

## **GE\_GERICHTE C/4864/2012 vom 20. Juni 2013**

GE Cour de justice, 2013-06-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_4864\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4864_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/4864/2012 du 20 juin 2013

IT: GE\_GERICHTE C/4864/2012 del 20 giugno 2013

### **Regeste**

MAJORATION DE LOYER | CO.257a.1; CO.257a.2; CO.257b.1; CO.269d.1; CO.269d.2; OBLF.19

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

En ce qui concerne le litige portant sur l'introduction de frais accessoires, la Cour examinera en premier lieu la validité formelle des avis de modification du bail. Elle se prononcera ensuite sur le montant des frais accessoires en question, afin de vérifier si ceux-ci n'ont pas été sous-évalués et ne provoquent pas une augmentation déguisée du loyer. Elle examinera ensuite si la clé de répartition des frais accessoires choisie par la bailleuse est admissible. Enfin, il conviendra de contrôler la validité matérielle des postes de frais accessoires. La Cour examinera par ailleurs la demande de baisse de loyer des intimés.

#### **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). En cours de contrat, le bailleur peut décider de modifier le régime des frais accessoires, en particulier de facturer séparément au locataire des frais accessoires jusque-là inclus dans le montant du loyer ou de facturer des frais nouvellement survenus. Il doit toutefois procéder conformément à l'art. 269d CO, et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (art. 270b CO; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 2a/bb et consid. 3; LACHAT, op. cit., p. 336 s. n os

#### **E. 3**

3.1. 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, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 336 n os

#### **E. 3.1**

et 3.2). Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, 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; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas

indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 4a). L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur ainsi que les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention. Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (al. 1bis); un tel mode de procéder était auparavant prohibé par la jurisprudence (ATF 120 II 206 consid. 3b). La formule officielle ou la lettre d'accompagnement à laquelle elle renvoie doit énumérer les nouveaux frais accessoires, et préciser pour chacun d'entre eux les motifs de la prétention et les provisions correspondantes (art. 19 al. 1 let. a ch. 4, 2<sup>ème</sup> phrase OBLF, LACHAT op. cit., p. 337, n. 3.2). Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1bis OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1). Les motifs de l'avis de majoration doivent être précis et permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité ou non de la contester (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 ). Le sens des motifs figurant dans l'avis s'interprète à la lumière du principe de la confiance, en d'autres termes la volonté du bailleur telle que peut la comprendre le locataire destinataire de bonne foi (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 118 II 130 consid. 2b). Les conditions de forme particulièrement rigoureuses qui sont imposées au bailleur mettent le locataire en mesure de contester le loyer qui lui est annoncé et d'invoquer les règles édictées contre les loyers abusifs (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., 2009, n. 2637). Ces conditions de forme sont donc indissociables du système de protection contre les loyers abusifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_177/2010 du 14 juin 2010 consid. 3). La motivation indiquée dans l'avis de majoration constitue une manifestation de volonté du bailleur, soit un acte juridique unilatéral qui se manifeste sous la forme d'un droit formateur (ATF 118 II 130 consid. 2b; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, vol. I, 5<sup>e</sup> éd., p. 24 ss n. 151 ss). La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (KRAMER, Commentaire bernois, n. 50 ad art. 18 CO), ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. Si les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner aux motifs figurant dans l'avis formel de majoration, il y a lieu d'interpréter ceux-ci 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'intéressé puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3c). Lorsque le contenu des motifs n'est pas suffisamment clair et précis, renvoyant par exemple à des facteurs de hausse incompatibles entre eux, il est nul (ATF 121 III 6 ). 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'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a). La

