copropriété pour l'année 2015, sous déduction de 2'259 fr. déjà pris en compte sous le chiffre 5 du jugement entrepris, et de 8'910 fr. avec intérêts à 5% dès le 13 octobre 2011 à titre de remboursement d'un versement sans cause. Elle a également conclu à la condamnation de A_____ à lui verser la somme de 275 fr. par mois pour les mois de mars, avril et mai 2012 et de 550 fr. par mois depuis le mois de juin 2012 et jusqu'à décembre 2015 avec intérêts à 5% dès chaque échéance et au déboutement de A_____ de toutes autres conclusions. Elle a produit des factures émises par A_____ et datées des 24 décembre 2012, 1^{er} avril 2013, 1^{er} juillet 2013, 1^{er} octobre 2013, 1^{er} janvier 2014, 1^{er} avril 2014, 1^{er} juillet 2014, 1^{er} octobre 2014, 1^{er} janvier 2015, 2 avril 2015, 1^{er} juillet 2015 et 1^{er} octobre 2015, les appels de charges PPE de la régie relatifs aux années 2013 à 2015 et un échange de courriels entre C_____ et D_____ des 22 novembre et 8 décembre 2012. Il ressort de ces pièces que, le 1^{er} octobre 2015, A_____ a adressé à E_____ [recte : B_____] une facture relative à l'imputation des charges du quatrième trimestre 2015, pour un montant de 3'519 fr., comprenant 990 fr. d'acomptes de chauffage et 2'529 fr. d'appel de charges PPE. c. Par réplique et réponse à l'appel joint, A_____ a persisté dans ses précédentes conclusions et conclu au déboutement de B_____ des fins de son appel joint. Dans le corps de cette écriture, A_____ a requis que toutes les pièces produites par B_____ qui auraient pu être déposées en première instance soient écartées de la procédure. d. L'intimée n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer, par courrier du 2 février 2016, les parties ont été informées de ce que la cause

était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : !
a. E_____ a été fondée en _____ 2000 par D_____, actionnaire à 60%, et F_____,
actionnaire à 40%. b. D_____ est associé indéfiniment responsable de A_____. Cette
société est propriétaire de deux lots de bureaux au deuxième étage d'un immeuble sis
_____ à Genève, ainsi que des places de parking n os 28 et 29 au sous-sol dudit immeuble.
c. Dès janvier 2001, A_____ a mis à disposition de E_____ les bureaux précités,
initialement sans contrat de bail écrit. Par ailleurs, D_____ et F_____ utilisaient les
places de parking n os 28 et 29. E_____ disposait initialement d'une troisième place de
parking en sous-sol, louée à _____ [autre propriétaire]. d. Pour le mois de janvier 2001,
A_____ a adressé à la locataire une facture comprenant un poste de 5'600 fr. de loyer et un
poste de 500 fr. pour la " location de deux places de parking ", résultant en un total de 6'100
fr. Selon son grand livre, E_____ a réglé 6'100 fr. par mois à A_____ en janvier, février
et mars 2001. e. Les factures émises par A_____ relatives aux mois d'avril et décembre
2001 comprenaient un poste de 8'500 fr. de loyer et un poste de 500 fr. de " location de deux
places de parking ", résultant en un total de 9'000 fr. Selon le grand livre de E_____, la
locataire a payé 9'000 fr. par mois à A_____ entre avril et décembre 2001. Des appels de
charges pour les deuxième, troisième et quatrième trimestres 2001 pour un montant total de
8'937 fr. et un solde de 573 fr., résultant en un total de 9'510 fr., apparaissent sous l'onglet
"charges de copropriété" du grand livre de E_____ pour l'exercice 2001. Des frais d'eau et
d'électricité apparaissent sous un autre onglet de ce grand livre. f. Le 28 décembre 2001,
A_____ et E_____ ont signé un contrat de bail écrit portant sur les deux lots au 2 ème
étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Au titre des dépendances, le bail mentionnait
uniquement une cave. Le bail était conclu pour une durée de trois ans du 1 er janvier 2001
au 31 décembre 2003. Il prévoyait une reconduction tacite de trois ans en trois ans. Le loyer
annuel était fixé à 108'000 fr. Le bail reprenait la Formule établie par la Société des
Régisseurs de Genève, édition 1996, " Chauffage/eau chaude/climatisation/ En couverture
des frais de chauffages, eau chaude et climatisation, le locataire s'engage à verser une
somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer à titre
d'acompte provisionnel soit ____ frs., de montant forfaitaire, soit ____ frs. (biffer ce qui ne
convient pas) ". Les mentions dactylographiées par les parties " autres charges ", " d'autres
charges " et " rembourser le bailleur sur présentation des justificatifs ou payer directement
les appels de fonds " complétaient respectivement le titre, la locution introductive de la
clause et la clause elle-même. Le bail contenait également, au titre des clauses particulières,
la mention " Toutes les charges sont à la charge du locataire ". g. Les factures établies par
A_____ et adressées à E_____ relatives aux mois de janvier et décembre 2002, 2003 et
2004, de janvier 2005, de janvier 2010 et de décembre 2010 comprenaient un poste de 8'500
fr. de loyer et un poste de 500 fr. de " location de deux places de parking ", soit un montant
total de 9'000 fr. h. A_____ recevait trimestriellement des factures d'appels de charges de
copropriété et d'acomptes de chauffages pour chacun des deux lots loués. Ces factures
étaient transmises à E_____. Selon les grands livres relatifs aux exercices 2001 à 2012 de
E_____, les appels de charges et les acomptes de chauffage étaient réglés par la locataire.
A l'échéance de chaque exercice, la régie établissait un décompte individuel des charges de
chauffage et de copropriété dues. Les charges de copropriété comprenaient les frais de
concierge, des services industriels et d'assurance, les honoraires d'administration et de
travaux, les frais divers, d'entretien de l'immeuble, de contrat d'entretien, de travaux après
sinistres et de réparation de la chaufferie, ainsi que les attributions au fonds de rénovation.
Pour certains exercices, étaient également compris dans ces charges, des frais d'eau

