

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.118/2003/ech

Arrêt du 15 août 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Klett et Favre.
Greffière: Mme Michellod.

Parties
canton de B. _____,
recourant, représenté par Me Jacques Pagan, avocat, rue du Mont-de-Sion 12, 1206 Genève,

contre

A. _____ SA,
intimée, représentée par Me François Zutter, avocat,
rue de Chantepoulet 1-3, case postale 1080,
1211 Genève 1,
Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, case postale 3108, 1211
Genève 3.

Objet
art. 8 al. 1, 9, 29 Cst. et art. 6 CEDH (procédure civile; appréciation arbitraire des preuves),

recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de
Genève du 7 avril 2003.

Faits:

A.
Le 2 avril 1996, A. _____ SA, en tant que locataire, a conclu un contrat de bail portant sur des
locaux commerciaux situés dans d'un immeuble, à Genève.

Le 3 juin 1999, le bailleur a informé A. _____ SA qu'il avait procédé au boucllement des comptes
de chauffage pour les saisons 1996-1997 et 1997-1998. A ce titre, il réclamait le versement d'un
montant complémentaire de 1'912,55 fr., venant s'ajouter aux acomptes de charges déjà versés.
A. _____ SA a répondu le 14 juin 1999 qu'elle contestait ce décompte et a demandé des
précisions sur les comptes de ces deux saisons, ainsi que sur ceux de 1995-1996.

L'immeuble étant devenu, en avril 2000, la propriété du canton de B. _____, ce dernier a
communiqué le 16 mai 2000 à A. _____ SA que le coût total du chauffage et de la ventilation de
l'immeuble pour la saison 1998-1999 s'élevait à 127'366,90 fr. Compte tenu de la clé de répartition
utilisée, la somme due par la locataire se montait à 1'500,08 fr., ce qui représentait, après déduction
des acomptes de 504 fr., un solde à payer de 996,10 fr. Le bailleur persistait en outre à réclamer la
somme résultant du décompte du 3 juin 1999, soit 1'912,55 fr.

Le 9 juin 2000, la locataire a contesté le nouveau décompte et a sollicité une fois de plus la remise
des pièces justificatives dans un délai de trente jours. Le 13 juin 2000, le bailleur a fait parvenir
divers documents et justificatifs à la locataire, en persistant à exiger d'elle le versement de 2'908,65
fr. Il résulte des pièces transmises qu'ont été inclus dans le décompte de frais accessoires les frais
de contrôle et de révision de la ventilation, d'abonnement d'entretien ainsi que les frais et le salaire
pour la conciergerie.

Sans réaction de la locataire, le bailleur a, le 25 juillet 2000, réitéré sa demande en la menaçant, à
défaut de paiement, d'une résiliation de bail conformément à l'art. 257d CO.

Par courrier du 8 août 2000, la locataire a expliqué qu'elle contestait les montants réclamés, mais
que, par crainte d'une résiliation, elle payait la somme litigieuse.

B.

Le 11 avril 2001, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève d'une requête en contestation du décompte de chauffage et en paiement. Elle concluait au versement de 2'520 fr. à titre de restitution des provisions pour chauffage versées depuis le début du bail, et de 2'908,65 fr. à titre de répétition du montant indûment versé en août 2000.

Faute de conciliation, le litige a été porté devant le Tribunal des baux et loyers. A l'issue de la procédure, la locataire a déclaré persister dans ses prétentions, qui ont été entièrement contestées par le bailleur. Ce dernier a reconventionnellement conclu à ce que la locataire soit condamnée à lui verser la somme de 1'179,85 fr., correspondant à un solde dû pour la saison 1999-2000.

C.

Par jugement du 27 août 2002, le Tribunal a condamné le canton de B._____ à rembourser à A._____ SA la somme de 2'814 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 août 2000, et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

En bref, les juges ont considéré que le contrat liant les parties ne faisait mention, concernant les frais accessoires, que des coûts de chauffage, de sorte que les postes relatifs par exemple à la ventilation de l'ensemble de l'immeuble, à la maintenance ou à la conciergerie, devaient être supportés par le bailleur.