motivation de la modification est insuffisante lorsqu'elle n'indique pas à quels frais jusque-là inclus dans le loyer correspondent les frais qui seront désormais facturés séparément; le locataire ne peut se faire une idée de la portée de la modification que s'il a connaissance des montants précédemment dépensés par le bailleur pour les frais qui seront désormais perçus séparément. L'exigence de précision implique non seulement de désigner en détail quels frais accessoires seront à l'avenir facturés directement au locataire, mais aussi de faire apparaître quelle incidence revêt la distraction des frais sur la structure du loyer. On ne saurait renvoyer le locataire à consulter les bases de calculs internes du bailleur, sauf à méconnaître le sens de l'obligation de motiver (arrêt du Tribunal fédéral 4C.137/1999 du 23 août 1999 consid. 2b et 2c, in MietRecht Aktuell [MRA] 2000 p. 301). En bref, le locataire doit être en mesure de déterminer si le montant du nouvel acompte correspond à des coûts effectifs, respectivement si le loyer va subir une augmentation (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 4b). La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (arrêts du Tribunal fédéral 4C.330/2002 du 31 janvier 2003 consid. 3.1, in MRA 2003 p. 39; 4C.245/1999 précité consid. 3a; 4C.137/1999 précité consid. 2d, concernant un cas de nullité partielle; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3b et 460 consid. 4a/cc).

### **E. 3.2**

En l'espèce, dans chacune des formules notifiées aux intimés, l'appelante a indiqué le poste de frais accessoires particulier qui sera désormais facturé séparément du loyer. Elle a expliqué également qu'un décompte des dépenses effectives sera établi chaque année, avec un solde annuel (sous déduction des acomptes versés) en faveur d'une des parties. Les formules mentionnent également que les frais accessoires désormais facturés séparément étaient, préalablement, inclus dans le loyer. L'appelante a précisé, dans chacune des formules, quel montant jusque-là inclus dans le loyer correspond à celui qui sera désormais facturé séparément. En effet, en-dessous du montant de l'acompte pour le chauffage et l'eau chaude restés inchangés, l'appelante a ajouté la mention : " Facturation séparée des frais accessoires suivants : ... ". En outre, elle a mentionné le montant de l'acompte annuel et mensuel revenant aux intimés pour le frais accessoire considéré, tout en précisant que : " l'ancien loyer est donc réduit du montant de l'acompte désormais dû séparément ". En indiquant qu'elle souhaitait facturer de manière séparée les frais accessoires jusque-là compris dans le loyer et réduire ce dernier du montant de l'acompte dû séparément, l'appelante a valablement exposé aux intimés le motif de la modification souhaitée. Cette façon de faire correspond à la jurisprudence rappelée ci-dessus. Par ailleurs, l'appelante a également fourni aux intimés une information relative aux coûts que les frais en question ont générés durant les trois dernières années qui ont précédé la notification.

### **E. 3.3**

Selon le Tribunal, les formulaires officiels notifiés par l'appelante ne répondent pas aux exigences de motivation parce qu'elles ne contiennent aucune indication permettant de répondre à la question suivante : "Pourquoi le bailleur a-t-il décidé d'instaurer ce système ?", qui serait la raison d'être de l'indication des motifs des modifications auxquelles prétend l'appelante. Cette réponse ne figurait, selon les premiers juges, que dans la lettre d'accompagnement, à laquelle les avis officiels ne renvoient pas, contrairement à ce qu'exige l'art. 19 al. 1bis OBLF. Pour cette raison, les premiers juges ont considéré que les avis étaient nuls. Cette exigence découle de l'opinion de RICHARD (Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 12<sup>ème</sup> Séminaire sur le

droit du bail, Neuchâtel, 2002, p. 23). Or, cette opinion, qui se fonde sur une décision vaudoise, est isolée et n'a pas été reprise par la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il importe peu que l'intimé sache que l'appelante souhaite par-là uniformiser la gestion comptable et financière de son parc immobilier dans toute la Suisse, améliorer la qualité de ses services aux locataires et inciter ceux-ci à faire des économies. Ces raisons sont irrelevantes dans ce cadre et n'ont pas de portée sur le droit du bailleur de requérir la facturation séparée des frais accessoires, qui est reconnu par la loi (art. 270b al. 2 CO). Admettre le contraire reviendrait à exiger du bailleur qui notifie une hausse de loyer au locataire d'indiquer, dans l'avis officiel de majoration de loyer, qu'il souhaite augmenter le loyer pour gagner plus d'argent. Il n'y a pas lieu ici d'être plus exigeant que ce dernier. Il faut en effet rappeler que la motivation qui doit figurer dans l'avis officiel a pour but de permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification du bail de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6, consid. 3a). Les informations fournies par l'appelante dans l'avis officiel lui-même y suffisent, ainsi que cela a été indiqué plus haut. Elles permettent aux intimés de comprendre précisément que l'appelante souhaite dorénavant facturer les frais accessoires séparément et lui donnent tous les détails lui permettant de comprendre la démarche et d'apprécier la justification de la facturation.

