

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6742/2011

ACJC/72/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 25 JANVIER 2016**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 octobre 2014, comparant par Me Yves BONARD, avocat, 1, rue Monnier, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il élit domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, intimé, comparant par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, 23, quai des Bergues, 1201 Genève, en l'étude duquel il élit domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 janvier 2016.

---

### **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement du 7 octobre 2014, expédié pour notification aux parties le 29 octobre 2014, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ le montant de 29'891 fr., a débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite.

En substance, il a retenu que les frais accessoires dus par B\_\_\_\_\_ pour les années 2006 à 2011 se montaient à 18'805 fr. 98 et que, compte tenu des acomptes versés de 48'697 fr., le solde à restituer par A\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ était de 28'891 fr. 02, arrêté à 28'891 fr.

Il a également admis que les parties avaient valablement porté les acomptes de frais accessoires à 8'400 fr. par an dès le 1<sup>er</sup> juin 2008 par un avenant au bail du 26 mai 2008.

**b.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 1<sup>er</sup> décembre 2014, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : le bailleur) forme appel dudit jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que la Cour de justice lui donne acte de ce qu'il a déjà payé la somme de 1'670 fr. 80 à B\_\_\_\_\_ (ci-après également : le locataire), à ce que la requête en restitution du trop-perçu de frais accessoires de ce dernier soit déclarée mal fondée et au déboutement de l'intimé de toutes autres conclusions.

**c.** Par une écriture du 19 janvier 2015, l'intimé s'en est rapporté à justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel et a conclu au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement du Tribunal des baux et loyers du 7 octobre 2014.

**d.** Par une écriture du 6 février 2015, l'appelant a fait usage de son droit de réplique. Il a persisté dans ses conclusions prises dans son appel du 1<sup>er</sup> décembre 2014.

**e.** Par écriture du 2 mars 2015, l'intimé a persisté dans les conclusions prises dans son mémoire de réponse du 19 janvier 2015.

**f.** Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par la Cour de céans par une communication du 5 mars 2015.

- B.** Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

**a.** Les parties ont conclu, le 14 novembre 2005, un contrat de bail dont l'objet est décrit comme suit : « Local chauffé d'une surface de 310 m<sup>2</sup> en cohabitation avec mon entreprise de menuiserie. Situé dans le bâtiment « C\_\_\_\_\_ », local atelier côté droit n° 316 avec 2 places de parking double n° 51 et 52. Ainsi que le droit d'utilisation des machines sauf la CNC, sis chemin D\_\_\_\_\_, 12\_\_ E\_\_\_\_\_ ». Le

---

local est situé dans le lot 3.03 de la propriété par étages de la parcelle 1\_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_, d'une surface de 484,6 m<sup>2</sup> et propriété du bailleur.

Le prix de la location était fixé comme suit : « Atelier de 310 m<sup>2</sup> 24'000 fr. par année, soit 2'000 fr. par mois. Parkings 51 et 53 [sic], 2'400 fr. par année, soit 200 fr. par mois ».

Concernant les charges et les frais accessoires, le contrat stipule ce qui suit : « En couverture des frais d'électricité, chauffage/eau chaude, conciergerie, frais de nettoyage et sécurité de nuit, le locataire s'engage à verser un acompte provisionnel annuel de 2'400 fr., soit 200 fr. par mois, payable aux mêmes termes et conditions que le loyer. Après décompte le bailleur prendra en charge pour moitié des frais de chauffage et d'électricité de la totalité ».

Ce contrat de bail était d'une durée de cinq ans, pour débiter le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et prendre fin le 31 décembre 2011.

**b.** Le locataire a ultérieurement pris à bail auprès du bailleur une place de stationnement n° 52, sise chemin D\_\_\_\_\_, 12\_\_ E\_\_\_\_\_, pour un loyer de 1'800 fr. par an.

**c.** Les parties ont signé le 26 mai 2008 un avenant au bail à loyer du 1<sup>er</sup> janvier 2006, indiquant que dès le 1<sup>er</sup> juin 2008, les acomptes annuels pour les charges et frais accessoires passaient de 2'400 fr. à 8'400 fr., toutes les autres clauses et conditions du contrat de bail restant en vigueur sans changement.