Le canton de B._____ a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation et au déboutement de la locataire de toutes ses prétentions. Reconventionnellement, il demandait que la locataire soit condamnée à lui verser la somme de 1'179,85 fr. avec intérêts, somme correspondant aux frais de chauffage dus pour la saison 1999-2000. Subsidièrement, il a fait une offre de preuve et a sollicité l'audition de témoins ainsi qu'un transport sur place.

Par arrêt du 7 avril 2003, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a rejeté l'appel du bailleur.

D.

Le canton de B._____ interjette un recours de droit public au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Invoquant une application arbitraire du droit fédéral ainsi qu'un déni de justice et une violation de l'art. 6 CEDH, le recourant conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué.

A._____ SA conclut au rejet du recours, tandis que la Chambre d'appel se réfère aux considérants de son arrêt.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ). La décision attaquée revêt un caractère final et n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal. En effet, le recours en réforme est irrecevable vu la valeur litigieuse inférieure à 8'000 fr. (art. 46 et 47 OJ). La règle de la subsidiarité du recours de droit public est ainsi respectée.

1.2 S'agissant de la qualité pour recourir, un canton n'est en principe pas habilité à agir par la voie du recours de droit public, puisqu'il n'est pas titulaire des droits constitutionnels (ATF 125 I 173 consid. 1b p. 175 et les arrêts cités).

Toutefois, la collectivité publique peut agir par la voie du recours de droit public lorsqu'elle n'intervient pas en tant que détentrice de la puissance publique, mais qu'elle agit sur le plan du droit privé ou lorsqu'elle est atteinte de façon identique ou analogue à un particulier, notamment en sa qualité de propriétaire de biens du patrimoine financier ou administratif, ou encore lorsqu'elle est débitrice de taxes ou d'impôts (ATF 123 III 454 consid. 2 p. 456; 121 I 218 consid. 2a p. 220; 120 la 95 consid. 1a p. 97, et les arrêts cités). Est déterminante la nature juridique du rapport formant le litige et non la qualité des parties (ATF 123 III 454 consid. 2 p. 456).

En l'espèce, le canton de B._____ agit en tant que propriétaire d'un bien immobilier, dans le cadre d'un rapport contractuel de droit privé avec un particulier. Il a donc qualité pour recourir (art. 88 OJ) contre la décision attaquée, qui le condamne à paiement.

1.3 Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés par l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; 127 I 38 consid. 3c; 127 III 279 consid. 1c; 126 III 524 consid. 1c, 534 consid. 1b).

2.

2.1 Le recourant soutient que le refus d'ordonner le transport sur place qu'il avait demandé constitue "un acte arbitraire au titre de l'administration des preuves". Ce transport était à son avis essentiel dans la mesure où la Chambre d'appel nourrissait des doutes quant à la nature particulière de l'installation de chauffage incriminée.

Le refus de cette offre de preuve violerait également la maxime inquisitoire prévue par les art. 274d al. 3 CO et 435 de la Loi de procédure civile genevoise (LPC gen.) qui exige, selon lui, que la Chambre d'appel vérifie par elle-même l'état de fait allégué par le recourant et contesté par la locataire. Enfin, ce refus constituerait un déni de justice formel tombant sous le coup des art. 8 al. 1, 9 et 29 Cst. et de l'art. 6 CEDH, garantissant un procès équitable.

2.2 L'art. 274d al. 3 CO prescrit au juge d'établir d'office l'état des faits, les parties devant lui soumettre toutes les pièces nécessaires pour trancher le litige. Il pose le principe d'une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constitue cependant pas une maxime officielle absolue. Cela découle déjà de la réserve expresse, selon laquelle les parties présentent toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves. Il n'est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes seulement lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a, p. 238). La maxime inquisitoire laisse par ailleurs le juge libre en ce qui concerne l'appréciation des preuves.