#### **E. 3.4**

En ce qui concerne la motivation des avis officiels litigieux, reste à examiner si la méthode utilisée par l'appelante, soit de notifier douze avis séparés contenant, pour le premier, une baisse de loyer correspondant à la baisse du taux hypothécaire, pour les treize suivants, la facturation séparée de chacun des postes de frais accessoires visés et, pour le dernier, la récapitulation de l'impact global de l'ensemble desdits frais accessoires, répond aux exigences de clarté posées par la jurisprudence. Il n'est pas contestable que la méthode en question est relativement complexe. Elle est toutefois imposée, d'une part, par la démarche elle-même de l'appelante, qui entend facturer séparément treize postes différents de frais accessoires aux intimés. Elle répond, d'autre part, aux contraintes matérielles imposées par la formule officielle type obligatoire, qui ne laisse que peu de place au bailleur pour expliciter les motifs de la modification du bail qu'il requiert. Certes, on aurait pu imaginer une autre méthode. Toutefois, avec un minimum d'attention, il était à la portée des intimés de comprendre la portée et la justification des avis officiels, ce d'autant plus que l'avis officiel final récapitule clairement l'ensemble de l'opération. Il serait à tout le moins curieux de reprocher à l'appelante son souci de précision et d'exhaustivité, qui présente certes l'inconvénient de soumettre aux intimés un grand nombre de documents, mais qui lui permet en revanche de disposer de toutes les informations lui permettant de comprendre en détail de quelle manière les frais accessoires ont été calculés et quelle est la répercussion à la baisse sur son loyer de leur facturation séparée. La Cour retiendra en outre le fait que, de bonne foi, les intimés ne peuvent pas prétendre ne pas avoir compris le sens de la démarche de l'appelante. En effet, d'une part, les parties ont déjà été opposées dans une procédure judiciaire portant sur la même problématique. D'autre part, les avis officiels étaient accompagnés d'un courrier explicatif fort complet. Même si la teneur de ce courrier ne peut pas être prise en compte pour juger de la validité de la motivation elle-même, que la Cour de céans a admise, dans la mesure où il n'y est pas renvoyé dans les avis officiels eux-mêmes (art. 19 al. 1bis OBLF), l'on doit admettre que les explications qu'il contient aident les intimés à comprendre comment lire les douze avis officiels.

### **E. 3.5**

Au vu de ce qui précède, la Cour de céans considère que c'est à tort que le Tribunal a constaté la nullité des avis officiels de majoration de loyers ou d'autres prétentions du bailleur litigieux en raison de leur défaut de motivation.

### **E. 4**

Les premiers juges ont retenu que l'appelante avait sous-estimé certains postes de frais et que les baisses de loyer correspondantes étant ainsi insuffisantes, il en résultait une hausse de loyer déguisée à due concurrence. Or, l'appelante, pour calculer le montant de chaque poste de frais accessoires, a pris la moyenne des trois dernières années ou, si cela n'était pas possible, a retenu l'année où le coût était le plus élevé. Enfin, elle a ajouté 5% aux montants ainsi définis. Cette méthode n'est pas critiquable. Elle est même plus favorable que celle préconisée par MONTINI dans une analyse de l'ATF 137 III 362 (Newsletter d'août 2011 publiée sur le site [www.bail.ch](http://www.bail.ch)), qui préconise, en guise d'indication du coût de chaque poste de frais accessoires facturé séparément, de prendre la moyenne de ce poste sur les trois exercices consécutifs précédents. La Cour relèvera par ailleurs, s'agissant de la réalité de ces coûts et de l'identification des prestations correspondantes, que l'appelante a produit les pièces nécessaires pour les démontrer. C'est donc à tort que le Tribunal a jugé que la facturation séparée de certains postes de frais accessoires était synonyme d'une augmentation de loyer déguisée.

