

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17600/2010

ACJC/1606/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 12 DECEMBRE 2011**

Entre

**Monsieur X**\_\_\_\_\_, représentée par \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Lausanne, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 mars 2011, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

Et

**Monsieur Y**\_\_\_\_\_, domicilié route A\_\_\_\_\_, 1227 Carouge (GE), intimé, comparant en personne,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.12.2011.

---

## EN FAIT

- A. a.** Par acte déposé le 18 mai 2011 au greffe de la Cour de justice, X\_\_\_\_\_ appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 mars 2011, expédié pour notification aux parties le 1<sup>er</sup> avril 2011, le déboutant de toutes ses conclusions.

En substance, le Tribunal a retenu que les postes de la demande en paiement formée par X\_\_\_\_\_ étaient prescrits, en vertu des dispositions régissant l'enrichissement illégitime. Il a indiqué qu'aucun rapport contractuel de fait ne s'était réalisé depuis la résiliation du contrat de bail et qu'un tel rapport serait contraire au comportement du bailleur, de mettre un terme au rapport contractuel qui le liait à son locataire. Concernant les frais accessoires, le Tribunal a retenu que les décomptes de chauffage et les pièces y relatives n'avaient pas été produits.

**b.** X\_\_\_\_\_ conclut à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Cour, statuant à nouveau, condamne Y\_\_\_\_\_ à lui verser les sommes suivantes : 12'007 fr., avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2003, 26'494 fr. 10, avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2003, 1'314 fr. 15, avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2005 et 481 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2005, et à ce que la Cour écarte l'opposition formée au commandement de payer, poursuite no 09 xxxxxx H, notifiée à Y\_\_\_\_\_ le 25 novembre 2009 et dise que la poursuite ira sa voie, avec suite de frais et dépens. Subsidiairement, X\_\_\_\_\_ conclut au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire.

A l'appui de ses conclusions, X\_\_\_\_\_ fait valoir que les premiers juges ont procédé à une constatation inexacte des faits et ont violé la maxime d'office (sic), en retenant qu'aucune démarche visant à évacuer Y\_\_\_\_\_ n'avait été entreprise et que ce dernier n'avait pas reçu les décomptes relatifs aux frais accessoires.

Il reproche également au Tribunal d'avoir considéré, en violation de la loi, que les créances d'indemnités pour occupation illicite étaient prescrites, la créance suivant la prescription décennale.

Il a produit des pièces nouvelles, soit une requête déposée le 19 février 2001 ainsi qu'un jugement du 21 novembre 2001.

**c.** Par mémoire de réponse du 24 juin 2011, Y\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement. Il s'est référé au jugement et "*aux conclusions du Tribunal*".

---

Il s'est étonné de l'ignorance de X\_\_\_\_\_ de l'existence du jugement d'évacuation au moment de l'introduction de la procédure, qu'il avait lui-même obtenue. Il indique qu'aucune démarche ou action, orale, écrite ou judiciaire n'a été entreprise par X\_\_\_\_\_ pour rendre effective l'évacuation des lieux. Il explique également avoir demandé à plusieurs reprises que les décomptes de chauffage lui soient transmis.

**d.** Le 11 juillet 2011, la Chambre d'appel des baux et loyers a informé les parties que la cause était mise en délibération.

**B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

**a.** Le 9 mai 1997, X\_\_\_\_\_, propriétaire, et Y\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de deux arcades et un local commercial situés, respectivement, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis xx, rue B\_\_\_\_\_ à Carouge (Genève).

Le bail a été conclu pour une durée de trois ans et 25 jours, du 7 mai 1997 au 31 mai 2000, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée six mois avant l'échéance.

Le loyer annuel, sans les charges, a été fixé contractuellement à 30'000 fr., du 7 mai 1997 au 31 mai 1999, et à 39'600 fr., du 1<sup>er</sup> juin 1999 au 31 mai 2000.

L'acompte provisionnel pour le chauffage, l'eau chaude et la climatisation a été fixé à 3'840 fr. par an.

**b.** Par avis de résiliation du 5 décembre 2000, le bailleur a résilié ledit contrat pour défaut de paiement pour le 31 janvier 2001.