(exercice 2012) de contentieux (exercice 2005), de rénovation de l'immeuble (exercices 2002/2003, 2005, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 et 2012), d'entretien du parking (dès l'exercice 2004), de machines et de produits d'entretien (tous les exercices sauf celui de 2009), d'aménagements extérieurs (exercices 2002/2003, 2003/2004 et 2006), des arrondis relatifs aux réparations (à partir de l'exercice 2003/2004), et des frais de téléseuil (dès l'exercice 2003/2004). Ces décomptes individuels établissaient les trop-perçus de charges de chauffage et éventuellement de charges de copropriété, respectivement les soldes qui restaient à payer au titre des charges de copropriété. Selon les grands livres, les trop-perçus de charges de chauffage pour les exercices 2002/2003 à 2011/2012 ont été remboursés à E_____. Les trop-perçus ou soldes de charges de copropriété ont certaines fois été remboursés, respectivement payés par E_____ (exercices 2002/2003, juillet-décembre 2004, 2007 et 2008). Dans d'autres cas, le grand livre ne fait état ni de remboursement des trop-perçus, ni de paiement de soldes (exercices 2003/2004, 2005, 2006, 2009, 2010, 2011 et 2012). Selon les grands livres de E_____ des années 2002, 2004, 2005 et 2006, des charges d'électricité et d'eau étaient réglées par la locataire, en plus des appels de charges de copropriété et des acomptes de chauffage. i. En octobre 2010, G_____, C_____, la société suisse H_____ et la société française I_____ ont racheté la moitié des actions de E_____ détenues par F_____, soit 20% des actions de la société. Sous réserve de la demande d'une copie du contrat de bail, les repreneurs n'ont pas porté une attention particulière au bail ou à ses aspects comptables, cette question leur apparaissant secondaire (procès-verbal d'audition du 16 octobre 2014 dans la cause C/26009/2012, audition de G_____, représentant de B_____, témoins _____, _____ et F_____). F_____ a quitté physiquement la société fin 2010 (témoin F_____). j. En janvier 2011, le loyer a été augmenté à 10'000 fr. par mois. Les factures mensuelles établies par A_____ pour l'année 2011 contenaient un poste de loyer de 9'500 fr. et un poste de 500 fr. pour la " location de deux places de parking ". k. En avril 2011, le reste des actions détenues par F_____, soit 20% des actions de E_____, a été acquis par G_____, C_____, la société H_____ et la société française I_____. l. Le 12 octobre 2011, E_____ a procédé à un paiement de 8'910 fr. en faveur de A_____ avec la mention " Régularisation 2010 ". m. Dès janvier 2012, les factures mensuelles adressées par A_____ à la locataire s'élevaient à un montant mensuel de 10'000 fr., pour un poste de loyer, respectivement, dès mai 2012, un poste de location de bureau. Il n'était plus fait mention des places de parking dans ces factures. n. Le 19 janvier 2012, D_____ a conclu une convention de cession d'actions portant sur ses actions de la société E_____, avec la société française I_____, la société suisse H_____, G_____ et C_____. Les cessionnaires déclaraient bien connaître la société en tant qu'actionnaires, pour y disposer de bureaux et déclaraient avoir reçu les derniers bilans et comptes d'exploitation et leurs annexes. o. Un état de lieu a été établi entre la locataire et la bailleuse le 29 février 2012. p. Par courrier du 29 février 2012, A_____ a indiqué à la locataire que " pour faire suite à [sa] demande ", elle lui concédait à bail la place de parking n° 28 pour un montant mensuel de 275 fr. La première échéance du bail était fixée au 31 janvier 2012. Le bail était reconduit d'année en année par tacite reconduction, sauf dénonciation trois mois avant l'échéance du bail. Ce courrier a été contresigné par E_____, précédé de la mention " lu et approuvé ". E_____ a payé des factures d'occupation d'une place de stationnement pour les mois de mars et avril 2012 et de location d'une place de stationnement pour le mois de mai 2012, pour un loyer mensuel de 275 fr. q. Par courrier du 21 mai 2012, A_____ a demandé à E_____ de se déterminer sur une proposition de bail de la place de parking n° 29, remise le 29 mars 2012, soit en la retournant signée, soit en