### **E. 5**

5.1. Le Tribunal a par ailleurs estimé que la clé de répartition des nouveaux frais accessoires facturés séparément, soit une répartition en fonction des surfaces des différents locaux, était inéquitable. Il a considéré que la bailleuse aurait dû distinguer les frais qui dépendent de la taille du logement, comme le chauffage ou l'eau, qui devraient être répartis en fonction de la surface des différents logements, d'une part, et les frais dits "neutres", qui n'ont pas de rapport avec la taille de l'objet, comme ceux de conciergerie ou d'entretien du jardin, qui devraient être répartis au prorata du nombre de logements, indépendamment de leur taille.

### **E. 5.2**

Or, en l'espèce, même si cette appréciation trouve une assise dans la doctrine (Commentaire SVIT, n. 26d, ad. art. 257-257b CO; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 97 ad. art. 257a-257b CO), elle ne peut pas être considérée comme obligatoire pour le bailleur qui souhaite facturer les frais accessoires séparément. Au contraire, il faut admettre que dès lors que la clé de répartition choisie par le bailleur repose sur un critère objectif en rapport avec la chose louée, elle doit être admise. C'est d'ailleurs la solution retenue par le Tribunal fédéral dans le cadre de la question de la répercussion des travaux sur les loyers en application de l'art. 269a let. b CO. Alors même que de tels travaux, par exemple lors de l'exécution de grandes réparations de l'immeuble, peuvent à la fois porter sur les logements eux-mêmes et sur les parties communes de l'immeuble, le Tribunal fédéral a admis que le bailleur peut choisir la méthode de répartition des frais entre les locataires, à la pièce, selon le volume des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_470/2009 du 18 février 2010 in DB 2011, p. 31), au prorata de l'état locatif ou autre. Le juge ne peut s'en écarter que si la méthode retenue est insoutenable (ATF 139 III 209 consid. 2.1). Il ne peut ainsi pas être imposé à l'appelante d'appliquer des méthodes de répartition des nouveaux frais accessoires selon deux méthodes différentes en fonction de la nature desdits frais. La méthode de répartition retenue par l'appelante sera ainsi admise.

## **E. 6**

6.1. Il reste à examiner la validité matérielle de la facturation séparée des postes de frais accessoires notifiés par l'appelante, soit d'examiner si les frais en question sont des frais accessoires au sens du droit du bail.

### **E. 6.2**

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). 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, tels 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). Par autres frais d'exploitation, on entend les frais d'électricité, de gaz, de climatisation, de concierge, d'exploitation de l'ascenseur ou les redevances pour le réseau de télévision par câble (LACHAT, op. cit., p. 332). Ne sont pas des frais accessoires au sens des art. 257a et 257b CO les frais d'entretien de la chose louée elle-même (ATF 105 II 35 consid. 4), de remplacement d'installations défectueuses, de même que les frais d'amélioration ou de rénovation de l'immeuble. L'art. 6 OBLF le rappelle expressément s'agissant des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 13 ad art. 257a-257b CO). S'agissant des frais d'entretien, il convient donc de distinguer entre les frais d'exploitation au sens de l'art. 257b al. 1 CO, qui sont liés à un usage particulier de l'immeuble par les locataires, tels que l'entretien des installations de chauffage, expressément cité par cette disposition, ou de l'ascenseur, d'une part, qui peuvent être facturés séparément aux locataires, et, d'autre part, les frais d'entretien de l'immeuble lui-même, qui ne peuvent pas être facturés séparément (OBERLE, *Nebenkosten-Heizkosten*, 2<sup>ème</sup> édition, Zürich, 2001, ch. 3.2.3). Les contrats de service pour l'entretien des installations communes de l'immeuble peuvent en principe être reportés sur le locataire (BOHNET/MONTINI, op. cit. n. 79 ad art. 257a-257b CO). Par analogie aux règles applicables aux frais de chauffage, les frais accessoires ne doivent alors pas comporter de postes relatifs à la réparation et à la rénovation des installations ni aux intérêts ou amortissements qui les concernent (LACHAT, op. cit., p. 343).

### **E. 6.3**

Le Tribunal a considéré que les frais mentionnés sous le poste "exploitation abri anti-atomique" relèvent exclusivement de l'entretien de l'immeuble à la charge du bailleur et qu'ils ne peuvent donc pas être facturés séparément aux locataires. Au vu des principes énoncés ci-dessus, la position du Tribunal sera confirmée, dans la mesure où l'abri anti-atomique ne fait pas l'objet d'un usage particulier par les locataires. Les frais d'entretien de cette partie de l'immeuble ne peuvent donc pas être facturés séparément aux intimés sous la forme de frais accessoires.