**c.** Le locataire a libéré les locaux le 31 décembre 2003.

**d.** En date du 28 septembre 2006, X\_\_\_\_\_ a fait notifier à Y\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite no 06 xxxxxx R, portant sur un montant de 40'297 fr., avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2006, relatif à des arriérés de loyer, de charges et d'indemnités pour occupation illicite.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

**e.** Le 25 novembre 2009, X\_\_\_\_\_ a fait notifier à Y\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite no 09 xxxxxx H, portant sur des montants de 12'007 fr., avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2003, à titre d'indemnités pour occupation illicite de l'arcade du rez-de-chaussée de juin 2003 au 31 décembre 2003, de 1'314 fr. 15, avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2005, à titre de charges pour l'arcade du rez-de-chaussée, de 26'494 fr., avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2003, à titre d'indemnités pour occupation illicite du local commercial

---

au 1<sup>er</sup> étage, et de 481 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2005, à titre de charges pour le local commercial du 1<sup>er</sup> étage.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

**f.** Par requête déposée le 21 juillet 2010 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 14 octobre 2010 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 15 octobre 2010, X\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal condamne Y\_\_\_\_\_ au paiement de 12'007 fr., avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2003, de 26'494 fr., avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2003, de 1'314 fr. 15, avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2005, et de 481 fr. 75, avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2005, écarte l'opposition formée au commandement de payer, poursuite no 09 xxxxxx H, notifié à Y\_\_\_\_\_ le 25 novembre 2009, dise que la poursuite ira sa voie et déboute Y\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

**g.** Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 29 novembre 2010, Y\_\_\_\_\_ s'est opposé à la demande et a notamment invoqué la prescription des montants réclamés.

**h.** Dans sa réponse du 14 janvier 2011, Y\_\_\_\_\_ a contesté partiellement les sommes réclamées, soit par leur nature, soit par leur montant, a invoqué la prescription de l'ensemble des montants réclamés et a conclu au déboutement de X\_\_\_\_\_ de sa demande.

**i.** Par écritures du 25 janvier 2011, X\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

**j.** La cause a été remise pour plaider à l'audience du 4 février 2011 et gardée à juger à l'issue des plaidoiries des parties.

### **EN DROIT**

**1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

**2. 2.1.** La décision attaquée est une décision finale de première instance.

La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions.

---

**2.2.** Dans le cas d'espèce, la demande porte sur le paiement de 40'296 fr. 90 (hors intérêts) et l'appelant s'est fait débouter de ses conclusions. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 3. 3.1.** L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, ch. 5.2.3.1 p. 186).

**3.2.** En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

**3.3.** La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss).

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n. 7 ff. zu art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 16 zu art. 316 ZPO).

La demande en paiement de l'appelant ayant été déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la procédure devant le Tribunal était régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC); TAPPY, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure unifiée, JdT 2010 III p. 11 ss), lequel prescrivait la maxime inquisitoire (art. 274d al. 3 aCO), qui s'appliquera également en appel.

- 4.** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

**4.1.** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Lorsque la procédure est soumise à la maxime inquisitoire, le moment où les faits et moyens de preuve nouveaux peuvent être invoqués, est l'entrée en délibération de l'instance d'appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n. 17 zu art. 317; BRUNNER, KuKo ZPO, 2010, n. 8 zu art. 317; REETZ/HILBER,

---

op. cit., n. 14 zu 317; SPÜHLER, Basler Kommentar, 2010, n. 7 zu art. 317; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 166; CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, 2010, p. 115 ss, n. 50). Les faits et moyens de preuve nouveaux sont des novas et l'art. 317 al. 1 LPC vise tant les vrais novas que les faux novas, les premiers étant les faits survenus après le jugement de première instance ainsi que les pièces invoquées à leur appui, les seconds visant les faits qui se sont déjà réalisés avant le jugement, mais qui n'ont pas été invoqués par négligence ou ont été invoqués de manière imprécise (SPÜHLER, op. cit., n. 1-4 zu art. 317).