**d.** Par courrier recommandé et avis officiel du 22 juin 2010, le bailleur a notifié son congé au locataire. Cette résiliation a été contestée et les parties ont conclu le 26 octobre 2010 un procès-verbal d'accord devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, aux termes duquel une prolongation de bail était octroyée au locataire jusqu'au 31 décembre 2014.

**e.** Il ressort des explications des parties que les rapports entre les parties se sont détériorés au fil du temps, en particulier durant l'année 2010.

**f.** C'est dans ces circonstances que le locataire a déposé, le 21 mars 2011, devant le Tribunal, une « demande en validation de mesures provisionnelles et en exécution d'obligations contractuelles » demandant notamment au Tribunal de constater l'illicéité d'une entrave à l'usage des locaux loués ainsi que celle d'une installation de caméras de vidéosurveillance, puis de prononcer en conséquence diverses condamnations du bailleur, ainsi que d'ordonner la production des décomptes de charges et frais accessoires concernant le locataire pour les années 2006 à 2010 en précisant la clé de répartition appliquée, et en réservant les droits du locataire à réclamer un éventuel trop-perçu et à amplifier ses conclusions en ce sens.

**g.** Cette demande faisait suite à une requête en mesures provisionnelles déposée au préalable par le locataire contre le bailleur, laquelle avait fait l'objet d'une ordonnance du 14 février 2011 du Tribunal. Dans ladite ordonnance, le Tribunal avait statué concernant les caméras de vidéosurveillance installées dans les locaux loués, en ordonnant au bailleur que les caméras soient munies d'un cache durant les heures d'ouverture de l'atelier du locataire.

**h.** Par réponse et demande reconventionnelle du 16 septembre 2011, le bailleur a conclu à ce que le locataire soit débouté de toutes ses conclusions, et condamné aux frais et dépens de l'instance. Sur demande reconventionnelle, il a demandé que le locataire soit condamné comme suit : « sous les menaces des peines de l'article 192 CP [sic !], à respecter le contrat de bail et les accords en vigueur dans l'immeuble, soit notamment de ne pas fumer dans les locaux, de ne pas entreposer du matériel en dehors des emplacements qui lui sont réservés, de ne pas parquer ses véhicules en dehors des places qui lui sont attribuées, de ne pas employer plus de quatre personnes, de ne rien entreposer dans la salle de giclage, de restituer la libre disposition des armoires de la salle de giclage à A\_\_\_\_\_ et d'utiliser les locaux conformément au contrat de bail ».

**i.** Le locataire a répondu par acte du 11 novembre 2011 à la demande reconventionnelle, en concluant qu'elle soit déclarée irrecevable, subsidiairement que le bailleur soit débouté de l'ensemble de ses conclusions.

**j.** Une audience de débats d'instruction a eu lieu le 11 janvier 2012 devant le Tribunal, lors de laquelle les conseils des parties ont indiqué que les locaux avaient été restitués à la fin de l'année 2011, comme convenu entre elles. C'est ainsi que les conclusions reconventionnelles étaient devenues sans objet. Le conseil du locataire a indiqué que seule restait litigieuse la question relative aux décomptes de charges et les conclusions chiffrées en réduction de loyer et en dommages et intérêts. Les avocats des parties ont ainsi sollicité une nouvelle audience.

**k.** La nouvelle audience de débats d'instruction a eu lieu le 25 avril 2012, lors de laquelle les conseils des parties ont indiqué qu'ils étaient en attente des décomptes de charges que la régie s'était engagée à fournir.

**l.** Par courrier du 30 mai 2012, le bailleur a adressé un courrier intitulé « Décompte des charges 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 » au locataire. Ce document ne faisait que mentionner le total des charges réclamées pour chacun de ces exercices, sans en donner le détail. Après déduction des acomptes payés par le locataire, le bailleur concluait en indiquant que le décompte total pour l'ensemble de ces exercices faisait apparaître un solde en faveur du locataire de 738 fr. 80.

**m.** Une nouvelle audience de débats d'instruction a eu lieu le 6 juin 2012, lors de laquelle les conseils des parties ont sollicité que l'affaire soit reconvoquée ultérieurement.

**n.** Par courrier électronique du 5 décembre 2012, le bailleur a envoyé au locataire une série de tableaux récapitulant les charges de la PPE des exercices 2006 à 2011 ainsi que des décomptes manuscrits. La dernière de ces pièces, un tableau manuscrit, semble indiquer que le solde en faveur du locataire serait passé à 2'009 fr. 92.

