

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20421/2014

ACJC/1011/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 28 AOÛT 2017**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_**, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juin 2016, comparant par Me Philippe JUVET, avocat, rue de la Fontaine 2, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B\_\_\_\_\_**, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2017.

---

### **EN FAIT**

**A. a.** La B \_\_\_\_\_ (ci-après : B \_\_\_\_\_), sise à Genève, est propriétaire de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Genève.

A \_\_\_\_\_ et sa sœur C \_\_\_\_\_, née D \_\_\_\_\_, sont les enfants de E \_\_\_\_\_ et F \_\_\_\_\_, décédés en 1992, respectivement en 2012, lesquels étaient actionnaires à parts égales des 50 actions au porteur de B \_\_\_\_\_.

Par testament contesté en justice par A \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_ a attribué à sa fille la totalité de ses actions (n° 1 à 25) dans B \_\_\_\_\_. Au décès de E \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_ et sa sœur ont hérité de ses actions (n° 26 à 50) dans B \_\_\_\_\_; aucun partage n'a eu lieu à ce jour.

De décembre 1993 jusqu'au 24 mai 2013, F \_\_\_\_\_ a été inscrit au Registre du commerce de Genève comme administrateur président de B \_\_\_\_\_ avec signature individuelle, et A \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont été inscrits comme administrateurs avec signature collective à deux. Au 24 mai 2013, des modifications sont intervenues au Registre du commerce (cf. *infra* let. i).

Selon les statuts de B \_\_\_\_\_, les administrateurs de la société sont choisis parmi les actionnaires (art. 17) et la durée de leur fonction est de trois ans (art. 18).

**b.** Le 1<sup>er</sup> octobre 1984, B \_\_\_\_\_, bailleresse, et A \_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4.5 pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble précité.

Le loyer annuel était de 10'800 fr. plus charges de 2'400 fr.

Les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, édition 1978, faisaient partie intégrante du bail. Leur art. 12 relatif aux services généraux de chauffage, eau chaude et climatisation prévoyait que la jouissance et le paiement de ces services, lorsqu'ils fonctionnaient dans l'immeuble, faisaient partie des droits et obligations découlant du bail. Le locataire devait payer les redevances qui en découlaient dès que l'un ou l'autre étaient mis à sa disposition, même si, pour un motif qui lui était personnel, il ne les utilisait pas.

**c.** Le 28 avril 1987, B \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ ont conclu un second contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5.5 pièces au 2<sup>ème</sup> étage du même immeuble.

Le loyer annuel était de 12'600 fr. plus charges de 2'160 fr.

---

Les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, édition 1986, faisaient partie intégrante du bail. Son art. 12 avait la même teneur que dans l'édition 1978.

**d.** C\_\_\_\_\_ est locataire d'un appartement de huit pièces au dernier étage de l'immeuble concerné depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1984. Le loyer annuel est de 18'000 fr. plus charges de 3'180 fr.

**e.** Selon les déclarations de A\_\_\_\_\_ devant le Tribunal, il a payé des acomptes de charges au début des deux contrats de bail et jusqu'à l'arrivée de sa sœur dans l'immeuble. A ce moment-là, sa mère a décidé, seule, de rétablir l'équilibre avec sa sœur, en supprimant les charges de ses appartements, qui étaient refacturées à l'appartement du concierge au rez-de-chaussée dont elle payait le loyer. Il n'avait pas reçu de document écrit formalisant cette décision mais à partir de ce moment-là, il n'avait plus rien reçu en lien avec les charges.

**f.** Par avis de majoration de loyer séparés du 9 novembre 2000, le loyer de l'appartement de 4.5 pièces a été porté à 11'808 fr. par année et celui de 5.5 pièces à 13'164 fr. par année. Sur chacun des deux avis, la rubrique relative aux modifications des charges est restée vierge et un montant de 0 fr. figurait à celle concernant les charges en vigueur.

