

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15503/2016

ACJC/1478/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2017**

Entre

**A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mars 2017, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**B** \_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ (NW), intimée, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.11.2017.

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement du 15 mars 2017, expédié pour notification aux parties le 21 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle répond l'appartement de 5.5 pièces situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), ainsi que la cave n° 2\_\_\_\_\_, la place de parking n° 3\_\_\_\_\_, sise au sous-sol des immeubles sis 4\_\_\_\_\_ et le dépôt n° 5\_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis 6\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre ladite décision, à la 7<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 8 mai 2017 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut, principalement, à ce que la requête en évacuation et en exécution directe de l'évacuation, formée par B\_\_\_\_\_ soit déclarée irrecevable, et au déboutement de cette dernière de toutes autres conclusions. Subsidièrement, elle conclut à la constatation de la nullité, plus subsidiairement encore de l'annulabilité, du congé donné par B\_\_\_\_\_ le 8 avril 2016, à celle de l'existence d'un contrat de bail entre les parties, ainsi qu'au déboutement de B\_\_\_\_\_ de sa requête en évacuation, en exécution directe de l'évacuation et de toutes autres conclusions.
- b.** Dans sa réponse du 12 juin 2017, B\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à l'irrecevabilité de l'appel, respectivement à son rejet, à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions.
- c.** Par réplique et duplique des 4 juillet 2017 et 28 août 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.
- d.** Elles ont été avisées le 28 août 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** Depuis 1963, A\_\_\_\_\_ habite un appartement de 5.5 pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), qu'elle a d'abord occupé avec ses parents, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

---

**b.** Le 5 juin 1973, C\_\_\_\_\_ a pris à bail une place de parking n° 3\_\_\_\_\_ au sous-sol des immeubles sis 4\_\_\_\_\_. Ce bail annulait et remplaçait un précédent bail du 11 février 1963.

Le bail a été conclu pour trois ans, du 1<sup>er</sup> novembre 1973 au 31 octobre 1976.

Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 130 fr., dès le 1<sup>er</sup> novembre 1992.

**c.** En date du 8 mai 1987, E\_\_\_\_\_, alors propriétaire, et C\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer pour l'appartement de 5.5 pièces précité qui annulait et remplaçait le précédent bail. Une cave n° 2\_\_\_\_\_ y figure comme dépendance.

Ce bail a été conclu pour cinq ans, du 1<sup>er</sup> novembre 1987 au 31 octobre 1992, avec renouvellement tacite d'année en année, sauf préavis de congé de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 14'388 fr., plus 1'140 fr. de provision pour chauffage et eau chaude, et 35 fr. au titre d'acompte de frais accessoires (frais Passotel).

**d.** A une date indéterminée, C\_\_\_\_\_ est devenue locataire d'un dépôt n° 5\_\_\_\_\_ au sous-sol de l'immeuble sis 6\_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel s'élevant, à tout le moins dès le 16 septembre 2005, à 50 fr.

**e.** Le 8 septembre 1997, B\_\_\_\_\_, dont la raison sociale était alors F\_\_\_\_\_, a acquis les immeubles sis 4\_\_\_\_\_. Jusqu'au 18 juillet 2016, G\_\_\_\_\_ bénéficiait de la signature individuelle pour cette société.

**f.** A\_\_\_\_\_ est devenue seule titulaire des trois baux précités suite au décès de son père survenu le 29 septembre 2005 et au décès de sa mère le 13 mars 2009.

**g.** Par courrier du 15 juin 2015, la régie représentant la bailleuse a mis la locataire en demeure de verser dans un délai de trente jours la somme de 102 fr. 15 à titre de solde pour des décomptes de charges des périodes 2011/2012, 2012/2013 et 2013/2014, correspondant à des frais de Passotel.

Cette somme n'ayant pas été réglée dans le délai imparti par la locataire qui refusait de prendre en charge ces frais, la bailleuse, par avis officiel du 12 août 2015, a résilié les trois baux pour le 30 septembre 2015.