### **E. 6.4**

Le Tribunal a considéré que les frais mentionnés sous le poste "exploitation toiture et ferblanterie" relèvent exclusivement de l'entretien de l'immeuble à la charge du bailleur et qu'ils ne peuvent donc pas être facturés séparément aux locataires. Au vu des principes énoncés ci-dessus, la position du Tribunal sera confirmée, dans la mesure où la ferblanterie et la toiture ne font pas l'objet d'un usage particulier par les locataires. Les frais d'entretien de ces parties de l'immeuble ne peuvent donc pas être facturés séparément à l'intimée sous la forme de frais accessoires.

### **E. 6.5**

Le Tribunal a estimé que la bailleuse n'avait fourni aucune pièce permettant de déterminer en quoi consistent exactement les frais qu'elle entend facturer au titre de frais accessoires "exploitation ventilation". Il en déduit que ces frais font partie des frais de chauffage et eau chaude, qui font déjà l'objet d'une facturation séparée à ce titre-là, et que les admettre reviendrait à accepter que les mêmes frais soient facturés deux fois. L'appelante conteste que le poste de frais accessoire "exploitation ventilation" soit déjà compris dans les frais de chauffage et d'eau chaude. Elle annonce la production de pièces nouvelles pour le démontrer, sans toutefois les produire. Ce nonobstant et malgré le fait que la validité de la production de ces pièces en appel aurait été sujette à discussion, il convient de relever que c'est sans aucune motivation que le Tribunal assimile le poste de frais accessoires "exploitation ventilation" aux frais de chauffage et eau chaude. Il faut bien au contraire considérer que ces frais n'ont pas de lien avec l'installation de production de chaleur ou d'eau chaude, comme en atteste la facture produite en première instance par l'appelante. Il découle de cette pièce que le poste "exploitation ventilation" porte sur un contrat de service de l'installation de ventilation. Ce sont des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO, dès lors qu'il s'agit de prestations accessoires à l'entretien de l'immeuble lui-même et qu'elles ne comportent pas de frais de réparation ou de remplacement. Le coût de cette prestation a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

### **E. 6.6**

Le Tribunal n'a examiné la validité matérielle de la facturation d'autres frais accessoires que pour les postes "exploitation abri anti-atomique", "exploitation ventilation" et "exploitation toiture et ferblanterie". Il a pu s'en dispenser, dans la mesure où il a annulé la totalité des avis officiels en raison d'un défaut de motivation. Or, dès lors que la Cour de céans a admis la validité formelle desdits avis, elle examinera, ci-après, la validité matérielle de chacun d'entre eux.

#### **E. 6.6.1**

Système de retransmission de données Les frais relatifs à la retransmission de données, soit le coût de l'abonnement de base au téléseuil, constituent sans conteste des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO (LACHAT, op. cit., p. 332; ACJC/784/2013 du 24 juin 2013). Le coût global de l'abonnement a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

#### **E. 6.6.2**

Recettes buanderie Le poste de frais accessoires "recettes buanderie" représente en réalité une rétrocession aux locataires de la recette de la vente de cartes d'accès à la buanderie. Les montants concernés étant documentés, ils seront admis.

#### **E. 6.6.3**

Exploitation ascenseur Les frais relatifs à l'exploitation de l'ascenseur sont des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO (LACHAT, op. cit., p. 332). Ils peuvent être facturés séparément aux locataires à condition qu'ils n'incluent pas de réparations ou des rénovations de l'installation. En l'espèce, les abonnements y relatifs portent sur un service d'entretien simple avec dépannage. Le coût de cette prestation a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

#### **E. 6.6.4**

Installation sanitaire/canalisation Il découle des pièces produites par l'appelante que le poste "exploitation sanitaire/canalisation" porte sur un abonnement relatif à la vidange générale des canalisations d'eaux usées et d'eaux claires et des drainages au curage des sacs des eaux de surface, des eaux pluviales et des regards de visite à la machine hydraulique. Ce sont des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO, dès lors qu'il s'agit de prestations accessoires à l'entretien de l'immeuble lui-même et qu'elles ne comportent pas de frais de réparation ou de remplacement. Le coût de cette prestation a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