**g.** Le 20 octobre 2003, G\_\_\_\_\_, nouvellement chargée de la gestion de l'immeuble, a interpellé H\_\_\_\_\_ qui s'en occupait auparavant au sujet des coefficients de répartition des frais de chauffage et d'eau chaude de divers appartements. Il était relevé qu'aucun coefficient n'avait été attribué aux deux appartements de A\_\_\_\_\_ au 2<sup>ème</sup> étage. En outre, le logement de F\_\_\_\_\_, qui logeait également dans l'immeuble, comprenait des coefficients très importants, ne correspondant pas à son appartement. G\_\_\_\_\_ priait donc H\_\_\_\_\_, pour le cas où F\_\_\_\_\_ se verrait facturer les frais des deux appartements sans coefficient, de lui communiquer l'accord écrit de ce dernier et de lui fournir les coefficients des deux logements concernés.

**h.** Par courrier du 29 octobre 2003, H\_\_\_\_\_ a répondu que les coefficients relatifs aux deux appartements de A\_\_\_\_\_ avaient été supprimés au 1<sup>er</sup> janvier 1988 et reportés à la même date sur l'appartement de F\_\_\_\_\_, en accord avec ce dernier et son épouse.

**i.** Le 7 mai 2013, lors de l'assemblée générale ordinaire de B\_\_\_\_\_, survenue postérieurement au décès de F\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a refusé de signer la liste de présence, car il n'était pas d'accord avec la répartition des actions, à savoir 37.5 pour sa sœur et 12.5 pour lui.

Le conseil d'administration de B\_\_\_\_\_ a été réélu, C\_\_\_\_\_ devenant administratrice présidente avec signature individuelle, tandis que A\_\_\_\_\_ et

I\_\_\_\_\_ (administrateur secrétaire depuis octobre 2004) ont été reconduits dans leurs fonctions, avec signature collective à deux.

C\_\_\_\_\_ a été inscrite au Registre du commerce de Genève comme administratrice présidente titulaire de la signature individuelle le 24 mai 2013.

**j.** Le 1<sup>er</sup> mai 2014, le conseil d'administration de B\_\_\_\_\_ a décidé, par deux voix (C\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_) contre une (A\_\_\_\_\_), que toute démarche devait être entreprise pour que ce dernier payât les charges des deux appartements qu'il louait et a conféré un mandat dans ce sens au J\_\_\_\_\_.

**k.** Le 27 mai 2014, lors de l'assemblée générale ordinaire de B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ s'est à nouveau opposé à la répartition des actions (37.5 pour sa sœur et 12.5 pour lui).

La réélection de C\_\_\_\_\_ en qualité d'administratrice présidente avec signature individuelle a été approuvée à l'unanimité, selon le procès-verbal.

La réélection de I\_\_\_\_\_, la révocation de A\_\_\_\_\_ et son remplacement par K\_\_\_\_\_, fils de C\_\_\_\_\_, ont été décidés à la majorité des voix (37.5).

Ces décisions ont été annulées par jugement du Tribunal de première instance du 30 octobre 2015, lequel a été confirmé par arrêt ACJC/856/2016 de la Cour du 24 juin 2016. C\_\_\_\_\_ a formé un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral le 12 septembre 2016 contre l'arrêt précité. La procédure est actuellement pendante.

**l.** Par acte du 16 juin 2014, A\_\_\_\_\_ a intenté contre sa sœur une action en annulation de testament et de donation, en rapport, en réduction et en partage, assortie d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 18 juin 2014, le Tribunal de première instance a notamment suspendu les droits d'actionnaire de C\_\_\_\_\_ dans B\_\_\_\_\_ et ordonné que toutes les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration soient prises à l'unanimité, y compris la voix de A\_\_\_\_\_.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 30 septembre 2014, le Tribunal a notamment limité les droits d'actionnaire de C\_\_\_\_\_ dans B\_\_\_\_\_ aux seuls actes de gestion et de disposition ne touchant pas, directement ou indirectement, les droits de A\_\_\_\_\_ et dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties.

Ces mesures ont été confirmées par arrêt de la Cour de justice du 20 février 2015. La Cour a notamment retenu que C\_\_\_\_\_ avait pris, de par sa fonction d'administratrice dans la société, des décisions tendant à empêcher son frère d'user d'une partie des biens de la succession encore en indivision et que, tant que le

partage n'avait pas eu lieu, les deux parties devaient pouvoir bénéficier des biens de la succession sans préjudice sur l'autre.

Par arrêt du 30 juillet 2015, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours en matière civile formé par C\_\_\_\_\_ contre l'arrêt précité de la Cour.