Le 9 septembre 2015, la locataire a contesté ces congés tout en payant la somme réclamée. Le retrait du congé a permis le retrait de cette procédure.

**h.** Le 9 septembre 2015, la bailleuse a adressé à la locataire un décompte de charges pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2014 au 30 avril 2015, selon lequel les frais de chauffage s'élevaient à 1'922 fr. 85 (soit 582 fr. 05 pour l'eau chaude [30% des

---

frais de chauffage] avec une clé de répartition entre locataires de 4.3 et 1'340 fr. de frais de chauffage [70% des frais de chauffage] avec une clé de répartition entre locataires de 4.0) et ceux du Passotel à 31 fr. 55. Déduction faite d'acomptes versés en 1'140 fr., le solde en faveur de la bailleresse était de 814 fr. 40, payable dans les trente jours.

Le décompte précisait que les pièces pouvaient être consultées à la régie (H\_\_\_\_\_ à Zurich) pendant trente jours, après accord téléphonique préalable.

Sur un autre décompte, général et joint au précédent, figuraient notamment le total des frais de chauffage pour les immeubles sis 4\_\_\_\_\_ en 237'154 fr. 65, la répartition en 70% selon taux de chauffage et 30% selon eau chaude, les pondérations mensuelles pour l'année et la clé de répartition par mètre carré.

**i.** Suite à l'intervention du conseil de la locataire, la bailleresse a accepté par courrier du 13 novembre 2015 de supprimer les frais Passotel des décomptes pour les périodes 2011/2012 (34 fr.), 2012/2013 (34 fr. 15) et 2013/2014 (33 fr. 35). Elle a par ailleurs supprimé les frais Passotel du décompte 2014/2015 et a sollicité de la locataire le paiement du solde corrigé en 681 fr. 35 (soit 814 fr. 40 – 31 fr. 55 – 101 fr. 50) jusqu'au 31 décembre 2015.

Etaient joints à ce courrier les décomptes de charges 2011/2012 du 28 septembre 2012 (de 2'031 fr. 65 dont 34 fr. de Passotel), 2012/2013 du 9 août 2013 (de 2'059 fr. dont 34 fr. 15 de Passotel) et 2013/2014 (2'005 fr. 90 dont 33 fr. 35 de Passotel) du 25 août 2014. Il y est fait mention des frais d'eau chaude [30% des frais de chauffage] avec une clé de répartition entre locataires de 4.3 et des autres frais de chauffage [70% des frais de chauffage] avec une clé de répartition entre locataires de 4.0, ainsi que de ceux du Passotel, de la même manière que sur le décompte 2014/2015 susmentionné.

**j.** Par avis recommandé de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 19 novembre 2015, la bailleresse a introduit, en sus des frais de chauffage et d'eau chaude stipulés sur le bail, les frais téléphoniques Passotel d'un montant annuel estimatif de 35 fr., répartis sur la base des unités d'appartements.

La locataire allègue ne pas avoir reçu ledit avis, bien que le suivi de la poste mentionne que l'avis a été retiré le 23 novembre 2015.

Les parties admettent que la modification est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2016.

**k.** Par courrier du 10 janvier 2016, la locataire a sollicité de la régie les décomptes de chauffage rectifiés pour les années précédentes et des explications sur l'augmentation des charges de chauffage. Elle s'est également plainte d'un dysfonctionnement du Passotel l'empêchant de recevoir des courriers.

La bailleresse conteste avoir reçu cette lettre.

**l.** Par avis recommandé comminatoire du 15 janvier 2016, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 681 fr. 35, à titre d'arriéré de charges pour la période 2014/2015 (y compris les déductions opérées sur les trois périodes de 2011 à 2014) et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Il ressort du relevé du suivi des envois de la poste que A\_\_\_\_\_ n'a pas retiré le courrier recommandé pour lequel un avis avait été déposé dans sa boîte aux lettres.