#### **E. 6.6.5**

Eau, y compris location du compteur d'eau, taxe d'épuration des eaux usées et bornes hydratantes L'eau consommée par l'immeuble, y compris la location du compteur d'eau, peut être facturée séparément au titre de frais accessoires (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 73 ad. art. 257a-257b CO). Il en va de même de la taxe d'épuration, dès lors qu'elle est en lien avec l'utilisation de la chose louée (LACHAT, op. cit., p. 332). Le coût global de ces frais ayant été prouvé par l'appelante, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

#### **E. 6.6.6**

Electricité des installations, éclairages et surfaces/locaux communs y compris les taxes communales, cantonales et fédérales sur l'électricité Il en va de même en ce qui concerne les frais d'électricité, qui sont typiquement des frais d'exploitation. Le coût global de ces frais ayant été prouvé par l'appelante, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

#### **E. 6.6.7**

Conciergerie (salaire, charges sociales, assurances, impôt à la source, téléphone/frais d'entreprise de conciergerie), produits et matériel de conciergerie et exploitation de communs gérés par les voisins L'appelante entend facturer la conciergerie elle-même ainsi que les produits, les frais d'exploitation de communs gérés par les voisins et le matériel de conciergerie de manière séparée. Ces frais entrent dans les autres frais d'exploitation au sens de l'art. 257b CO (LACHAT, op. cit., p. 332; (BOHNET/MONTINI, op. cit., ad. art. 257a-257b CO, n. 74; RICHARD, op. cit., p. 8). Il s'agit de la part des frais revenant à la bailleuse pour l'immeuble habité par les intimés sur les frais refacturés par la régie BORY & Cie SA, qui administre plusieurs immeubles du chemin E\_\_\_\_\_. Les pièces produites par l'appelante attestent que les frais concernés ne portent que sur des dépenses qui correspondent à des frais d'exploitation, à l'exclusion de frais de réparation ou de rénovation de la chose louée qui ne pourraient pas être facturés au titre de frais accessoires. Les coûts avancés par l'appelante ayant été prouvés, l'introduction de ces deux postes de frais accessoires sera admise.

#### **E. 6.6.8**

Honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires Enfin, les honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires peuvent être facturés séparément aux locataires, conformément à l'art. 4 al. 3 OBLF.

#### **E. 6.7**

Il découle de l'analyse qui précède que l'ensemble des postes de frais accessoires que l'appelante entend introduire sont admissibles et peuvent être facturés de manière séparée, à l'exclusion des postes "exploitation abri anti-atomique" et "exploitation toiture et ferblanterie", qui sont compris dans le loyer et ne peuvent pas faire l'objet d'une facturation séparée. Dès lors, les frais y relatifs seront retranchés des frais accessoires globaux dorénavant facturés séparément aux intimés et maintenus dans le loyer.