**m.** Par avis de modification du bail du 20 septembre 2014, B\_\_\_\_\_ a introduit des acomptes pour charges de chauffage et eau chaude de 2'700 fr. par année pour l'appartement de 5.5 pièces occupé par A\_\_\_\_\_.

Par avis du 31 mars 2015, elle en a fait de même à hauteur de 2'400 fr. par année à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 pour l'appartement de 4.5 pièces occupé par A\_\_\_\_\_.

Dans les deux cas, le motif de la modification était le procès-verbal de la séance du conseil d'administration du 1<sup>er</sup> mai 2014.

**n.** A\_\_\_\_\_ a contesté les avis de modification précités en temps utiles devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Enregistrées sous les numéros de procédure C/20421/2014 (appartement de 5.5 pièces) et C/7771/2015 (appartement de 4.5 pièces), les causes ont été déclarées non conciliées le 20 mars 2015 pour la première et le 19 juin 2015 pour la seconde.

**o.** Par actes séparés introduits devant le Tribunal des baux et loyers le 4 mai, respectivement le 20 août 2015, B\_\_\_\_\_, représentée par J\_\_\_\_\_, respectivement par Me Karin GROBET THORENS, avocate mandatée par C\_\_\_\_\_, a conclu à la validation des avis de modification du bail des 20 septembre 2014, respectivement 31 mars 2015.

Elle a requis la jonction des causes C/20421/2014 et C/7771/2015.

Elle a notamment fait valoir que l'avis de majoration du loyer du 9 novembre 2000 consacrait, près de 14 ans après la prise de possession des locaux par A\_\_\_\_\_, une augmentation du loyer de l'appartement de 5.5 pièces de 564 fr., alors que l'acompte de charges était de 2'160 fr. Il ne pouvait ainsi s'agir d'une modification visant à inclure les charges dans le loyer. L'avis contesté, qui procédait à une réintégration des acomptes de charges prévu contractuellement, respectait le système mis en place et l'égalité entre les locataires.

**p.** Dans les deux causes, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et contesté la validité de la représentation de B\_\_\_\_\_ par le J\_\_\_\_\_ et Me Karin GROBET THORENS.

Il a notamment fait valoir que les acomptes de charges avaient été supprimés et intégrés forfaitairement dans le loyer par les avis de majoration du 9 novembre 2000.

**q.** Lors de l'audience du 22 janvier 2016, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/20421/2014 et C/7771/2015, sous le numéro C/20421/2014, et a interrogé les parties.

A\_\_\_\_\_ a déclaré que dans les années 2002 ou 2003, il lui avait été demandé de payer des charges et il avait reçu des décomptes à plusieurs reprises, qu'il avait refusé de payer en expliquant que les charges étaient comprises dans le loyer de ses appartements. Il supposait que F\_\_\_\_\_ devait être au courant de la décision de son épouse mais il n'en avait jamais parlé avec lui. L\_\_\_\_\_ était l'administrateur de sociétés qui lui appartenaient et était copropriétaire à ses côtés d'une société qui détenait un hôtel.

I\_\_\_\_\_, administrateur de la bailleresse et directeur de G\_\_\_\_\_ de 1982 à 2013, a expliqué qu'à la reprise de la gestion de l'immeuble, la régie, se fondant sur les baux, avait adressé à A\_\_\_\_\_ des bulletins de versement comprenant tant le loyer que les provisions pour les charges. Le locataire ayant indiqué qu'il ne payait pas de charges, celles-ci avaient été supprimées et refacturées à la bailleresse. Deux ou trois ans plus tard, F\_\_\_\_\_ avait demandé à la régie de facturer les charges à A\_\_\_\_\_, ce qui avait été fait. A\_\_\_\_\_ l'avait contesté et le témoin avait demandé à F\_\_\_\_\_ ce qu'il devait faire, car s'il voulait faire payer A\_\_\_\_\_, il devait le mettre aux poursuites. F\_\_\_\_\_ ne souhaitait pas que cela arrive car il s'agissait de son fils, lequel était en outre administrateur de la bailleresse. Il a donc laissé tomber et les charges ont continué à être facturées à cette dernière. Il n'avait plus été demandé à A\_\_\_\_\_ de payer les charges de ses appartements jusqu'à la présente procédure. La régie s'était basée sur les baux pour exiger des acomptes de charges car son dossier ne comprenait aucun document ou lettre mentionnant que ce locataire ne devait pas payer de charges. Selon le témoin, l'avis de majoration du 9 novembre 2000 concernait uniquement le loyer et c'était une erreur qu'il mentionne un montant de 0 fr. pour les charges.