Une copie de la mise en demeure a été adressée le 4 février 2016 par pli simple à la locataire, laquelle allègue ne pas l'avoir reçue.

**m.** Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 8 avril 2016, résilié les baux de l'appartement, du parking et du dépôt pour le 31 mai 2016.

Il ressort du relevé du suivi des envois de la Poste que A\_\_\_\_\_ n'a pas retiré le courrier recommandé du 8 avril 2016 pour lequel un avis avait été déposé dans sa boîte aux lettres.

Une copie du congé a été adressée le 28 avril 2016 par pli simple à la locataire, laquelle allègue ne pas l'avoir reçue.

**n.** Par courriers recommandé, revenu en retour, et simple du 8 juin 2016, la bailleresse a informé la locataire de la date d'état des lieux de sortie.

La locataire a répondu le 10 juin 2016 qu'elle ne comprenait pas pourquoi un état des lieux devait être effectué dans la mesure où elle n'avait reçu aucune lettre de congé.

Le 22 juin 2016, la régie a transmis à la locataire le justificatif d'envoi du congé du 8 avril 2016.

Par pli du 27 juin 2016, le conseil de la locataire a requis copie des courriers de mise en demeure, dont sa mandante ignorait les raisons, et de résiliation.

**D. a.** Par requête du 8 août 2016, déclarée non conciliée le 19 septembre 2016 et portée devant le Tribunal le 21 septembre 2016, la bailleresse a conclu à l'évacuation de la locataire de l'appartement, de la place de parking et du dépôt, avec exécution directe.

La requête était accompagnée d'une procuration de la bailleresse en faveur de son conseil datée du 1<sup>er</sup> juillet 2016 munie d'une seule signature.

**b.** La locataire a versé la somme de 681 fr. 35 à la bailleresse le 15 septembre 2016.

**c.** Par ordonnance du 30 septembre 2016, le Tribunal a limité la procédure aux conclusions en évacuation, en application de l'art. 125 let. a CPC.

**d.** Par pli du 7 octobre 2016, le conseil de la locataire, se référant à la lettre de celle-ci du 10 janvier 2016, a sollicité de la bailleresse qu'elle lui fasse parvenir le décompte général des charges et le tableau des répartitions entre les locataires pour les saisons 2011/2012, 2012/2013, 2013/2014 et 2014/2015.

La bailleresse a répondu le 12 octobre 2016 qu'elle n'avait pas reçu la lettre de la locataire du 10 janvier 2016 et que sa demande était quoiqu'il en soit tardive.

Le 21 octobre 2016, le conseil de la locataire a sollicité que lui soient transmis le décompte général de frais de chauffage et d'eau chaude de l'immeuble, ainsi que le tableau de répartition des locataires pour les saisons demandées, relevant que le décompte établi par la bailleresse n'était pas conforme à l'art. 8 OBLF dans la mesure où il ne mentionnait pas que la locataire pouvait exiger un décompte détaillé, où le délai de trente jours pour consulter les pièces était contraire à la loi et où il était attendu de la locataire qu'elle se déplace à Zurich pour consulter ces pièces.

**e.** Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> novembre 2016 à la requête en évacuation, la locataire a conclu au déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions.

Dans ses écritures, elle a relevé que la requête serait irrecevable, la procuration n'étant signée que par une personne alors que la bailleresse ne pouvait être représentée que par signature collective à deux.

**f.** A l'audience du 21 décembre 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le conseil de la bailleresse a produit un chargé de pièces complémentaire comprenant notamment une nouvelle procuration de la bailleresse munie de deux signatures, les enveloppes fermées des envois recommandés des 15 janvier, 8 avril et 8 juin 2016 revenus en retour, ainsi que les décomptes de la locataire et ceux généraux de chauffage et frais accessoires, les montants dus par chaque locataire de l'immeuble, avec mention des m<sup>2</sup> par appartement, les décomptes individuels de chauffage par immeuble (1\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_), et ce pour les années 2011/2012, 2012/2013, 2013/2014 et 2014/2015.