#### **E. 7**

Dans leur réponse à l'appel, les intimés ont admis que le loyer fixé avant la prise en compte de la facturation séparée des frais accessoire, soit le loyer abaissé en raison de la baisse du taux hypothécaire, soit supérieur au loyer fixé par le Tribunal dans le jugement entrepris. Ils ont conclu à ce que ce loyer soit arrêté à 32'868 fr., soit le même loyer que celui auquel aboutit le calcul de la baisse admissible en raison de la baisse du taux hypothécaire par l'appelante. Selon l'art. 58 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni moins que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Autrement dit, le juge est lié par les conclusions des parties. C'est l'expression de la maxime de disposition. L'on pourrait ainsi conclure que la Cour devrait fixer le loyer abaissé en raison de la baisse du taux hypothécaire à 32'868 fr. Toutefois, l'appelante, dans ses conclusions, demande que le loyer soit fixé à 28'320 fr. après déduction des frais accessoires facturés séparément. Il serait donc inéquitable de se fonder sur les conclusions des intimés pour fixer le loyer avant déduction des frais accessoire, puis de déduire les frais accessoires dudit loyer. Le Tribunal fédéral a en effet jugé que lorsqu'un lésé a décomposé son dommage en différents postes reposant sur la même cause, le juge n'est lié que par le montant total réclamé, si bien qu'il peut allouer davantage pour l'un des éléments du dommage et moins pour un autre (ATF 123 III 115 consid. 6d). Ainsi, il convient de déterminer quel est le moment déterminant pour calculer la baisse de loyer demandée par les intimés par voie reconventionnelle en raison de la baisse du taux hypothécaire depuis la notification des avis de majoration de loyer et d'autres modification du bail du 10 février 2012. L'appelante ne s'est pas opposée au principe d'une baisse de loyer supplémentaire de ce chef, mais conteste le calcul effectué par les intimés. Elle estime en effet que les moments déterminants pour l'application de la méthode relative sont décembre 2006 et septembre 2012 et non pas février 2012 et septembre 2012, comme le retient le Tribunal. L'appelante considère que le premier moment pour l'application de la méthode relative est celui de la conclusion du bail et non celui de la notification de la dernière modification du loyer, par avis du 10 février 2012, au motif que la baisse de loyer accordée aux locataires en février 2012 n'était pas encore entrée en vigueur lorsque ces derniers ont réclamé une baisse supplémentaire, pour la même échéance. Ce raisonnement ne peut être suivi. En effet, ainsi que le Tribunal l'a retenu, la jurisprudence admet que le moment déterminant n'est pas l'entrée en vigueur du dernier loyer, mais bien celui de la notification de la hausse (respectivement de la baisse), soit plus précisément la date figurant sur l'avis de majoration (SJ 1993 p. 217-218; LACHAT, op. cit., p. 530-531, et note de bas de page 30 p. 530). Ainsi, entre février 2012 et octobre 2012, le taux d'intérêt hypothécaire a passé de 2,5% à 2,25%, ce qui donne lieu à une baisse de loyer de 2,91%. Quant à l'ISPC, il a passé de 108,7 en février 2012 (base mai 2000 = 100) à 109.0 en octobre 2012, ce qui donne lieu à un facteur de hausse de 0,11% ( $0,2759 \times 40\% = 0,11\%$ ). La baisse de loyer réclamée par les intimés sera admise à hauteur de 2,8% avec effet au 1<sup>er</sup> février 2013. Le loyer duquel il faut déduire les frais accessoires désormais facturés séparément est donc de 32'844 fr. (33'792 fr. - 2,8%).

## **E. 8**

En définitive, le loyer annuel sera ainsi fixé à 28'339 fr. (32'844 fr. - 4'505 fr. de frais accessoires). Le jugement entrepris sera en conséquence annulé.

## **E. 9**

Enfin, il n'y a pas lieu de faire droit à la conclusion de la bailleresse visant à ce qu'il soit dit dans le dispositif du présent arrêt que les frais accessoires sont dus par mois et d'avance. En effet, ces modalités résultent d'ores et déjà de l'art. 1 du contrat-cadre romand.

## **E. 10**

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 28 août 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/664/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2013 dans la cause C/4864/2012-4-OSL. Au fond : Annule le jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare valable l'ensemble des avis officiels de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail notifiés le 10 février 2012 par A\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, à l'exception des postes "l'exploitation abri anti-atomique" et "l'exploitation toiture et ferblanterie". Fixe en conséquence le loyer annuel de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ à 28'339 fr., dès le 1<sup>er</sup> février 2013, pour l'appartement de six pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis, chemin E\_\_\_\_\_ à Genève, les provisions pour chauffage et eau chaude à 2'280 fr. et les frais accessoires à 4'505 fr., correspondant aux postes suivants : - exploitation système de retransmission de données (TV, audio, internet, téléphone, etc.); - recettes buanderie; - exploitation ventilation; - exploitation ascenseur; - exploitation installation sanitaire/canalisation; - eau, y compris location de compteurs d'eau, taxe d'épuration des eaux usées et bornes hydratantes; - électricité des installations, éclairages et surface/locaux communs, y compris les taxes communales, cantonales et fédérales sur l'électricité; - produits et matériels de conciergerie; - conciergerie (salaire, charges sociales, assurances, impôt à la source, téléphone/frais d'entreprise de conciergerie); - exploitation de communs gérés par les voisins; - honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires. 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 : 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.