**r.** Lors de l'audience du 12 février 2016, le Tribunal a entendu M\_\_\_\_\_, gérant d'immeuble auprès de H\_\_\_\_\_SA depuis 1988, comme témoin.

Celui-ci a déclaré que l'immeuble concerné était géré par E\_\_\_\_\_, qui prenait toutes les décisions. Elle était très attachée à l'équité entre son fils et sa fille, qui habitaient tous les deux dans l'immeuble, et vu la différence entre leurs loyers respectifs, elle avait décidé de prendre à sa charge la totalité des charges de chauffage et d'eau chaude des deux appartements de A\_\_\_\_\_, lesquelles avaient été imputées à l'appartement qu'elle occupait au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble. Ces charges n'étaient pas reportées sur l'immeuble mais sur l'appartement de E\_\_\_\_\_,

---

pour lequel elle payait un loyer. Cette opération avait eu lieu en 1987, avant l'arrivée du témoin dans la régie. Toutefois, E\_\_\_\_\_ lui avait expliqué par la suite cette décision à l'occasion d'une de leurs rencontres pour discuter de l'immeuble. Elle ne lui avait pas précisé si elle avait pris cette décision avec son époux mais c'était elle qui gérait l'ensemble des biens immobiliers de la famille, décidait et était au courant de tout quand bien même elle n'exerçait aucune fonction au sein de la bailleresse. Durant l'intégralité du mandat du témoin, les charges avaient été payées par E\_\_\_\_\_. Selon le témoin, il y avait eu un avenant au bail relatif à cela, peut-être un avis officiel, voire rien car à l'époque la gestion se faisait en famille. L'avis de majoration de loyer du 9 novembre 2000 ne comportant pas de charges n'était pas le document formalisant la décision prise par E\_\_\_\_\_ au sujet des charges. Dans la mesure où cette décision remontait à 1987 ou 1988, il aurait été étrange qu'elle soit formalisée plus de dix ans après.

Les parties ont ensuite plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives et la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

- B.** Par jugement JTBL/617/2016 du 24 juin 2016, le Tribunal a débouté B\_\_\_\_\_ des fins de sa demande (ch. 1 du dispositif), constaté que les montants des acomptes de charges relatifs aux appartements de 4.5 et 5.5 pièces loués par A\_\_\_\_\_ n'avaient pas été modifiés depuis la conclusion des baux et s'élevaient à 2'400 fr., respectivement 2'160 fr. par année (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que la bailleresse n'avait fourni aucun justificatif ni décompte relatif aux frais accessoires des appartements loués à A\_\_\_\_\_. Toutefois, les provisions pour charges étaient prévues par les baux des 1<sup>er</sup> octobre 1984 et 28 avril 1987. Bien qu'ils aient été assumés par la mère du locataire, celle-ci ne disposait d'aucun pouvoir pour engager la société bailleresse et les baux n'avaient pas été modifiés pour que A\_\_\_\_\_ soit libéré de ces charges. A\_\_\_\_\_ était par conséquent demeuré redevable du paiement de ces charges.

- C. a.** Par acte déposé le 15 septembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle du chiffre 2 du dispositif de ce jugement, qu'il a reçu le 18 août 2016 et dont il sollicite l'annulation. Il conclut à la confirmation du jugement pour le surplus et au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

Préalablement, il conclut nouvellement à la correction des qualités des parties afin qu'il soit constaté que ni le J\_\_\_\_\_, ni Me Karin GROBET THORENS n'ont de mandat de représentation au bénéfice de B\_\_\_\_\_.

Il fait valoir des faits nouveaux et produit un courrier adressé par son conseil au Tribunal le 12 juillet 2016, ainsi que son annexe, soit l'arrêt ACJC/856/2016 de la Chambre civile de la Cour du 24 juin 2016.