cessant d'occuper ladite place, et par ailleurs de cesser d'occuper la place n° 28, réservée à D_____. Par courrier du 28 mai 2012, A_____ a indiqué à la locataire que " pour faire suite à [sa] demande ", elle lui concédait à bail la place de parking n° 29 pour un montant mensuel de 275 fr. La première échéance du bail était fixée au 31 décembre 2012. Le bail était reconduit d'année en année par tacite reconduction, sauf dénonciation trois mois avant l'échéance du bail. A partir de juin 2012, E_____ a réglé, chaque mois, deux factures d'un montant de 275 fr. chacune, pour la location des deux places de parking. r. Par courrier du 14 décembre 2012, le conseil de E_____ a sollicité de la bailleresse qu'elle lui indique à quoi correspondait, dans les décomptes de charges facturés à sa mandante, le poste "appel de charges PPE". Il demandait également un décompte détaillé de ces charges, mentionnant chaque poste. Par pli du 19 décembre 2012, la bailleresse a refusé de fournir les documents requis. s. Avec effet au 11 juillet 2013, la société H_____ a repris les actifs et passifs de E_____ et a modifié sa propre raison sociale en B_____. t. Par courrier du 29 juillet 2013, l'ancien réviseur de E_____ a attesté que les loyers des locaux avaient été régulièrement payés par la société à la bailleresse et que les charges des services industriels et de copropriété avaient toujours été comptabilisées dans les comptes de E_____. D. a. Par requête du 14 décembre 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, non conciliée à l'audience du 26 février 2013, et portée devant le Tribunal le 27 février 2013 (cause C/27910/2012), E_____ a conclu à la nullité des hausses de loyer le portant respectivement à 120'000 fr. dès le 1 er janvier 2011, 123'300 fr. dès le 1 er mars 2012 et 126'600 fr. dès le 1 er juin 2012 et à la restitution du trop-perçu de loyer. b. Par réponse, la bailleresse a conclu au rejet de la requête. c. En parallèle, par requête du 11 février 2013 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, non conciliée à l'audience du 9 avril 2013, et portée devant le Tribunal le 18 avril 2013 (cause C/2981/2013), E_____ a conclu à ce qu'il soit constaté que seuls les frais de chauffage, d'eau chaude et de climatisation pouvaient être mis à sa charge, et à la condamnation de la bailleresse à lui restituer la somme 189'204 fr. 40 à ce titre, avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er septembre 2006, soit le trop-perçu de charges. d. Par réponse, la bailleresse a conclu à la production par E_____ des factures de la régie transmise depuis 2001 et au rejet de la requête. e. Par ordonnance du 27 mai 2013, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/27910/2012 et C/2981/2013 sous numéro C/27910/2012. f. Les éléments suivants ressortent des déclarations des parties au Tribunal : Pour A_____, les places de parking n os 28 et 29 étaient utilisées par F_____ et D_____. S'agissant des factures adressées à E_____ faisant état d'un poste relatif au parking, il était procédé ainsi " pour mettre en évidence le fait que deux places de parking étaient accordées à E_____ pour un montant de 500 fr. " Il s'agissait d'une " mise à disposition à bien plaisir étant précisé que le loyer fixé dans le contrat de bail était de 9'000 fr. et qu'il ne prévoyait pas la mise à disposition de parkings ". Après le départ de F_____ et D_____, il paraissait normal à A_____ que les places soient louées par les repreneurs. Après la reprise de la société, la location de ces places à d'autres personnes avait été envisagée mais G_____ et C_____ avaient manifesté leur intérêt. Ils en avaient discuté et D_____ leur avait indiqué que A_____ pouvait les louer au même prix que celles louées par _____ [autre propriétaire]. Selon E_____, elle avait été surprise de recevoir le courrier du 29 février 2012 concernant les places de parking, dès lors que ces places étaient régulièrement utilisées par G_____, C_____ et D_____ entre 2010 et 2012. Ce dernier avait indiqué que le contrat de bail ne portait pas sur les places de parking. Etant donné que A_____ était prête à les louer à d'autres personnes, E_____ avait contresigné le courrier. L'accord

conclu en février 2012 ne portait au départ que sur la place n° 28, D_____ utilisant la place n° 29 pour son usage personnel. Il avait cependant autorisé G_____ et C_____ à utiliser cette deuxième place gratuitement lorsqu'il n'était pas là. En mai 2012, E_____ avait reçu deux courriers portant sur cette place qui devenait payante. Elle avait dû la contresigner pour pouvoir bénéficier de la place n° 29. S'agissant des charges, A_____ a indiqué que la totalité des charges, y compris celles résultant de la copropriété, devait être payée directement par E_____ à la régie, dans un souci de simplification, afin d'éviter de nombreuses écritures comptables. g. Par mémoire de plaidoiries finales du 26 juin 2015, A_____ a persisté dans ses conclusions. Par plaidoiries écrites du même jour, E_____ a conclu à la constatation de la nullité des hausses de loyer, à ce qu'il soit dit que le loyer annuel restait fixé à 108'000 fr. et à la condamnation de la bailleuse à lui verser le trop-perçu de loyer à savoir 14'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} août 2011 (date moyenne), 3'825 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2012 (date moyenne) et 1'550 fr. par mois dès le 1^{er} juin 2012 avec intérêts à 5% dès chaque échéance. Elle a également conclu à la constatation de la nullité partielle de la clause relative aux frais accessoires, à ce qu'il soit dit que les frais accessoires ne concernaient que le chauffage, l'eau chaude et la climatisation et à la condamnation de la bailleuse au remboursement des montants de "charges" à savoir 6'970 fr. 45 et 4'651 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2003, 6'060 fr. 65 et 4'044 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2004, 4'338 fr. et 2'894 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2005, 6'680 fr. 15 et 4'457 fr. 75 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2006, 6'254 fr. 25 et 4'173 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2007, 5'600 fr. 20 et 3'737 fr. 10 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2008, 6'672 fr. 35 et 4'452 fr. 55 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2009, 7'064 fr. 15 et 4'714 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2010, 6'821 fr. 50 et 4'552 fr. 10 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2011, 7'263 fr. 85 et 4'847 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2012, 7'561 fr. 65 et 5'046 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2013, 12'300 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2013 (date moyenne), 11'706 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2014 (date moyenne), 5'856 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2015 (date moyenne), 3'519 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2015 et 8'910 fr. avec intérêts à 5% dès le 13 octobre 2011. h. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à réception de ces écritures. EN DROIT 1. 1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).! [endif]>![if> En l'espèce, devant le Tribunal, la présente cause portait tant sur la nullité des augmentations de loyer annuel de 108'000 fr. à 120'000 fr., respectivement 123'000 fr. et 126'600 fr., que sur des charges en 189'204 fr. 40. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC). 1.3 L'appel joint, formé suivant la forme prescrite par la loi dans la réponse, est également recevable (art. 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). 1.4 S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.3) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). 1.5 Par souci de simplification et pour respecter le rôle initial des parties devant la Cour, la bailleuse sera désignée comme l'appelante et la locataire comme l'intimée. 2. 2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'à condition qu'ils soient invoqués ou produits

sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). L'art. 317 al. 1 CPC régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_310/2012 du 1^{er} octobre 2012 consid. 2.1), également dans les procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2). Les extraits du Registre du commerce sont considérés comme des faits notoires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_261/2013 du 1^{er} octobre 2013 consid. 4.3).

2.2 Dans deux arrêts récents, le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si la nullité, qui est examinée d'office par le juge, doit aussi l'être en ce qui concerne les faits au sens de l'art. 317 al. 1 CPC, c'est-à-dire si la présentation de faits ou de moyens de preuves nouveaux, le cas échéant nécessaires pour juger de la nullité, doit être prise d'office en considération (arrêts du Tribunal fédéral 5A_351/2015 du 1^{er} décembre 2015 consid. 4.3; 5A_482/2014 du 14 janvier 2015 consid. 5). La jurisprudence cantonale s'est prononcée tantôt en faveur de la recevabilité des moyens de preuve nouveaux visant à démontrer la nullité (OG LU 2C 11 106 du 17 janvier 2012, LGVE 2012 n. 55 et OG ZH RT 140033-O/U du 15 avril 2014 consid. 4.2.2, cités dans MOREL, Zum Verhältnis zwischen Nichtigkeit und Novenrecht in der Schweizerischen Zivilprozessordnung, in ZZZ Jg. 10 (2014/2015), 33/34, p. 29; KGer/GR du 5 janvier 2015), tantôt en faveur de l'irrecevabilité de ces moyens de preuve (OG ZH RT 120193-O/U du 4 avril 2013 consid. 3.2.4, cité dans Morel, op. cit., p. 29). La doctrine s'est déclarée en faveur de l'irrecevabilité de ces moyens de preuve (Morel, op. cit., p. 29).

2.3 En l'espèce, l'extrait du Registre foncier produit par l'appelante, fait notoire, est recevable. Les factures de A_____ du 24 décembre 2012 (pièce 180), du 1^{er} juillet 2013 (pièce 184), du 1^{er} janvier 2014 (pièce 189) et du 1^{er} juillet 2015 (pièce 201), et les appels de charges de la régie du troisième trimestre 2013 (pièce 185), du premier trimestre 2014 (pièce 190) et du troisième trimestre 2015 (pièce 202), ont été produits en première instance et figurent dès lors déjà au dossier. Par ailleurs, la facture de A_____ du 1^{er} octobre 2015 et l'appel de charges de la régie du quatrième trimestre 2015 ont été établis après la clôture de l'instruction en première instance. Ces pièces sont dès lors recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

2.4 Les autres pièces produites par l'intimée sont des factures de l'appelante et de la régie émises entre 2013 et 2015, ainsi qu'un échange de courriels de novembre et décembre 2012. L'intimée indique qu'il s'agit de pièces relatives aux montants payés au titre de la clause du bail mettant à sa charge les " autres charges ". Ces pièces ont été établies avant la clôture de l'instruction en première instance. En première instance, l'intimée, assistée par un mandataire professionnellement qualifié, a invoqué la nullité partielle de la clause du bail mettant à sa charge les " autres charges ". Elle a formulé des conclusions chiffrées concernant notamment les montants des charges de copropriété versées entre 2013 et 2015 et le versement objet de l'échange de courriels de novembre et décembre 2012. L'intimée n'explique pas pourquoi elle n'aurait pas pu produire, en première instance, les pièces déposées devant la Cour. Les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont ainsi pas réalisées. En l'état actuel de la jurisprudence et de la doctrine rappelées ci-dessus, la Cour ne saurait exclure l'application de l'art. 317 al. 1 CPC, au seul motif que les pièces produites concernent, selon l'intimée, les effets de la nullité d'une clause du contrat de bail. Dès lors, ces pièces sont irrecevables.

