

# **NE\_GERICHTE ARMC.2018.93 vom 30. Januar 2019**

NE Tribunal cantonal, 2019-01-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_ARMC.2018.93](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2018.93)

FR: NE\_GERICHTE ARMC.2018.93 du 30 janvier 2019

IT: NE\_GERICHTE ARMC.2018.93 del 30 gennaio 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1**

les loyers et fermages, les intérêts de capitaux et toutes autres redevances périodiques;

### **E. 2**

les actions pour fournitures de vivres, pension alimentaire et dépenses d'auberge;

3.1 les actions des artisans, pour leur travail; des marchands en détail, pour leurs fournitures; des médecins et autres gens de l'art, pour leurs soins; des avocats, procureurs, agents de droit et notaires, pour leurs services professionnels; ainsi que celles des travailleurs, pour leurs services.

1 Nouvelle teneur selon le ch. II art. 1 ch. 4 de la LF du 25 juin 1971, en vigueur depuis le 1er janv. 1972 (RO19711461; FF1967II 249). Voir aussi les disp. fin. et trans. tit. X à la fin du texte.

1 Lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

2 Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

### **E. 8**

a) Dans un second grief, la recourante estime qu'en s'écartant des clés de répartition admises par la locataire, le tribunal civil a violé les règles de procédure applicables. Plusieurs montants supplémentaires, correspondant aux clés de répartition non contestées, devraient ainsi, selon elle, être mis à la charge de la locataire. La recourante fait également valoir que 689.95 francs de plus doivent être supportés par l'intimée, s'agissant des frais de conciergerie pour 2015. b) La loi ne règle pas la question de la clé de répartition des frais entre les divers locataires. Le principe de la dépense effective s'y applique évidemment, mais non dans le sens d'un calcul effectif des coûts liés à l'objet pris isolément, sous réserve des prescriptions cantonales ( Burkhalter/Martinez-Favre , op. cit., n. 26d ad art. 257-257b CO). Les frais accessoires peuvent être répartis entre les locataires sur la base de décomptes individuels (compteurs individuels d'eau chaude, par exemple) ou en fonction de clés de répartition ( Lachat , op. cit., p. 344). A cet égard, le bailleur dispose d'une certaine marge d'appréciation ; il peut appliquer une ou plusieurs clés, ainsi que répartir les frais, par exemple, selon les volumes chauffés ou au prorata de millièmes de copropriété. Pour les locaux commerciaux, une répartition selon le type d'activité est parfois pratiquée, afin de tenir compte de l'utilisation accrue de certaines prestations par le preneur ( Bieri , op. cit., n.