---

**b.** Par réponse expédiée le 19 octobre 2016 au greffe de la Cour à 19h50, accompagnée d'une déclaration d'un témoin à cet égard, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris. Subsidiairement, elle conclut à la constatation de la validité des avis de modification des 20 septembre 2014 et 31 mars 2015 et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Elle fait notamment valoir qu'elle n'était pas en mesure de prendre des conclusions constatatoires en première instance, car ce n'est qu'à l'audience du 22 janvier 2016 qu'elle a eu connaissance du fait que feu E\_\_\_\_\_ avait pris la décision de ne plus facturer les charges d'eau chaude et de chauffage à son fils. De plus, c'est à cette audience qu'elle a, selon elle, pris conscience de l'ampleur des liens économiques et amicaux que A\_\_\_\_\_ entretenait avec le précédant mandataire.

Elle produit son acte de recours du 12 septembre 2016 au Tribunal fédéral à l'encontre de l'arrêt ACJC/856/2016 de la Cour du 24 juin 2016.

**c.** Par réplique du 11 novembre 2016, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses précédentes conclusions.

B\_\_\_\_\_ a renoncé à dupliquer.

**d.** Les parties ont été informées le 8 décembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

**e.** Par arrêt préparatoire du 23 mars 2017, la Cour a déclaré recevable l'appel et, fixé à B\_\_\_\_\_ un délai de dix jours pour inviter I\_\_\_\_\_ ou un représentant de la société nommé judiciairement à ratifier la requête de B\_\_\_\_\_ en validation de modification de bail du 4 mai 2015, les pouvoirs que C\_\_\_\_\_ a voulu conférer à Me Karin GROBET THORENS pour les deux instances, la réponse de cette société du 19 octobre 2016 et les chargés de pièces y relatifs, auprès de la Cour.

La Cour a considéré que la décision de l'assemblée générale de B\_\_\_\_\_ du 7 mai 2013 était nulle et que dès lors, C\_\_\_\_\_ n'avait pas le pouvoir individuel de signer, mais seulement un pouvoir de signature à deux.

**f.** Par courrier du 28 mars 2017, A\_\_\_\_\_ a demandé à la Cour de reconsidérer son arrêt du 23 mars 2017 au motif que I\_\_\_\_\_ n'était plus administrateur de B\_\_\_\_\_, celui-ci ayant été élu à ce poste plus de trois ans auparavant.

Il a produit le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de B\_\_\_\_\_ du 13 mars 2012.

**g.** Par courrier du 6 avril 2017, B\_\_\_\_\_ a transmis à la Cour un courrier signé par I\_\_\_\_\_ le même jour, dans lequel celui-ci ratifiait les pouvoirs conférés à Me Karin GROBET THORENS, ainsi que les actes visés par l'arrêt préparatoire du 23 mars 2017.

---

**h.** Par courrier du 11 avril 2017, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses précédentes conclusions.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** L'appel est recevable pour les motifs exposés dans l'arrêt préparatoire de la Cour du 23 mars 2017.

**1.2** Dans sa réponse du 19 octobre 2016, l'intimée, qui conclut à titre principal à la confirmation du jugement et au rejet de l'appel, reprend, à titre subsidiaire, ses conclusions de première instance.

Bien qu'elle n'ait pas explicitement déclaré faire appel joint, l'on comprend à la lumière de la motivation de son écriture que tel est le cas. Ne pas tenir compte des conclusions subsidiaires de l'intimée consacrerait un formalisme excessif prohibé par la jurisprudence (cf. ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187), de sorte que celles-ci seront traitées comme un appel joint, étant précisé que l'appelant a eu l'occasion de se déterminer sur celles-ci dans son écriture de réplique.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 312 al. 1 et 2 CPC), l'appel joint est recevable.

**1.3** Par souci de clarté, le locataire sera désigné ci-après comme l'appelant et la bailleuse comme l'intimée.

**1.4** S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270b CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.3) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 let. a CPC).

Saisie d'un appel, la Cour revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

**2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

**2.2** En l'espèce, comme retenu dans l'arrêt préparatoire du 23 mars 2017, le courrier de l'appelant au Tribunal du 12 juillet 2016, ainsi que l'annexe l'accompagnant, sont recevables.

Le mémoire de recours au Tribunal fédéral interjeté par l'intimée le 12 septembre 2016, qu'elle a produit à l'appui de sa réponse du 19 octobre 2016, est également recevable, cette pièce étant postérieure au jugement querellé.