3. 3.1 En appel, la demande ne peut être modifiée sa demande que si premièrement, la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure, deuxièmement que cette prétention présente un lien de connexité avec la

dernière prétention ou que la partie adverse consent à la modification de la demande et troisièmement que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 227 al. 1 et 317 al. 2 CPC). La doctrine cite en exemple les salaires ou les prestations récurrentes fixes, devenues exigibles depuis la clôture de l'instruction en première instance (Reetz/Hilber, in *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, Sutter-Somm/Hasneböhler/Leuenberger, 2^{ème} éd., 2013, n. 73 ad art. 317 CPC). 3.2 En l'espèce, l'intimée formule en appel des conclusions relatives au remboursement des loyers payés pour les deux places de parking notamment entre juin et décembre 2015, alors qu'en première instance, elle avait conclu à ce titre au versement d'un montant par mois à partir de juin 2012, sans limite de temps. Dès lors qu'il n'est pas contesté que l'intimée paye effectivement 275 fr. par mois et par place de parking depuis mars, respectivement juin 2012, l'amplification des conclusions en paiement du trop-perçu entre juin et décembre 2015 est recevable. 3.3 L'intimée amplifie également ses conclusions relatives au remboursement des charges payées. En particulier, l'intimée formule une nouvelle conclusion relative au versement d'un montant de 2'529 fr. à titre d'appel de charges de copropriété pour le quatrième trimestre 2015. Dès lors que cette prétention repose sur des moyens de preuve nouveaux admis (voir considérant 2.2.1 ci-dessus), cette amplification est recevable. 4. L'intimée, dans son appel joint, fait grief au Tribunal de l'avoir déboutée de sa demande de remboursement des loyers facturés par l'appelante, dès le 1^{er} mars 2012, pour une place de parking et, dès le mois de juin 2012, pour deux places de parking. 4.1 Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. 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 (art. 269d al. 1 CO). Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (art. 269d al. 2 let. a CO). Les art. 269d al. 1 et 2 CO sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations (art. 269 al. 3 CO). Une modification unilatérale du contrat de bail au détriment du locataire qui n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle est nulle, comme le sont également les prétentions réclamées au locataire au titre d'une telle modification (ATF 121 III 460 consid. 4b). Un accord purement formel qui ne correspond pas à une réelle intention réciproque des parties mais dont la signature a été imposée par le bailleur au locataire ne suffit pas à écarter l'application de l'art. 269d CO (ATF 123 III 70 consid. 3b; Marchand, in *Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer*, 2010, n. 6 ad art. 269d CO). 4.1.1 Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO). Peuvent constituer des accessoires par exemple des biens immobiliers comme des garages ou des places de stationnement souterraines (art. 1 OBLF; ATF 137 III 123 consid. 2.1; Bohnet/Dietschy, in *Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer*, 2010, n. 16 ad art. 253a CO). Un accessoire est lié à la chose principale lorsqu'il lui est fonctionnellement utile et que l'usage n'en est cédé, ou obtenu, qu'en raison du bail portant sur la chose principale (ATF 125 III 231 consid. 2a = JdT 2000 I 194). Les baux de l'accessoire et du local principal doivent être conclus entre les mêmes parties. Peu importe en revanche que les contrats aient été conclus en même temps ou à des dates différentes, de même que le fait que l'accessoire soit mentionné dans le bail ou que les parties aient conclu un ou deux contrats (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n. 13 ad art. 253a CO; Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 17 ad art. 253a CO). Lorsque les

conditions de l'art. 253a CO sont remplies, c'est la volonté des parties au contrat qui permet de décider s'il existe un rapport contractuel unique ou des rapports connexes. Dans le cas d'un rapport contractuel unique, la chose principale et la chose accessoire partagent le même sort juridique; il est impossible de résilier le bail seulement concernant la chose accessoire, ceci conduirait à un congé partiel nul. Si le bailleur souhaite priver son locataire de l'usage de la chose accessoire, il doit agir en vertu de l'art. 269d CO et procéder à une modification unilatérale du contrat. En revanche, en cas de contrats séparés, il existe un rapport contractuel connexe ou couplé en vertu duquel chaque contrat a son propre sort juridique. Toute résiliation ou modification d'un des contrats intervient de manière séparée (ATF 125 III 231 consid. 3a = JdT 2000 I 194; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 14 ad art. 253a CO).

4.2 En l'espèce, les deux places de parking sont situées au sous-sol de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués. Les déclarations de la bailleuse (" deux places de parking étaient accordées à _____ [nom de B sans la mention de sa forme sociale] ") et les factures adressées par celle-ci à la locataire entre janvier 2001 à décembre 2011, mentionnant ces places, permettent de retenir que les places ont été mises à disposition de la locataire, et non directement de D_____ et F_____, utilisateurs finaux de ces places. Au demeurant, la place de parking utilisée initialement par F_____ a été reprise par l'intimée après le départ de cet associé fondateur de la société entre octobre 2010 et début 2012, sans faire l'objet d'une facturation complémentaire par l'appelante. Les places n os 28 et 29 sont en outre fonctionnellement utiles à l'usage des locaux, dès lors qu'elles ont été occupées pendant plus de dix ans en lien avec l'exploitation développée dans ces locaux et que leur usage n'a été cédé à l'intimée qu'en raison du bail portant sur les bureaux au deuxième étage. Ces places de parking constituent ainsi une chose dont l'usage était cédé conjointement avec les locaux commerciaux loués.