2.3 En appel, le recourant reprochait aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de la spécificité du système de chauffage de l'immeuble.

Interprétant le contrat de bail, et en application des art. 257a et b CO, la Chambre d'appel a estimé que seuls les frais de chauffage pouvaient être mis à la charge de la locataire, à l'exclusion des frais de ventilation et de surveillance de l'installation. En outre, même si le système de chauffage et de ventilation de l'immeuble nécessitait une surveillance constante, cela n'impliquait pas nécessairement que les frais correspondants soient mis à la charge de la locataire.

2.4 Contrairement à ce qu'affirme le recourant, l'art. 274d al. 3 CO n'oblige pas l'autorité à vérifier par elle-même la véracité de toutes les allégations des parties. Ainsi, le refus d'une offre de preuve au motif qu'elle n'est pas pertinente pour l'issue du litige (ATF 124 I 274 consid. 5b p. 285 i. m.) ne viole nullement cette disposition (ni par conséquent la disposition similaire de droit cantonal, dont le recourant ne cite pas la teneur).

Par ailleurs, on ne voit pas en quoi l'art. 8 Cst., qui garantit l'égalité de tous les êtres humains devant la loi, aurait été violé; de même, aucun déni de justice formel ne peut être reproché à la Chambre d'appel, puisqu'elle a statué sur l'offre de preuve du recourant.

En invoquant l'art. 29 Cst., le recourant se réfère sans doute au droit de fournir des preuves, garanti par le droit d'être entendu. A ce sujet, il convient de préciser que le devoir de l'autorité d'administrer les preuves qui lui ont été offertes ne concerne que celles visant à établir des faits pertinents (ATF 126 I 15 consid. 2a/aa). Or, la Chambre d'appel a précisément constaté que la spécificité du système de chauffage de l'immeuble en cause ne suffisait pas en soi à mettre les frais de surveillance de celui-ci à la charge de la locataire. Elle n'a par conséquent nullement violé le droit d'être entendu du recourant.

Le grief de violation de l'art. 6 CEDH tombe également à faux, dans la mesure où le recourant l'invoque comme une conséquence de la violation de l'art. 274d al. 3 CO et que celle-ci n'existe pas. Au surplus, lorsque la garantie invoquée est suffisamment assurée par le droit constitutionnel national, il n'est pas nécessaire de se fonder sur le droit conventionnel (ATF 126 I 228 consid. 2a p. 230 s.).

3.

3.1 Le recourant soutient ensuite que la Chambre d'appel a commis un déni de justice formel en confirmant le jugement du Tribunal des baux, dans la mesure où il ignore totalement sa demande reconventionnelle. Il allègue à ce sujet une violation des art. 8, 9 et 29 Cst. ainsi que 6 CEDH.

3.2 En réponse à la demande en paiement de la locataire, le recourant a conclu à son déboutement et, reconventionnellement, à la condamnation de celle-ci à lui verser la somme de 1'179,85 fr., qui correspondait à un solde dû sur la saison 1999-2000.

Le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2002 ne mentionne pas les conclusions reconventionnelles du recourant, ne traite pas de leur fondement éventuel et ne statue pas expressément sur leur sort dans le dispositif. Le Tribunal se borne à indiquer que les parties sont déboutées "de toutes autres conclusions".

La Chambre d'appel a estimé qu'il ne pouvait être reproché au Tribunal de s'être limité à l'examen des décomptes 1996 à 1999 visés par la demande principale, puisque le même raisonnement devait s'appliquer au décompte 1999-2000 sur lequel se fondait la demande reconventionnelle.

3.3 Selon la jurisprudence, une autorité qui refuse indûment de statuer sur une requête dont l'examen relève de sa compétence commet un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. (ATF 117 la 116 consid. 3a 117/118 et la jurisprudence citée). L'interdiction du déni de justice est un droit de nature formelle dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du fond (ATF 121 I 230 consid. 2a p. 232 et les arrêts cités).