En revanche, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'intimée du 13 mars 2012, produit à l'appui du courrier que l'appelant a adressé à la Cour le 28 mars 2017, est irrecevable. En effet, l'appelant ne démontre pas qu'il aurait été empêché de produire ce document en première instance déjà. Il en va de même des allégués de fait s'y rapportant.

- 3. 3.1** La capacité d'être partie et d'ester en justice, conférée par l'exercice des droits civils, est une condition de recevabilité de l'action que le Tribunal doit examiner d'office (art. 59 al. 2 let. c et 60 CPC).

La capacité d'ester en justice est le corollaire en procédure de l'exercice des droits civils (art. 67 al. 1 CPC). La personne morale a l'exercice des droits civils, à condition qu'elle possède les organes que la loi et les statuts exigent à cet effet (art. 54 CC). Elle exerce ses droits civils par l'intermédiaire de ses organes, qui expriment sa volonté à l'égard des tiers (art. 55 al. 1 CC). Il y a lieu d'entendre par là les organes exécutifs, et non l'organe législatif ou l'organe de contrôle (ATF 141 III 80 consid. 1.3 et les références citées).

Les organes exécutifs, mais aussi toutes les personnes qui peuvent valablement représenter la société anonyme dans les actes juridiques avec des tiers en vertu des règles du droit civil, peuvent accomplir des actes judiciaires en son nom, comme signer des écritures et donner procuration à un avocat. Sont en premier lieu légitimés à représenter la société en justice les membres du conseil d'administration et, à moins que les statuts ou le règlement d'organisation ne l'exclue, un seul des membres de celui-ci (art. 718 al. 1 CO; ATF 141 III 80 précité).

Chacune des personnes habilitées à représenter la société en justice doit justifier de sa qualité et de son pouvoir en produisant notamment un extrait du registre du commerce (ATF 141 III 80 précité).

Savoir quelle(s) personne(s) est (sont) habilitée(s) à représenter la société anonyme en procédure ressortit ainsi à la capacité d'ester en justice de celles-ci. Il s'agit d'une condition de recevabilité de la demande (art. 59 al. 2 let. c CPC; ATF 141 III 80 précité).

**3.2** En l'espèce, dans son arrêt préparatoire du 23 mars 2017, la Cour a retenu que C\_\_\_\_\_ ne disposait pas du pouvoir d'engager seule l'intimée dans la présente procédure, car la décision de l'assemblée générale de l'intimée du 7 mai 2013 - en vertu de laquelle C\_\_\_\_\_ était devenue titulaire de la signature individuelle - était nulle. Dès lors, C\_\_\_\_\_ était uniquement titulaire du pouvoir de signature collective à deux et ne pouvait agir qu'en concours avec un autre administrateur de l'intimée, tels un administrateur nommé judiciairement ou I\_\_\_\_\_ inscrit au Registre du commerce avec signature collective à deux.

Ce dernier a, par courrier du 6 avril 2017, ratifié le mandat confié à Me Karin GROBET THORENS, ainsi que les actes entrepris par C\_\_\_\_\_ pour le compte de l'intimée dans la présente procédure.

Cela étant, la capacité d'ester en justice de l'intimée demeure douteuse, au vu des mesures provisionnelles prononcées dans le cadre du litige successoral opposant l'appelant à sa sœur dont il ne résulte pas avec certitude que cette dernière pourrait valablement représenter l'intimée dans la présente procédure.

En effet, les droits d'actionnaire de C\_\_\_\_\_ dans l'intimée ont été restreints afin d'éviter que celle-là n'empêche l'appelant d'user des biens de la succession encore en indivision, frère et sœur devant pouvoir bénéficier des biens de la succession sans préjudice sur l'autre. Or, le présent litige a pour objet l'introduction par l'intimée d'acomptes pour charges d'eau chaude et chauffage à hauteur de 2'400 fr. pour l'appartement de 4.5 pièces et de 2'700 fr. pour celui de 5.5 pièces que l'appelant occupe. Dans ces circonstances, la question de savoir si l'introduction des charges litigieuses ne se ferait pas au préjudice de l'appelant peut se poser.

Quoi qu'il en soit, elle peut demeurer indécise dans la mesure où l'action sera rejetée pour les motifs exposés ci-dessous (cf. *infra* consid. 4 et 5).