4.2.1 Il convient de déterminer ensuite si ces places de parking font l'objet d'un contrat de bail distinct du bail relatif aux bureaux loués. Elles n'ont pas été mentionnées dans le contrat de bail signé le 28 décembre 2001. Or, elles ont été mises à disposition de la locataire dès le début du bail le 1 er janvier 2001, en parallèle avec les bureaux et la cave. Avant la signature du bail écrit, soit entre janvier et décembre 2001, elles ont fait l'objet d'un poste dans les factures de loyer, intitulé " Location de deux place de parking ", pour un montant de 500 fr. Après la signature du bail écrit, ce poste a été maintenu dans les factures pendant dix ans. Il y a lieu de préciser qu'entre janvier 2002 et décembre 2010, le poste des factures relatif aux loyers des bureaux s'élevait à 8'500 fr. Seul l'ajout du poste de 500 fr. relatif au parking permettait ainsi d'aboutir au total de 9'000 fr. prévu comme loyer dans le contrat de bail écrit. L'émission, à partir de janvier 2012, soit onze ans après la mise à disposition des places de parking, de factures contenant un seul poste de loyer pour 10'000 fr., sans mention des places de parking, n'est pas pertinente pour déterminer s'il existait initialement un ou plusieurs contrats de bail. La Cour retiendra donc qu'il existait une seule relation contractuelle portant tant sur les bureaux et la cave que sur les deux places de parking mises à disposition. Dans ce cadre, il n'est pas nécessaire de déterminer comment le loyer versé se répartissait entre les bureaux et les places de parking.

4.2.2 Dès février 2012, la bailleuse a indiqué à la locataire que la mise à disposition des parkings n'était pas prévue par le contrat de bail et qu'elle devait faire l'objet de nouveaux contrats. Les parties ont ainsi signé deux baux relatifs aux places de parking, datés des 29 février et 28 mai 2012, prévoyant un loyer de 275 fr. par place de parking. A la lumière de la jurisprudence rappelée ci-dessus et contrairement à ce que soutient l'appelante, la mise à disposition des places de parking n'intervenait pas à bien plaie mais était partie intégrante du contrat de bail initial. La suppression de cette prestation et la signature de nouveaux

baux relatifs à celle-ci relèvent de la modification contractuelle unilatérale au sens de l'art. 269d al. 3 CO, respectivement de l'augmentation unilatérale du loyer de l'art. 269d al. 1 et 2 CO. Le fait que l'intimée ait accepté, sur pression de la bailleuse, de signer deux nouveaux baux n'est à ce titre pas déterminant, dès lors que ces accords ne reflètent pas la réelle intention réciproque des parties. La modification unilatérale du contrat de bail par l'appelante n'a pas été notifiée à la locataire par le biais d'une formule officielle. Elle est dès lors nulle. Les places de parking étaient et restaient mises à disposition de l'intimée dans le cadre du bail initial portant sur les bureaux et la cave, pour un loyer annuel de 108'000 fr., étant précisé que l'augmentation de loyer intervenue en janvier 2011 est nulle, selon le jugement entrepris non remis en question en appel sur ce point.

4.2.3 Si l'intimée a conclu en première instance à la constatation de la nullité de ce qu'elle qualifiait de hausse de loyer du 1^{er} mars 2012 et du 1^{er} juin 2012, elle n'a plus formulé cette conclusion en deuxième instance, se limitant à conclure au remboursement des montants perçus concernant les places de parking à partir de mars, respectivement juin 2012. Or, la nullité étant constatée d'office par le juge et ce à n'importe quel stade de la procédure (art. 11 al. 2 CO; ATF 120 II 341), la Cour constatera que la modification du contrat de bail relative aux places de parking était nulle.

4.3 Dès lors, la Cour annulera les chiffres 2 et 6 du jugement entrepris, constatera la nullité de la modification unilatérale du contrat de bail visant à supprimer la prestation de mise à disposition des places de parking n^{os} 28 et 29, dira que le loyer annuel des deux lots situés au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève reste de 108'000 fr. dès le 1^{er} janvier 2011, places de parking comprises mais charges non comprises et condamnera l'appelante à verser à l'intimée, à titre de trop-perçu, les montants de 825 fr. (275 fr. x 3 mois) avec intérêts moratoires à 5% dès le 15 avril 2012 (date moyenne) et de 23'650 fr. (550 fr. x 43 mois pour la période de juin 2012 à décembre 2015) avec intérêts moratoires à 5% dès le 15 mars 2014 (date moyenne).

5. L'appelante fait grief au premier juge d'avoir constaté la nullité partielle de la clause relative aux frais accessoires contenue dans le contrat de bail et de l'avoir ainsi condamnée à rembourser les montants cités sous le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris.

!endif> Pour sa part, l'intimée fait grief au premier juge de ne pas avoir condamné l'appelante à lui rembourser les charges de copropriété relatives aux deuxième et quatrième trimestres 2013, aux premier, troisième et quatrième trimestres 2014 et aux premier, deuxième et quatrième trimestres 2015, ainsi que le montant de 8'910 fr. versé le 12 octobre 2011. Elle conclut en outre à la condamnation de l'appelante à lui verser le montant de 2'529 fr. versé au titre d'appel de charges pour le quatrième trimestre 2015.