Concernant la diligence, cette condition ne concerne que les faux novas, à savoir les faits (et moyens de preuve) qui existaient déjà lors de la fixation de l'objet du litige devant la première instance. Il incombe au plaideur qui désire les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (JEANDIN, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC).

**4.2.** Dans le cas d'espèce, l'appelant a produit deux pièces nouvelles en appel et a allégué des faits non soumis aux premiers juges. Ces allégués et pièces concernent des faits survenus en 2001 et constituent donc des faux novas. L'appelant indique avoir été surpris par le raisonnement du Tribunal des baux et loyers et faire valoir ces faits et pièces, pour répondre à l'argumentation des premiers juges. Il n'explique pas pour quelle raison il aurait été empêché de les invoquer et de produire les pièces y relatives devant le Tribunal. Ces pièces sont dès lors irrecevables.

- 5.** L'appelant se plaint d'une violation de la maxime d'office (sic). En réalité, il se prévaut d'une violation de la maxime inquisitoire sociale, applicable au présent litige (art. 274d al. 3 aCO).

**5.1.** La maxime inquisitoire a été adoptée pour tenir compte du nombre important de cas dans lesquels les plaideurs sans connaissance juridique comparaissent en personne. Ce principe ne doit toutefois pas être compris comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant (ACJC/878/2003).

En application de la maxime inquisitoire, le juge doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves, enfin s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois 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).

La maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve. Le juge doit s'assurer, en interpellant au besoin les parties, que leurs allégations et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est obligé de le faire que si des doutes sérieux existent sur ce point. Les plaideurs doivent, quant à eux, participer de manière active à la conduite de l'instruction (ATF 125 III 231, consid. 4a ATF 107 II 236; ACJ no 177 du 19.06.1992, B. c/ S.I. X.; ACJ no 34 du 12.01.1997, S.I. E. c/ K.).

La maxime inquisitoire ne dispense pas les parties du fardeau de l'allégation des faits pertinents à la solution du litige : le Tribunal des baux et loyers n'a pas l'obligation d'établir d'office des faits qui n'ont pas été articulés avec précision par celui qui entend les invoquer et auquel il ne saurait se substituer pour formuler son argumentation et la justifier (ACJC/284/2000); le juge doit en revanche interpellé la partie à laquelle incombe la fardeau de l'allégation en l'invitant à compléter ses allégués insuffisants ou imprécis (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 435 aLPC). En revanche, lorsque les allégués et moyens des parties sont suffisamment intelligibles, le Tribunal est tenu d'instruire et de faire administrer des preuves sur tous les points pertinents. S'il ne le fait pas, il viole le droit à la preuve (ATF 114 II 289).

En tous les cas, la loi n'impose pas expressément au juge d'interpeller une partie, dont il n'a aucune raison objective de penser que ses devoirs procéduraux lui échappent, pour la solliciter de produire l'intégralité des pièces nécessaires à prouver ses allégués, alors que cette même partie a déjà eu la possibilité de présenter toutes pièces utiles dans le cadre de la procédure (ACJ n. 1057 du 05.10.1998, cause SI B c/ M).

**5.2.** En l'espèce, l'appelant était représenté depuis le début de la procédure par un mandataire rompu à l'exercice de la profession d'avocat, en matière de droit du bail notamment. L'appelant n'a pas allégué, dans sa demande en paiement, avoir entrepris les démarches nécessaires à l'évacuation de l'intimé. Il s'est sur ce point contenté d'indiquer que l'intimé avait quitté les locaux au 31 décembre 2003 seulement. Après que l'intimé se soit prévalu, lors de l'audience de comparution personnelle des parties de la prescription des créances, prescription dont il a également fait état dans son mémoire de réponse, l'appelant a déposé des conclusions motivées. Dans ces écritures, l'appelant n'a pas non plus allégué avoir entamé une procédure en évacuation. Il n'a pas plus indiqué avoir sollicité des démarches concrètes, en vue de récupérer les locaux. L'appelant a dès lors failli à son devoir d'allégation. Comme rappelé ci-avant, la maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de l'allégation des faits pertinents pour l'issue

du litige. Dans ces conditions, le Tribunal des baux et loyers n'avait pas d'obligation d'interpeller l'appelant et il n'a pas violé la maxime inquisitoire. Il n'a pour le surplus pas procédé à une constatation inexacte des faits, en retenant que l'appelant n'avait ni allégué, ni démontré avoir fait le nécessaire pour obtenir l'évacuation de l'intimé.