**4.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir statué *ultra petita*.

**4.1** Le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (art. 58 al. 1 CPC).

La question de savoir si le tribunal a accordé plus ou autre chose que ce qu'une partie au procès a demandé se détermine en premier lieu selon les conclusions formulées (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_440/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.3).

La modification de la demande pendant la phase des débats principaux nécessite notamment de reposer sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 230 al. 1 let. b CPC).

**4.2** En l'espèce, l'intimée a conclu, en première instance, à la validation des avis de modification de bail des 20 septembre 2014 et 31 mars 2015.

Même si elle ignorait, comme l'intimée le soutient, jusqu'à l'audience du 22 janvier 2016, que feu E\_\_\_\_\_ avait elle-même supprimé les charges d'eau chaude et de chauffage qui étaient facturées à l'appelant, elle était en mesure de prendre des conclusions constatatoires et ce en première instance déjà. Il en va de même pour les liens économiques et amicaux que l'appelant entretient avec L\_\_\_\_\_, que l'intimée prétend avoir découvert à l'audience précitée.

---

En effet, sur la base de ces faits nouveaux, l'intimée aurait pu modifier sa demande conformément à l'art. 230 CPC et prendre des conclusions constatatoires subsidiaires, ce d'autant plus que le Tribunal a encore tenu une audience le 12 février 2016.

Dans ces circonstances, le Tribunal a statué *ultra petita* en constatant que les montants des acomptes de charges relatifs aux appartements de 4.5 et 5.5 pièces occupés par A\_\_\_\_\_ n'avaient pas été modifiés depuis la conclusion des baux et s'élevaient à 2'400 fr., respectivement 2'160 fr. par année.

Partant, le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera annulé.

5. L'intimée fait grief au Tribunal de ne pas avoir considéré que les avis de modification de bail des 20 septembre 2014 et 31 mars 2015 étaient valables.

**5.1 5.1.1** En matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257b al. 1 CO). De tels frais ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO); dans ce cas, les parties peuvent prévoir un système forfaitaire ou un système fondé sur les coûts effectifs, avec versement d'un acompte à valoir sur le décompte final (art. 4 OBLF). A défaut de convention, ces frais sont compris dans le loyer (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1 et les références citées).

En cours de contrat, le bailleur peut décider de modifier le régime des frais accessoires, en particulier de facturer séparément au locataire des frais accessoires jusque-là inclus dans le montant du loyer ou de facturer des frais nouvellement survenus. Il doit toutefois procéder conformément à l'art. 269d CO, et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (art. 270b CO; ATF 137 III 362 précité et les références citées).

**5.1.2** Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO; ATF 137 III 362 précité et les références citées).

L'art. 19 OBLF exige notamment que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des

prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (al. 1bis); un tel mode de procéder était auparavant prohibé par la jurisprudence (ATF 137 III 362 précité et les références citées).

Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1bis OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 137 III 362 précité et les références citées).

La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur. Si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance; sont prises en compte les facultés de compréhension du locataire et toutes les circonstances du cas particulier (ATF 137 III 362 précité et les références citées).

La motivation de la modification est insuffisante lorsqu'elle n'indique pas à quels frais jusque-là inclus dans le loyer correspondent les frais qui seront désormais facturés séparément; le locataire ne peut se faire une idée de la portée de la modification que s'il a connaissance des montants précédemment dépensés par le bailleur pour les frais qui seront désormais perçus séparément. L'exigence de précision implique non seulement de désigner en détail quels frais accessoires seront à l'avenir facturés directement au locataire, mais aussi de faire apparaître quelle incidence revêt la distraction des frais sur la structure du loyer. On ne saurait renvoyer le locataire à consulter les bases de calcul internes du bailleur, sauf à méconnaître le sens de l'obligation de motiver. En bref, le locataire doit être en mesure de déterminer si le montant du nouvel acompte correspond à des coûts effectifs, respectivement si le loyer va subir une augmentation (ATF 137 III 362 précité et les références citées).

La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 137 III 362 précité et les références citées).

**5.2** En l'espèce, les parties ont conclu deux baux dans les années 1980, lesquels prévoyaient que l'appelant devait supporter, en sus des loyers, les charges de

---

chauffage et d'eau chaude à hauteur de 2'400 fr. pour l'appartement de 4.5 pièces et de 2'160 fr. pour celui de 5.5 pièces.