3.4 En l'espèce, le Tribunal n'a pas commis de déni de justice formel puisqu'il a statué dans le dispositif de son jugement sur la demande reconventionnelle en "déboutant les parties de toutes autres conclusions".

Ce déboutement global n'est cependant nullement motivé, de sorte que le jugement viole le droit d'être entendu du recourant. La Chambre d'appel a justifié cette absence de motivation en expliquant que le raisonnement du Tribunal pour les périodes 1996-1999 pouvait s'appliquer également à la demande reconventionnelle. Cette explication constitue, indépendamment de son bien-fondé, une motivation au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. On peut donc considérer que la Chambre d'appel a réparé le vice formel affectant le jugement.

Cette motivation n'est en revanche pas à même de justifier le rejet des conclusions reconventionnelles du recourant, qui tendaient au paiement du décompte de chauffage pour la saison 1999-2000. Il s'agit cependant là d'une question de fond, qui serait irrecevable si le recours en réforme était en l'espèce ouvert. Tel n'étant pas le cas, il peut être entré en matière sur le grief d'arbitraire dans la motivation, soulevé par le recourant.

La Chambre d'appel a estimé que le raisonnement ayant conduit le Tribunal à condamner le recourant au remboursement partiel des acomptes versés pour les saisons 1996-1999 pouvait également s'appliquer à la demande reconventionnelle, qui concerne la saison 1999-2000. Par conséquent, on pouvait exiger du recourant qu'il procède à un nouveau calcul des frais accessoires pour les saisons postérieures.

La cour cantonale a cependant omis de mener le raisonnement à son terme. En effet, si elle estimait que le bailleur ne pouvait mettre à la charge de la locataire que les frais de chauffage proprement dits, soit les combustibles mazout-gaz, elle devait admettre partiellement la demande reconventionnelle du recourant. Rien ne justifiait, en effet, que cette dernière soit entièrement rejetée. L'arrêt cantonal est sur ce point arbitraire.

4.

Le recourant estime que la cour cantonale a arbitrairement appliqué l'art. 5 OBLF en refusant d'inclure dans les frais de chauffage les coûts liés à la maintenance et à la surveillance de l'installation.

4.1 L'art. 5 OBLF (RS 221.213.11) précise l'art. 257b al. 1 CO. Selon les alinéas 1 et 2 de cette disposition, entrent en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses pour a) le combustible et l'énergie consommés, b) l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes, c) les frais d'exploitation d'énergie de substitution, d) le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière ainsi que l'enlèvement des déchets et scories, e) la révision périodique de l'installation de chauffage (...), f) le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière périodique, g) la maintenance, h) les primes d'assurance qui se rapportent à l'installation de chauffage, i) le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de cette installation.

Selon l'art. 6 OBLF, n'entrent pas en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses pour a) la réparation et la réfection des installations, b) le service de l'intérêt et l'amortissement des installations.

4.2 Le litige porte uniquement sur les frais de maintenance et de surveillance de l'installation de chauffage.

Le Tribunal a rappelé que les frais accessoires n'étaient dus par le locataire que si cela avait été

convenu spécialement (art. 257a CO), que pour les baux d'habitation, on entendait par frais accessoires notamment les dépenses effectives pour les frais de chauffage (art. 257b al. 1 CO), que ces frais n'étaient à la charge du locataire que si les parties en étaient convenues d'une manière suffisamment précise et détaillée. Il a considéré qu'en l'espèce, le contrat de bail ne faisait mention que des frais de chauffage, de sorte que seuls ces derniers pouvaient être mis à la charge de la locataire.

S'agissant des frais de surveillance de l'installation de chauffage, le Tribunal a constaté que les comptes faisaient apparaître à ce titre des sommes annuelles de 60'000 fr. en faveur du concierge. Selon le bailleur, ce dernier assurait une surveillance permanente de l'installation et était rémunéré en sus pour le travail de conciergerie proprement dit, cette rémunération faisant partie des charges d'exploitation.