**5.3.** L'appelant sera dès lors débouté de ses conclusions sur ce point.

- 6.** L'appelant fait valoir que les premiers juges ont considéré à tort que les créances d'indemnités pour occupation illicite se prescrivent par un an, selon les règles applicables à l'enrichissement illégitime.

**6.1.** Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle (art. 97 et ss CO).

Dans deux jurisprudences spécifiques, le Tribunal fédéral s'est penché sur les règles applicables aux indemnités pour occupation illicite.

Dans la première affaire, le bail à ferme non agricole conclu entre les parties avait été valablement résilié pour le 30 novembre 1985. La locataire avait continué d'exploiter le café et avait mis en demeure à plusieurs reprises le bailleur de reprendre le matériel et le mobilier. Le bailleur avait ensuite réclamé à la locataire un loyer correspondant à celui payé précédemment, pour toute la durée de l'utilisation du matériel. Le Tribunal fédéral a retenu que l'indemnité que devait verser la locataire ne trouvait pas assise dans la théorie du rapport de fait, mais en vertu des règles régissant l'enrichissement illégitime (ATF 119 II 437 consid. 3a/bb et a/cc). Dans cet arrêt, il a également souligné qu'il convient de ne recourir à la notion de rapport contractuel de fait que dans des situations particulières, telles celles où un contrat de durée indéterminée invalide est néanmoins exécuté par les parties qui ignorent l'existence du vice l'affectant. Cette construction juridique doit également trouver application lorsqu'une partie obtient sans bourse délier une prestation qu'elle savait ne devoir être fournie que contre paiement, cela après avoir été vainement invitée à verser une indemnité (ATF 119 II 437 consid. 3a/bb).

Dans la seconde affaire, la locataire avait repris l'exploitation d'un établissement, et avait logé des membres du personnel de l'établissement dans des containers habitables. Aucun contrat de bail n'avait été conclu entre les parties et les négociations sur le montant de la location n'avaient jamais abouti. Le bailleur avait sollicité de la locataire le paiement de la somme de 32'240 fr. La Cour cantonale, constatant qu'aucun contrat de bail n'avait été conclu, a appliqué les règles sur l'enrichissement illégitime pour fixer le montant dû pour l'occupation

---

des locaux par la locataire, solution que le Tribunal fédéral a confirmée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.340/2002 du 21.01.2003 consid. 3.1).

Selon la jurisprudence de la Chambre d'appel des baux et loyers, dans l'hypothèse où le locataire - ou les personnes dont il répond - demeure dans les locaux loués après résiliation du bail et que le bailleur n'agit pas dans un temps raisonnable pour le faire partir, la solution, quant à l'indemnité à payer par l'occupant, doit être recherchée dans les règles sur l'enrichissement illégitime. L'enrichissement correspond alors à la valeur objective des surfaces occupées pour la période pendant laquelle elles ont été utilisées effectivement (SJ 1994, p. 117). Cependant, lorsque le bailleur entreprend les démarches utiles pour faire évacuer les locaux, le locataire qui persiste à occuper ceux-ci viole son obligation contractuelle de libérer les locaux, de sorte qu'il est en demeure et doit réparer le dommage qui en résulte pour le bailleur (art. 103 al. 1 CO; HIGI, Commentaire zurichois, n. 58 et ss ad art. 267 CO; ACJC 554/2010 du 17.05.2010 W c. P.N.).

Le locataire est redevable de dommages et intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur peut réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, qui correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 131 III 257 consid. 2; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 821; HIGI, op. cit., n. 58 ad art. 267 CO).