Toutefois, peu après la conclusion des baux précités, l'appelant n'a plus payé lesdites charges, car sa mère avait décidé de ne plus les facturer à son fils, afin de rétablir l'équité entre ses deux enfants, la fille ayant pris en location un appartement dans le même immeuble à des conditions plus avantageuses que son frère. Ceci est corroboré par le témoignage de M\_\_\_\_\_, lequel a été directement en contact avec E\_\_\_\_\_ en tant que gérant d'une des précédentes régies en charge de l'immeuble. Selon ce témoin, même si E\_\_\_\_\_ ne disposait d'aucun pouvoir formel au sein de l'intimée, elle gérait *de facto* la société. A supposer que l'on parte du principe que E\_\_\_\_\_ n'avait pas engagé valablement la société, il doit être retenu que F\_\_\_\_\_, qui était, pour sa part, administrateur de l'intimée avec signature individuelle jusqu'à son décès en 2012, a tacitement ratifié la décision prise par sa femme. Ce dernier a en effet renoncé à entreprendre les démarches pour que son fils s'acquitte des charges litigieuses et a continué à facturer les charges à la bailleuse, selon les déclarations du représentant de l'intimée, I\_\_\_\_\_.

Il découle de ce qui précède que les parties ont modifié les baux, en ce sens que l'appelant n'avait plus à s'acquitter séparément des frais accessoires, ceux-ci étant dès lors forfaitairement inclus dans les loyers des deux appartements. Le fait que les avis de majoration des loyers du 9 novembre 2000 indiquaient que les précédentes charges étaient de 0 fr. n'est en soi pas déterminant, mais corrobore tout au plus ce qui précède.

Après le décès de F\_\_\_\_\_, l'intimée a souhaité que le locataire paye des acomptes de charges pour chauffage et eau chaude en sus du loyer. Dans la mesure où la volonté de l'intimée a été exprimée lors de la séance de son conseil d'administration du 1<sup>er</sup> mai 2014 et au vu du litige opposant l'appelant à sa sœur notamment quant au contrôle de l'intimée, la question de savoir si le conseil d'administration de l'intimée a valablement exprimé la volonté de la société lors de la séance précitée se pose. Elle souffre toutefois demeurer indécise, l'action devant de toute façon être rejetée pour les raisons qui suivent.

Les avis de modification de bail des 20 septembre 2014 et 31 mars 2015 annoncent l'introduction d'acomptes pour charges de chauffage et d'eau chaude à hauteur de 2'400 fr. pour l'appartement de 4.5 pièces et de 2'700 fr. pour celui de 5.5 pièces. Dans la mesure où les loyers des deux appartements devaient rester inchangés, les modifications imposées unilatéralement par la bailleuse consacraient une augmentation des loyers.

Or, les avis litigieux ne donnent aucune indication quant aux motifs des modifications, renvoyant uniquement au procès-verbal de la séance du conseil

d'administration du 1<sup>er</sup> mai 2014. Ledit procès-verbal n'offre pas plus de précisions, puisqu'il se limite à indiquer que toute démarche doit être entreprise pour que l'appelant paie les charges des deux appartements qu'il occupe. Sur cette base, le locataire ne pouvait pas déterminer le montant effectif des charges afférentes aux appartements litigieux, ni apprécier dans quelle mesure le montant des acomptes correspondait aux coûts effectifs qui étaient nouvellement mis à sa charge.

L'intimée ne saurait s'affranchir de ses obligations découlant du droit du bail au seul motif que le locataire a siégé au conseil d'administration de la société pendant de nombreuses années. Du reste, l'intimée n'a pas allégué précisément les connaissances que l'appelant aurait acquises par ce biais et qui lui auraient permis de déterminer le montant effectif des frais accessoires relatifs aux appartements dont il est le locataire.

Dès lors que la portée et les motifs des modifications litigieuses ne revêtent pas la forme écrite qualifiée, les avis des 20 septembre 2014 et 31 mars 2015 sont nuls.

Partant, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera confirmé par substitution de motifs.

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

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 15 septembre 2016 par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint formé par B\_\_\_\_\_ le 19 octobre 2016 contre le jugement JTBL/617/2016 rendu le 24 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20421/2014.

**Au fond :**

Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :**

Déboute B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Confirme le jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*