Le Tribunal a considéré que les frais de maintenance pouvaient être répercutés sur les frais de chauffage (art. 5 al. 2 let. g OBLF), mais qu'il n'en allait pas de même des frais de surveillance, qui faisaient partie des charges de l'immeuble. Or les 60'000 fr. versés annuellement au concierge concernaient la surveillance de l'installation de chauffage. Par conséquent, et dans la mesure où la surveillance était essentiellement effectuée dans l'intérêt du bailleur, le Tribunal a estimé qu'il appartenait à celui-ci d'en assumer les frais.

La Chambre d'appel a confirmé ce raisonnement. Elle a ajouté que le fait que l'installation de chauffage nécessite une surveillance constante n'impliquait pas nécessairement que les frais correspondant doivent être mis à la charge de la locataire.

4.3 L'art. 5 al. 2 let. g OBLF inclut dans les frais de chauffage les frais liés à la maintenance de l'installation. Les frais liés à la surveillance de celle-ci sont-ils compris dans les frais de maintenance ? Lachat semble inclure les frais de surveillance régulière de l'état des appareils dans les frais de maintenance (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997 p. 227, note 32). Il en va de même de Oberle, qui incorpore dans les frais de maintenance le coût salarial pour la mise en oeuvre et le contrôle de l'installation de chauffage (Oberle, Nebenkosten, Heizkosten, Zurich 1995, p. 77). Les deux auteurs relèvent que lorsque la maintenance est assurée par le concierge, seule une partie de son salaire peut figurer dans le compte de chauffage, pour autant qu'elle ne soit pas déjà comprise dans le loyer ou sous la rubrique "autres frais accessoires". Oberle propose pour ce poste un montant mensuel forfaitaire, qui est fonction du type d'installation, soit de 30 fr. à 50 fr. par mois pour le chauffage (op. cit., p. 228, n. 5.7).

Il résulte de ce qui précède que les frais de maintenance comprennent les frais de surveillance régulière de l'installation de chauffage. En affirmant péremptoirement que les frais de surveillance ne pouvaient être mis à la charge de la locataire, le Tribunal des baux et loyers, puis à sa suite la Chambre d'appel, ont appliqué l'art. 5 al. 2 let. g OBLF d'une façon erronée, qui peut être considérée comme arbitraire.

Comme l'arrêt cantonal doit de toute manière être annulé (cf. consid. 3.4 supra), il se justifie de le casser aussi pour ce motif, étant précisé qu'il s'agit d'un cas limite.

Quant au montant des frais de maintenance pouvant être mis à la charge de la locataire, il appartiendra à la cour cantonale de déterminer quelles sont les dépenses effectives du bailleur en relation avec la surveillance et la maintenance de l'installation de chauffage. Le montant de 60'000 fr. porté en compte au titre de salaire du concierge uniquement pour surveillance du chauffage semble en effet particulièrement élevé, si on le compare avec les montants indiqués par Oberle.

5.

Au vu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis et l'arrêt attaqué annulé. La procédure cantonale est ainsi replacée dans la situation où elle se trouvait avant l'arrêt du 7 avril 2003.

Deux griefs sur trois sont admis; il se justifie donc de répartir l'émolument judiciaire à raison de 1/3 pour le recourant et de 2/3 pour l'intimée. Cette dernière versera au recourant des dépens réduits (art. 156 al. 1 et 3, art. 159 al. 1 et 3 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est partiellement admis et l'arrêt attaqué est annulé.

2.

Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge des parties, à raison de 667 fr. pour le

recourant et de 1'333 fr. pour l'intimée.

3.

L'intimée versera au recourant une indemnité de 834 fr. à titre de dépens réduits.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 15 août 2003

Au nom de la Ire Cour civile

du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: