

GE_GERICHTE C/6742/2011 vom 7. Oktober 2014

GE Cour de justice, 2014-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6742_2011

FR: GE_GERICHTE C/6742/2011 du 7 octobre 2014

IT: GE_GERICHTE C/6742/2011 del 7 ottobre 2014

Regeste

BAIL À LOYER; FRAIS ACCESSOIRES; PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | CO.257a.1;
CO.1

Erwägungen

E. 1

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). En l'espèce, l'appelant conclut à l'annulation d'un jugement du Tribunal l'ayant condamné à payer la somme de 29'891 fr. à l'intimé, de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le jugement entrepris ayant été reçu par les parties le 30 octobre 2014, le délai de recours de 30 jours est venu à échéance le 29 novembre 2014. Ce jour étant un samedi, le délai a expiré le lundi 1^{er} décembre 2014 (art. 142 al. 3 CPC). L'acte d'appel ayant été expédié le 1^{er} décembre 2014 au greffe de la Cour de justice, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 143 al. 1, 311 al. 1 CPC). Il était ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne, 2010, n. 2314 et 2416).

E. 2

sis dans le lot 3.03, étaient utilisés conjointement par les parties. Il en déduit que la prise en charge par moitié des frais de chauffage et d'électricité prévue par le bail n'était que le reflet de cette utilisation commune et qu'elle ne portait que sur les frais accessoires relatifs à la chose louée elle-même, à l'exclusion des frais relatifs au lot 3.04 et à la partie non louée à l'intimé du lot 3.03.

E. 3

3.1. Selon l'art. 257a al. 1 CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose. Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2). Le bail à loyer conclu le 14 novembre 2005 par les parties indique, en ce qui concerne les charges et les frais accessoires, ce qui suit :

« en couverture des frais d'électricité, chauffage/eau chaude, conciergerie, frais de nettoyage et sécurité de nuit, le locataire s'engage à verser un acompte provisionnel annuel de 2'400 fr., soit 200 fr. par mois, payables aux mêmes termes et conditions que le loyer. Après décompte le bailleur prendra en charge pour moitié des frais de chauffage et d'électricité de la totalité ». Le montant de l'acompte a été porté à 8'400 fr. par an par un avenant signé par les deux parties le 26 mai 2008, toutes les autres clauses et conditions du contrat restant en vigueur sans changement. Dès lors que les parties divergent quant à la signification de cette disposition contractuelle, il convient d'en définir le sens.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 1^{er} CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et de manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite. En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 188, 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A 166/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2.1). Lorsqu'un cocontractant, au moment de conclure, présente des conditions générales, il manifeste la volonté de s'engager selon les termes de ces conditions. Si une volonté réelle concordante n'a pas été constatée, il faut donc se demander comment le destinataire de cette manifestation de volonté pouvait la comprendre de bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_166/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2.1). L'interprétation purement littérale d'un texte est prohibée (art. 18 al. 1 CO); même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances, que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2010 du 22 février 2011 consid. 5.2.2).

E. 3.3

En l'espèce, les parties avaient convenu que la chose louée serait utilisée conjointement (« en cohabitation ») par les parties. Le contrat portait par ailleurs sur la location du local situé dans le lot 3.03 de la PPE. Il n'est pas fait mention du lot 3.04 appartenant également à l'appelant. L'appelant avait l'usage de la chose louée avec l'intimé. Ainsi, l'intimé pouvait, de bonne foi, comprendre des termes utilisés dans le contrat de bail que les frais accessoires relatifs à la chose louée exclusivement seraient pris en charge par moitié entre les parties. C'est donc à bon droit que le Tribunal a réparti les frais accessoires de la seule chose louée par moitié entre l'appelant et l'intimé. La Cour relèvera pour le surplus qu'il n'aurait pas pu en être autrement. En effet, le système consacré par le Code des obligations en ce qui concerne les frais accessoires, qui est de droit impératif (ATF 137 I 135), repose sur le principe des frais effectifs (ATF 107 II 264 consid. 2a; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne,

2008, p. 338). Il signifie, d'une part, que seuls les frais accessoires en rapport avec la chose louée peuvent être mis à la charge du locataire, et, d'autre part, que lesdits frais accessoires doivent être ventilés entre les locataires selon une clé de répartition objective, qui reflète la réelle consommation de chaque locataire ou usager de la chose louée (Lachat, op. cit., p. 545). Ainsi, c'est en vain que l'appelant invoque l'art. 19 CO, qui ne consacre la liberté contractuelle que dans la mesure où elle ne viole pas une disposition légale impérative. Il découle de ce qui précède que le Tribunal a correctement calculé la répartition des frais accessoires entre les parties. Les montants retenus par le Tribunal n'étant pas contestés, la Cour de céans confirmera le calcul opéré par ce dernier ainsi que le montant devant être rétrocédé à l'intimé par l'appelant.

E. 4

L'appelant invoque l'application arbitraire des règles de l'équité. Il prétend que le Tribunal aurait appliqué les règles de l'équité pour calculer la répartition des frais accessoires entre les parties. Or, ainsi que cela a été indiqué, le Tribunal a appliqué rigoureusement les dispositions de la loi et du contrat. Il ne s'est pas prononcé en équité. Le grief tiré de la violation du principe de l'équité sera ainsi rejeté.

E. 5

L'appelant invoque enfin la violation du droit d'être entendu, en alléguant que le Tribunal n'aurait pas exposé les motifs pour lesquels il aurait rendu son jugement en application des règles de l'équité. Dès lors que le Tribunal n'a pas jugé en équité comme retenu ci-avant, ce grief tombe à faux et sera rejeté. Le jugement querellé sera ainsi intégralement confirmé.

E. 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} décembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1135/2014 rendu le 7 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6742/2011-2 OOD. Au fond : Confirme ledit jugement. 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 (cf. considérant 1.1.).

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