95 ad art. 257a/257b CO ; Lachat , op. cit., p. 346 ; Burkhalter/Martinez-Favre , op. cit., n. 26d ad art. 257-257b CO ). La clé de répartition doit être objective et équitable (cf. arrêt du TF du 29.06.2011 [4A\_267/2011 ], où une clé de répartition facturant 10 % des frais pour une surface inférieure à 5 % a été qualifiée d'erronée). Il appartient en dernier ressort au juge d'apprécier si une répartition est admissible et équitable, étant précisé que les locataires ne peuvent prétendre à une égalité au centime près ( Bieri , op. cit., n. 97 ad art. 257a/257b CO ; Burkhalter/Martinez-Favre , op. cit., n. 26d ad art. 257-257b CO). c) Comme rappelé plus haut, la maxime inquisitoire sociale s'applique au présent litige. Cette maxime n'oblige certes pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position et ne signifie pas que le tribunal a le loisir de mener des investigations de sa propre initiative . Toutefois, si le juge a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents, il n'est pas lié par l'offre de preuve de cette partie ( ATF 139 III 13 cons. 3.2 ; arrêt du TF du 11.01.2016 [4A\_476/2015 ] cons. 3, qui précise que lorsque les parties sont représentées par un avocat, le juge doit faire preuve de retenue). d) En l'espèce, dès lors que la fixation des frais accessoires à la charge d'un locataire fait en partie appel au pouvoir d'appréciation du juge, qui doit vérifier que la répartition semble admissible et équitable, il est douteux qu'une clé de répartition puisse être considérée comme un simple fait non contesté, soustrait (sauf exception) à l'objet de la preuve, comme paraît le soutenir la recourante. Une telle approche paraît d'autant moins défendable dans un litige soumis à la maxime inquisitoire sociale, dans lequel le juge peut s'écarter des allégués et des offres de preuves d'une partie, s'il a des motifs objectifs d'en douter. Quoi qu'il en soit, le tribunal civil n'a en l'espèce pas été au-delà de ce que la maxime inquisitoire sociale lui permettait, en considérant que la clé de répartition utilisée par la recourante n'était pas compréhensible et qu'il convenait de retenir, en lieu et place, celle utilisée par le précédent bailleur, telle qu'elle ressortait d'une pièce produite par la locataire à l'appui de sa demande. La clé de répartition retenue par la première juge ressort ainsi des pièces déposées par l'intimée et ne découle pas d'une administration d'office des preuves. La violation des règles de procédure invoquée par le recourante n'est dès lors pas établie. e) Au demeurant, malgré la formulation quelque peu ambiguë figurant au cons. 18 in fine du jugement entrepris, on comprend, à la lecture des considérants qui suivent, que le tribunal civil n'a pas appréhendé les clés de répartition comme un fait établi. Il s'agissait seulement de présenter et d'examiner les frais accessoires en se référant à la numérotation et aux clés de répartition mentionnées dans les pièces littérales produites par la bailleuse, auxquelles la locataire s'était également référées dans ses plaidoiries. Cela ne signifie toutefois pas que le tribunal adhère au contenu de ces pièces. De même, la déclaration du conseil de la locataire à l'audience du 6 juillet 2017, selon laquelle, « dans ses calculs, il n'a pas remis en cause la clé de répartition et qu'il a repris le salaire du concierge malgré le fait qu'il n'y ait aucune pièce le justifiant », doit être replacée dans son contexte. A ce moment-là, faute de disposer d'informations suffisantes de la part de la bailleuse, le conseil de l'intimée a repris la clé de répartition appliquée par la bailleuse, afin de parvenir à chiffrer ses conclusions. On ne peut pas déduire de cette déclaration que la clé de répartition constituerait un fait admis par la locataire, soustrait à l'examen du juge. f) Contrairement à ce que soutient la recourante, il n'y a dès lors pas lieu de maintenir les clés de répartition qui auraient été admises et de recalculer les charges imputables à l'intimée sur cette base. Au demeurant, la recourante n'allègue pas et a fortiori ne démontre pas que les clés de répartition appliquées par la première juge seraient

arbitraires. Il n'y a dès lors pas lieu de s'en écarter. Les calculs des frais de chauffage, d'eau et de ventilation (non retenus) effectués par le première juge pour les années 2014 et 2015 ne prêtent pas le flanc à la critique. g) Concernant le poste « conciergerie », la recourante remet en cause l'appréciation de la première juge, qui a écarté certaines factures, au motif que la bailleuse ne s'était pas expliquée sur le partage des tâches entre le concierge E.\_\_\_\_\_ et la société F.\_\_\_\_\_, alors que les frais de conciergerie ne pouvaient être reportés sur les locataires que pour autant qu'ils découlent du contrat de travail et des tâches prévues dans le cahier des charges. A défaut d'être en mesure de se forger une opinion sur le bien-fondé du travail effectué par l'entreprise F.\_\_\_\_\_, qui semblait se superposer au travail effectué par le concierge E.\_\_\_\_\_, la première juge a décidé de ne prendre en compte que les factures admises par la locataire. Cette appréciation, conforme aux principes selon lesquels il appartient au bailleur de prouver ses frais, d'une part, et que seuls les frais en lien avec les tâches habituelles peuvent être facturés dans le décompte, d'autre part (cf. Bieri, op. cit., n. 74 ad art. 257a/257b CO), n'est en tout cas pas arbitraire.

#### **E. 9**

a) Vu ce qui précède, le recours est mal fondé. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de la procédure de recours (art. 106 CPC ; le litige porte sur des locaux commerciaux et la procédure n'est donc pas gratuite : art. 53 TFrais). Elle versera une indemnité de dépens à l'intimée, fixée à 2'085.79 francs, frais et TVA compris, sur la base du mémoire d'honoraires produit par ladite intimée. Vu la nature du litige et les questions juridiques soulevées, l'activité indiquée ne paraît pas excessive. Au surplus, le montant des honoraires entre dans la fourchette de l'article 61 TFrais (jusqu'à 2'500 francs pour les procédures patrimoniales dont la valeur litigieuse est inférieure à 8'000 francs).

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