L'administrateur de la bailleuse a expliqué qu'en juin 2016, date à laquelle il avait signé la procuration à l'intention de son conseil, il avait encore la signature individuelle. Il était passé à la signature collective à deux le 20 juillet 2016.

La locataire a expliqué tenir un projet professionnel à bout de bras qui l'emmenait à faire de fréquents déplacements en Valais et à Milan. Elle avait par ailleurs des soucis de santé qui l'obligeaient à se soigner et sans doute à se faire opérer au printemps suivant. De ce fait, elle avait eu beaucoup d'absences au printemps 2016, de l'ordre de trois à quatre jours, mais qui cumulées avec les week-ends l'avaient empêchée de recevoir à temps les avis de la poste pour les recommandés de la bailleuse. Elle n'avait par ailleurs jamais reçu les copies que celle-ci lui avaient envoyées en plis simples. Ces courriers étaient toujours dans des enveloppes aisément reconnaissables et elle n'avait pas pu les jeter par mégarde. Sur conseil de son avocat, elle s'était quand même acquittée du montant réclamé après avoir été avisée d'un état des lieux de sortie. Sa réponse au courrier de la bailleuse du 13 novembre 2015 avait été sa lettre du 10 janvier 2016 qu'elle n'avait envoyée qu'en courrier simple. Elle avait pris un peu de retard en raison des fêtes de fin d'année.

La représentante de la régie a indiqué que la gestion du chauffage central était du ressort de la régie I\_\_\_\_\_. Pour simplifier la consultation des décomptes, depuis en tout cas une dizaine d'années la pratique suivante avait été adoptée : avant l'envoi aux locataires, les décomptes étaient présentés à une personne en charge de l'association des locataires de l'ensemble J\_\_\_\_\_, qui était l'une des locataires, Madame K\_\_\_\_\_. Celle-ci pouvait poser toutes les questions qu'elle souhaitait et donc consulter les pièces. La représentante de la bailleuse se déplaçait également s'il le fallait, avec les pièces si nécessaires. Si un locataire souhaitait consulter l'ensemble des pièces, il pouvait aussi le faire auprès de la régie I\_\_\_\_\_, en s'adressant préalablement à celle-ci. La régie n'avait pas reçu le courrier du 10 janvier 2016. Si tel avait été le cas ou si la demande lui avait été faite par téléphone, il y aurait bien évidemment été donné suite puisqu'il existait un système efficace de consultation des pièces. La représentante de la régie a confirmé avoir renvoyé la mise en demeure et le congé par plis simples, précisant qu'il s'agissait d'un procédé habituel lorsque des recommandés revenaient en retour. Elle a précisé, en réponse à la locataire qui se prétendait victime d'un acharnement à son encontre, que cette dernière n'était pas une locataire exemplaire et qu'il y avait eu plusieurs plaintes contre elle, qui lui avaient, pour certaines, été relayées.

Le Tribunal a ensuite ouvert en présence des parties les courriers recommandés revenus en retour et produits par la bailleuse, lesquels correspondaient à ce qui était indiqué sur le bordereau.

**g.** En date du 1<sup>er</sup> février 2017, le conseil de la locataire a fait parvenir au Tribunal un chargé de pièces complémentaires comprenant divers courriers à la régie en réponse aux plaintes dont sa mandante avait fait l'objet.

**h.** Par plaidoiries finales du 22 février 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions, la locataire transmettant au Tribunal les décomptes de chauffage et frais accessoires pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2014 au 30 avril 2015 concernant l'immeuble 4\_\_\_\_\_, ainsi qu'une liasse de pièces justificatives pour la même période, précisant que ces documents étaient inutilisables dans la mesure où ils concernaient les numéros 1\_\_\_\_\_ à 6\_\_\_\_\_ et qu'il n'existait aucun tableau récapitulatif.

La cause a été gardée à juger à réception de ces écritures.

- E.** Dans la décision querellée, les premiers juges ont d'abord retenu, s'agissant de la recevabilité de la demande en évacuation, que G\_\_\_\_\_ disposait de la signature individuelle au moment de la signature de la procuration le 1<sup>er</sup> juillet 2016. En tout état, une nouvelle procuration comportant deux signatures avait été donnée le 2 décembre 2016 par B\_\_\_\_\_ à son conseil, ratifiant la première. Sur le fond, les conditions formelles de l'art. 257d CO étaient réalisées, A\_\_\_\_\_ devant s'attendre à recevoir une mise en demeure puisqu'elle n'avait pas payé les frais accessoires dans le délai fixé par courrier du 13 novembre 2015 qu'elle admettait avoir reçu. Le décompte remis à la locataire était suffisamment détaillé au sens de l'art. 8 OBLF, de sorte que la bailleresse n'avait pas l'obligation de mentionner que la locataire pouvait exiger un décompte détaillé. Le lieu de consultation des pièces à Zurich n'était pas contraire à la loi, ni le délai de trente jours pour ce faire, puisqu'il n'était assorti d'aucune déchéance du droit de contester le décompte. La locataire n'avait sollicité de renseignements complémentaires ni à l'occasion du premier décompte, ni du second corrigé. Elle avait attendu le 10 janvier 2016, soit après l'échéance du délai de paiement. Au moment de la mise en demeure, le montant réclamé était exigible. Les résiliations n'avaient pas été contestées dans le délai de trente jours de l'art. 273 CO, de sorte que leur annulation ne pouvait pas être demandée en application des art. 271 et 271a CO.

## **EN DROIT**

- 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral



---

4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé et introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours dès la notification de la décision entreprise.

Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1; 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

Dans les causes soumises à la procédure simplifiée, applicable en l'espèce en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, si la motivation de l'appel peut être brève et succincte, un simple renvoi aux actes de procédure antérieurs n'est toutefois pas suffisant (Message CPC, FF 2006 6841, p. 6980; HOHL, op. cit., 2010, n. 2408). Le fait que le juge d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC) ne supprime pas pour autant l'exigence de motivation consacrée à l'art. 311 CPC, quand bien même le litige relève de la procédure simplifiée régie par la maxime inquisitoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 1).

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Si elle fait défaut, le tribunal cantonal supérieur n'entre pas en matière sur l'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, in SJ 2012 I 232).

**1.4** En l'espèce, l'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

Alors même que l'appel ne fait que reprendre, pour l'essentiel, l'argumentation développée devant le Tribunal, l'on comprend quels points du jugement sont critiqués et quels motifs sont invoqués. L'appel est partant recevable.

**1.5** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que la demande était recevable. Elle soutient que l'intimée n'était pas valablement représentée dans le cadre de la procédure de conciliation ni lors de l'introduction de la demande au Tribunal.

**2.1** A teneur de l'art. 68 al. 1 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès.

Chacune des personnes habilitée à représenter une société en justice doit justifier de sa qualité et de son pouvoir en produisant soit un extrait du registre du commerce, soit l'autorisation qui lui a été délivrée pour plaider et transiger dans l'affaire concrète dont le tribunal est saisi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_415/2014 du 12 janvier 2015 consid. 1.3).

La question de la ratification des actes du représentant sans pouvoir n'est pas réglée expressément par le CPC. Dès lors, la problématique de la correction du défaut de pouvoir du mandataire avec effet rétroactif doit être résolue à la lumière des principes inscrits aux art. 32 ss CO. Elle doit être admise sur la base de

---

l'art. 38 CO (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 31 ad art. 68 CPC).