5.1 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). Pour les habitations et les 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). Peuvent constituer des frais d'exploitation les frais de gaz, d'éclairage général, de conciergerie et les taxes d'épuration ou d'enlèvement des déchets (Bieri, in Bohnet/Montini, op. cit., n. 13, 73 et suivants ad art. 257a et b CO).

5.1.1 L'art. 257a CO étant de droit impératif, le contrat ne peut valablement mettre à la charge du locataire, sous la forme de frais accessoires, des dépenses sans relation avec l'usage des locaux. Si le bailleur entend mettre ces frais à la charge du locataire, il doit alors les prendre en compte dans la fixation du loyer (ATF 137 I 135 consid. 2.4 et les références citées; 105 II 35 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4C.82/2000 du 24 mai 2000 consid. 3a). Constituent des frais qui ne sauraient, en aucun

cas, être mis à la charge du locataire au titre des frais accessoires, les dépenses en rapport avec la propriété ou l'existence même de la chose, soit des frais dus indépendamment de l'occupation de l'immeuble ou de la conclusion d'un contrat de bail. Entrent dans cette catégorie de frais les impôts fonciers et les primes d'assurance du bâtiment. Sont également visées les dépenses consacrées par le bailleur à l'entretien de la chose louée ou à la rénovation des locaux (ATF 137 I 135 consid. 2.4 et les références citées; ATF 105 II 35 consid. 4).

5.1.2 Les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO). Les parties doivent s'entendre, d'une manière suffisamment précise et claire, sur les postes, effectifs et détaillés, que comprennent les frais. En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1; 121 III 460 consid. 2a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.1; 4C.224/2006 du 24 octobre 2006 consid. 2.1; 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 2.4.2). Plusieurs formulations, telles que "tous frais accessoires compris", "tous les frais accessoires sont à la charge des locataires", "frais accessoires perçus de manière forfaitaire", "frais accessoires selon les dépenses effectives", "acompte frais accessoires" et "taxe d'enlèvement des ordures, toute autre redevance, etc." ont été jugées insuffisantes. De telles clauses manquent de précision; elles équivalent à une clause qui mettrait "tous les frais accessoires" à charge du locataire (ATF 135 III 591 consid. 4.3.2; 121 III 460 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.346/1999 du 7 avril 1999; Bohnet/Montini, op. cit., n° 28 ad art. 257a-257b CO; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 334). Le bailleur n'est pas habilité à facturer d'autres dépenses que celles convenues. A défaut d'accord, celles-ci sont réputées comprises dans le loyer (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1; 121 III 460 consid. 2a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.1; 4C.224/2006 du 24 octobre 2006 consid. 2.1; 4C.24/2002 du 29 avril 2002 consid. 2.4.2).

5.1.3 Une convention sur les frais n'étant pas soumise à une exigence de forme particulière, elle peut être conclue par écrit, oralement ou encore par actes concluants. Toutefois, si le contrat de bail a été conclu par écrit, il faut considérer que les parties ont également déterminé par écrit quels frais accessoires étaient mis à la charge du locataire (ATF 135 III 591 consid. 4.3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4C.224/2006 du 24 octobre 2006 consid. 2.1 et les références citées). Le versement pendant dix ans de frais accessoires, insuffisamment clairement définis dans le contrat de bail écrit, ne saurait ainsi constituer une convention sur les frais à la charge du locataire, conclue par actes concluants (ATF 135 III 591 consid. 4.3.4). Il en va de même de l'acceptation des décomptes de frais accessoires (arrêt du Tribunal fédéral 4C.224/2006 du 24 octobre 2006 consid. 2.3). La contestation de l'obligation de verser des frais accessoires insuffisamment clairement définis dans un contrat de bail écrit, après le paiement de ces frais pendant plusieurs années, ne constitue pas, selon le Tribunal fédéral, un abus de droit notamment quand le locataire n'a pas protesté contre ces frais parce qu'il faisait confiance au bailleur et pensait que leur facturation relevait des usages locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.224/2006 du 24 octobre 2006 consid. 2.3). Le cas échéant, le locataire pourra obtenir la restitution des montants indûment payés par le biais des règles sur l'enrichissement illégitime (Bohnet/Montini, op. cit., n° 25 ad art. 257a-257b CO).

5.1.4 Le locataire qui signe un contrat en connaissant les frais accessoires qui seront mis à sa charge selon ledit contrat, ne peut ensuite se fonder sur une formulation contractuelle incomplète pour contester ces frais. Tel est le cas quand le locataire a payé certaines factures ou avances de frais accessoires avec la signature du bail, pour autant que ces factures lui permettent de déterminer clairement et précisément quels frais seront à sa charge (arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2012 du 9 juillet 2012 consid.