Si la doctrine a admis, en règle générale, que l'indemnité pour occupation illicite équivaut au montant du loyer payé antérieurement par l'occupant des locaux, c'est parce que, d'une manière générale, ce loyer correspond à la réelle valeur locative de l'objet loué. Il ne peut toutefois s'agir d'une règle absolue et si le propriétaire démontre subir un dommage plus important, il doit lui être alloué. Le dommage qui peut être réclamé à l'auteur de l'acte illicite correspond à la différence entre le patrimoine actuel du lésé et celui qui aurait été le sien sans l'événement préjudiciable; si le lésé est frustré d'un profit qui doit être considéré comme usuel ou qui aurait été vraisemblablement réalisé selon le cours ordinaire des choses, le dommage réside dans un manque à gagner (ATF du 17.05.1994, T. c/ X. S.A.; ACJ n. 269 du 06.11.1992, L. c/ M.; ACJ n. 80 du 12.02.2001, W. c/ S.).

Le dommage est l'évaluation en termes monétaires de l'atteinte subie par le créancier à son intérêt à l'exécution régulière et complète de l'obligation violée (THEVENOZ, Commentaire romand, n. 30 ad art. 97 CO).

L'action pour enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans, dès la naissance de ce droit (art. 67 al. 1 CO).

**6.2.** Dans le cas d'espèce, le bail liant les parties a été résilié par l'appelant, pour défaut de paiement, le 5 décembre 2000 pour le 31 janvier 2001. L'intimé a restitué les locaux le 31 décembre 2003. L'appelant n'a ni allégué, ni d'ailleurs offert de prouver avoir vainement invité l'intimé à verser une indemnité, avant l'envoi du premier commandement de payer, notifié en septembre 2006, soit près de trois ans après la libération des lieux par l'intimé. A juste titre, les parties n'allèguent pas que le contrat de bail était invalide. Aucune des hypothèses permettant de recourir à la notion de rapport contractuel de fait n'est dès lors réalisée. Par ailleurs, et comme l'a retenu à bon droit le Tribunal des baux et loyers, il serait contradictoire de fonder le versement d'une indemnité pour occupation illicite sur un contrat de fait, alors même que l'appelant a volontairement résilié le bail.

Compte tenu des jurisprudences tant fédérales que cantonales sus-rappelées, il convient de retenir que la contrepartie financière due par l'intimé à l'appelant pour l'occupation des locaux après l'extinction du contrat de bail trouve sa source dans les règles régissant l'enrichissement illégitime.

Le droit de l'appelant d'ouvrir action contre l'intimé s'est prescrit au plus tard le 31 décembre 2004. Ce n'est qu'en septembre 2006 qu'il a fait notifier à l'intimé un commandement de payer. Or, à cette date, le délai d'une année pour intenter l'action en restitution de l'enrichissement était déjà atteint.

Dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'action de l'appelant était prescrite. Le jugement ne souffre ainsi aucune critique. L'appelant sera par conséquent débouté de ses conclusions.

- 7.** **7.1.** Selon l'art. 257a CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (al. 1). Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2).

Si les frais accessoires sont facturés selon la méthode des acomptes provisionnels, le bailleur doit établir et présenter au locataire au moins une fois l'an un décompte respectant les exigences posées par les art. 5 à 8 OBLF (art. 4 al. 1 OBLF). Il doit notamment contenir un décompte détaillé des frais de chauffage, d'eau chaude et la clé de répartition entre les locataires. Si le décompte ne comporte pas suffisamment de détails, le bailleur doit indiquer que le locataire peut les exiger (art. 8 al.1 OBLF).

**7.2.** En l'espèce, l'appelant prétend avoir établi, le 30 septembre 2005, deux soldes de chauffage, pour l'année 2003-2004. Il n'a toutefois produit ni les décomptes de chauffage ni aucune pièce y relative.

Le bailleur sera donc débouté de ses conclusions relatives au paiement du solde de chauffage.

8. Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, l'appelant sera également débouté de ses conclusions en mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite no 09 xxxxxx H.
9. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC). L'appelant sera dès lors débouté de ses conclusions de condamnation de l'intimé aux frais et dépens.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 mai 2011 par X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/322/2011 rendu le 30 mars 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17600/2010-1-D.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

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 à 15'000 fr.: cf. considérant 2.2.*