**2.2** En l'espèce, à teneur du Registre du commerce, G\_\_\_\_\_ disposait d'un pouvoir de signature individuelle pour représenter la bailleresse jusqu'au 29 juillet 2016. Il était donc autorisé à signer seul la procuration donnée au Conseil de la bailleresse le 1<sup>er</sup> juillet 2016, pour la représenter en justice. Partant, la demande déposée en conciliation, puis devant le Tribunal sous la signature de l'avocat dûment mandaté l'a été valablement. Le grief est infondé.

En tout état, comme l'a relevé le Tribunal, une nouvelle procuration comportant deux signatures a été donnée par l'intimée à son conseil le 2 décembre 2016, ratifiant par là même la première procuration.

Le jugement sera confirmé sur ce point.

- 3.** L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que le montant réclamé, fondant la résiliation, était exigible, que les décomptes respectaient les exigences de l'art. 8 OBLF, et que le droit de consultation de la locataire avait été respecté.

- 3.1** **3.1.1** 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). Le bailleur, doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives (art. 257b al. 2 CO).

Le décompte doit préciser les frais mis à charge (chauffage, conciergerie, etc.), indiquer le coût total des dépenses de l'immeuble, la clé de répartition, la part à charge du locataire, les acomptes versés et enfin le solde dû (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2017, n° 92 ad art. 257a/257b CO).

La répartition des frais entre locataires intervient au moment du décompte. Elle dépend des installations de l'immeuble (p. ex. : chauffage centralisé avec ou sans fourniture d'eau chaude sanitaire), de la clé de répartition entre unités de l'immeuble et du bail conclu par les parties. Lorsque l'immeuble est équipé d'une installation de chauffage avec production d'eau chaude, une part estimée entre 70 et 80% est généralement attribuée aux frais de chauffage, l'eau chaude sanitaire représentant le 20 à 30% restant (BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 101 ad art. 257a/257b CO).

Le droit de consulter les pièces originales, de même que celui d'obtenir des renseignements sur l'état des stocks de combustibles au début et à la fin de la période de chauffage sont garantis au locataire par l'art. 8 al. 2 OBLF qui complète l'art. 257b al. 2 CO. Il s'agit d'un droit relativement impératif que le locataire peut exercer tant et aussi longtemps que sa prétention en restitution n'est pas prescrite. Est contraire au droit une clause qui limite le délai de consultation

des pièces justificatives à trente jours, en l'assortissant d'une déchéance du droit du locataire de contester le décompte (BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 111 ad art. 257a/257b CO).

A défaut de convention, les justificatifs doivent être consultés au domicile du bailleur ou de sa gérance, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

La loi ne prévoit pas de délai de consultation. Le Tribunal fédéral a jugé qu'un délai de trente jours permettait au locataire de consulter les pièces originales, de contrôler l'exactitude du décompte et, le cas échéant, d'effectuer le paiement requis. Ça n'est qu'à l'échéance de ce délai de trente jours que le locataire est en demeure de payer, et que le bailleur pourra, le cas échéant, faire valoir ses droits à l'encontre du preneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_271/2014 du 19 novembre 2014 consid. 3.2).

Lorsqu'un décompte détaillé des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ainsi que de leur répartition entre les locataires n'est pas remis au locataire avec la facture annuelle de chauffage, il y a lieu d'indiquer expressément sur la facture que le locataire peut exiger le décompte détaillé (art. 8 al. 1 OBLF).

**3.1.2** Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_299/2011 du 7 juin 2011).

Les frais accessoires tombent également sous le coup de l'art. 257d CO, qu'il s'agisse d'un forfait, d'un acompte provisionnel ou encore du solde annuel du décompte (même contesté), pourvu que le montant soit exigible. Cette exigence suppose que le bailleur ait donné au locataire l'occasion de prendre connaissance des pièces justificatives et lui ait soumis un décompte (BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 11 ad art. 257d CO; ACJC/492/2014 du 17 avril 2014).

**3.2** En l'espèce, le 9 septembre 2015, l'intimée a adressé à l'appelante un décompte de charges pour la période 2014/2015, auquel était joint un décompte général, dont il résultait le coût total des dépenses de l'immeuble, la clé de répartition entre frais de chauffage (70%) et eau chaude (30%), la part à charge du locataire (4.0 et 4.3), les acomptes versés et enfin le solde dû. Ce décompte comprenait les mêmes

mentions que celles figurant sur ceux envoyés à l'appelante les années précédentes, et qui n'avaient pas fait l'objet de demande de renseignements complémentaires ni de contestation, sous réserve des frais de Passotel (qui ne sont plus litigieux, car supprimés). Ainsi, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, ce décompte répondait aux exigences de précision posées par la doctrine susmentionnée en la matière, de sorte qu'il n'était pas nécessaire d'indiquer qu'un décompte détaillé pouvait être exigé (art. 8 al. 1 OBLF).

Dans la mesure où la mention d'un délai de trente jours n'était pas assortie d'une menace de déchéance du droit, elle ne prêtait pas le flanc à la critique. Il était en outre mentionné que les pièces pouvaient être consultées pendant trente jours, chez la bailleuse, après accord téléphonique préalable. L'appelante ne prétend pas qu'elle aurait pris contact en ce sens, et que l'accès aux pièces lui aurait été refusé. La possibilité de consulter celles-ci chez la bailleuse était également conforme à la loi, étant précisé que l'appelante aurait également pu se rendre à la régie pour ce faire.

Ainsi, à l'échéance d'un délai de trente jours, le montant porté sur le décompte était exigible, à tout le moins en ce qui concerne les frais de chauffage et d'eau chaude (à l'exclusion des frais de Passotel), en l'absence de réaction de l'appelante.

Après avoir accepté de supprimer les frais Passotel des décomptes dès 2011/2012, l'intimée a adressé à l'appelante un nouveau décompte, le 13 novembre 2015, tenant compte de cette modification. Les frais de chauffage et d'eau chaude étaient les mêmes que précédemment, tout comme les précisions y relatives.

L'appelante n'a pas réagi dans les trente jours, de sorte que les montants figurant sur ces documents, en particulier celui relatif aux frais accessoires 2014/2015, est devenu exigible. Dans le délai de paiement fixé au 31 décembre 2015, l'appelante aurait eu tout loisir de demander des renseignements complémentaires, ce qu'elle n'a pas fait.

Même à admettre que l'appelante ait adressé à l'intimée le courrier du 10 janvier 2016, ce qui n'est pas établi, la solution ne serait pas différente, dans la mesure où à cette date la créance était déjà exigible. De plus, contrairement à ce qui y est indiqué, les charges de chauffage n'ont pas augmenté au fil des ans, de sorte que cette lettre paraît rédigée pour les besoins de la cause.

Il résulte de ce qui précède que la créance de 681 fr.35, objet de la mise en demeure du 15 janvier 2016 était exigible. L'appelante ne s'étant pas acquittée de ce montant dans le délai imparti, l'intimée a valablement résilié le bail pour le 31 mai 2016.

Le jugement entrepris sera confirmé.

4. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir considéré que le congé était contraire à la bonne foi.

**4.1** Selon l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de celui-ci. La contestation du congé, prévue par cette disposition, vise le cas où la partie fait valoir que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO. Le locataire ne peut plus faire valoir l'annulabilité du congé qui lui a été signifié pour cause de demeure dans le paiement du loyer ou des frais accessoires échus litigieux, s'il ne l'a pas contesté dans le délai péremptoire de l'art. 273 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_40/2015 du 18 février 2015).

**4.2** En l'espèce, les baux concernés ont été résiliés le 8 avril 2016 pour le 31 mai 2016 au moyen de la formule ad hoc. Ces résiliations n'ayant pas été contestées devant la Commission de conciliation, l'appelante ne saurait requérir l'annulation des congés sur la base des art. 271 et 271a CO.

Le jugement sera confirmé sur ce point également.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 8 mai 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/257/2017 rendu le 15 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15503/2016.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.*