2.1; 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.2 et les références citées). 5.2 En l'espèce, aucune partie ne conteste l'imputation des frais de chauffage, d'eau chaude et de climatisation à l'intimée. Le litige porte uniquement sur les " autres charges " imputées à celle-ci, soit les charges de copropriété facturées par la régie. Une partie des frais facturés à ce titre ne relève pas des frais liés à l'usage des locaux loués et ne peut en aucun cas être mise à la charge de l'intimée au titre des frais accessoires. Il en va ainsi des attributions aux fonds de rénovation, des frais de rénovation et de travaux (y compris la réparation de la chaudière, les travaux après sinistres et les arrondis pour les réparations), des frais d'assurances, des frais de contentieux et divers, ainsi que des honoraires d'administration de la copropriété et de travaux. Ces charges relèvent des dépenses en rapport avec la propriété ou l'existence du bien immobilier, indépendamment de toute occupation des locaux. Conformément à la jurisprudence, ces frais ne sauraient être facturés à l'intimée. A ce titre, la convention contraire contenue dans le contrat du bail du 28 décembre 2001 n'est pas valable. L'intimée ne commet en outre pas d'abus de droit en réclamant le remboursement de ces frais plusieurs années après leur paiement. 5.2.1 Il reste à déterminer le sort des charges relatives aux services industriels, à l'eau (pour l'exercice 2012 uniquement), au t l r seau et à l'entretien de l'immeuble (les frais de concierge, d'entretien de l'immeuble, d'entretien du parking, de machines et produits d'entretien, les frais liés au contrat d'entretien et les frais liés aux aménagements extérieurs), facturées par la régie. A ce titre, rien ne permet de conclure que les charges relatives aux services industriels, à l'eau (pour l'exercice 2012 uniquement) et au t l r seau résulteraient de l'usage des locaux loués par l'intimée. En effet, celle-ci a payé, en plus des charges de copropriété facturées par la régie, pendant plusieurs années, des charges d'eau et d'électricité en lien avec l'usage du bien. Par ailleurs, il n'est pas démontré que l'intimée faisait usage du t l r seau. Dès lors que rien ne permet de déterminer que ces charges n'auraient pas été à la charge de l'appelante si les locaux étaient inoccupés, celles-ci ne sauraient être reportées à la charge de l'intimée à titre de frais accessoires. En tout état, les charges d'eau, de services industriels, de t l r seau et d'entretien de l'immeuble n'ont pas été valablement mises à la charge de l'intimée. En effet, les parties ont conclu un contrat de bail écrit le 28 décembre 2001. Les formulations " autres charges " et " toutes les charges " contenues dans ce contrat sont insuffisamment précises pour faire supporter à l'intimée les charges litigieuses. Enfin, si l'intimée a certes payé des charges en 2001, avant la conclusion du contrat de bail écrit, le détail de ces charges demeure indéterminé. Ainsi, dès lors que la connaissance par l'intimée, à la signature du bail écrit, de son obligation de payer les frais d'eau, de services industriels, de t l r seau et d'entretien de l'immeuble n'est pas démontrée, on ne saurait conclure à sa mauvaise foi quand elle invoque le caractère imprécis du contrat de bail. 5.2.2 A la lumière de ce qui précède, la nullité partielle de la clause instituant les frais accessoires, en tant qu'elle concernait les " autres charges ", retenue par les premiers juges, sera confirmée. Dès lors que l'appelante ne conteste pas les montants de charges à rembourser, tels que déterminés par le Tribunal dans le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris, il n'y a pas lieu d'examiner les montants à rembourser, sous réserve de considérations qui suivent. 5.3 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). S'agissant des charges de copropriété relatives aux deuxième et quatrième trimestres 2013, aux premier, troisième et quatrième trimestres 2014 et aux premier et deuxième trimestres 2015, les pièces produites par l'intimée en appel ne sont pas recevables (voir considérant 2.2.2 ci-dessus). L'intimée n'a dès lors pas prouvé le versement de ces montants. Elle allègue encore que l'appelante aurait reconnu qu'elle versait

régulièrement les charges de copropriété. Le passage de l'écriture d'appel cité à ce propos ne porte cependant que sur les montants figurant dans les extraits du grand livre produits par l'intimée, soit les versements intervenus durant les exercices 2001 à 2012. En tout état, la reconnaissance par l'appelante du versement régulier des charges de copropriété ne permettrait pas de déterminer quels montants auraient effectivement été versés, les appels de charges trimestriels variant régulièrement. S'agissant du montant de 8'910 fr. versé 12 octobre 2011, la cause de son versement n'a pas pu être déterminée, étant précisé que l'échange de courriels concernant ce versement déposé en appel n'est pas recevable (voir considérant 2.2.2 ci-dessus). En particulier, il n'a pas été démontré que ce versement ait été effectué au titre de charges de copropriété relatives aux locaux loués. 5.4 L'intimée a démontré avoir versé le montant de 2'529 fr. à titre d'appel de charges de copropriété pour le quatrième trimestre 2015, la conclusion nouvelle à ce titre étant recevable (voir considérant 3.3 ci-dessus). Le remboursement de ce montant sera dès lors ordonné et le jugement entrepris modifié en conséquence. 6. 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).!

[endif]>![if> * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 8 octobre 2015 par A_____ et l'appel joint interjeté le 12 novembre 2015 par B_____ contre le jugement JTBL/987/2015 rendu le 3 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27910/2012-9 OSD. Au fond : Annule les chiffres 2 et 6 du dispositif de ce jugement, et statuant à nouveau sur ces points : Constate la nullité de la modification unilatérale du contrat de bail visant à supprimer la prestation de mise à disposition des places de parking n os 28 et 29. Dit que le loyer annuel des deux lots situés au 2 ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève reste de 108'000 fr. dès le 1 er janvier 2011, places de parking comprises mais charges non comprises. Condamne A_____ à verser à B_____, à titre de trop-perçu, les montants de 825 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2012 et de 23'650 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mars 2014. Condamne A_____ à verser à B_____ le montant de 2'529 fr., avec intérêts à 5% dès le 1 er octobre 2015. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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. 1.1).

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