**o.** Une audience de débats principaux a eu lieu le 12 décembre 2012, lors de laquelle les conseils des parties ont indiqué que leurs mandants ne parvenaient pas à s'entendre et qu'ils souhaitaient que des délais leur soient octroyés aux fins de répliquer et dupliquer sur la question des charges uniquement.

**p.** Par acte du 28 décembre 2012, le locataire a déposé des conclusions additionnelles demandant que le bailleur produise les décomptes et les pièces justificatives des charges et frais accessoires des années 2006 à 2011, sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP, pour le local commercial de 310 m<sup>2</sup> environ, n° 316, sis \_\_\_\_\_, chemin D\_\_\_\_\_ (Bâtiment C\_\_\_\_\_), en précisant la clé de répartition appliquée. A titre principal, il a conclu à ce que le bailleur soit condamné à lui rembourser la somme de 48'687 fr. représentant les acomptes versés à titre de charges et frais accessoires pour les années 2006 à 2011 pour le local précité. A titre subsidiaire, il a conclu à ce que le bailleur soit condamné à lui rembourser la somme de 34'297 fr. correspondant à la part d'acomptes de charges versés sans cause, faute de notification officielle de la modification des acomptes contractuels. Plus subsidiairement encore, sur la base d'un récapitulatif des frais accessoires qu'il admettait devoir, il a conclu à ce que le bailleur soit condamné à lui rembourser la somme de 31'400 fr. à titre de trop-perçu de charges et frais accessoires pour les années 2006 à 2011 pour le local précité, tout en se réservant la possibilité d'amplifier ses conclusions.

**q.** Par acte du 20 février 2013, le bailleur a conclu au déboutement complet du locataire de ses conclusions additionnelles, en demandant toutefois que le Tribunal lui donne acte de ce qu'il reconnaissait devoir au locataire la somme de 1'670 fr. 80 représentant des acomptes versés en trop pendant toute la durée du bail au titre des charges et frais accessoires.

**r.** Une audience de débats principaux et de débats d'instruction a eu lieu le 8 mai 2013, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le bailleur a sollicité un transport sur place. Lors de cette audience, le locataire a produit des pièces desquelles il ressort que le bailleur est propriétaire des lots 3.03 et 3.04 de la PPE, représentant respectivement 76 et 77 millièmes pour 484,6 et 495 m<sup>2</sup>.

s. Le Tribunal a rendu le 26 juin 2013 une décision ordonnant au bailleur de verser à la procédure toutes les pièces susceptibles de démontrer que la surface et la part en millièmes occupées par ses locaux commerciaux dans la PPE différait de celle qui ressortait des pièces produites par le locataire, ainsi que toutes pièces susceptibles de démontrer la surface des locaux partagés entre les parties pendant le contrat de bail, excédant les 310 m<sup>2</sup> stipulés par ce dernier, soit en particulier le contrat de bail de la société G\_\_\_\_\_ avec l'indication de la surface louée à celle-ci.

t. Une audience de débats principaux a eu lieu le 23 janvier 2014, lors de laquelle les parties ont indiqué que le litige était désormais limité à la seule question des montants des charges et donc du remboursement d'un éventuel trop-perçu, chaque partie en restant au montant figurant dans les écritures respectives des 28 décembre et 20 février 2013.

u. Le Tribunal a rendu une ordonnance le 14 mars 2014 décidant que les moyens de preuve admis étaient les pièces déjà produites ainsi qu'une inspection des locaux sis \_\_\_\_\_, chemin D\_\_\_\_\_, avant la clôture de la phase d'administration des preuves.

v. L'inspection locale des locaux sis \_\_\_\_\_, chemin D\_\_\_\_\_ a eu lieu le 16 mai 2014.

Le Tribunal a constaté lors de son transport sur place qu'il y avait une unité d'étage qui était l'objet du litige, et que cette unité d'étage avait deux entrées, l'une donnant sur l'atelier de menuiserie et l'autre donnant sur un escalier. Le locataire a indiqué qu'il avait occupé l'atelier en commun avec le bailleur. Le Tribunal a constaté que ledit atelier était actuellement occupé par une menuiserie exploitée par le bailleur. Le Tribunal s'est également rendu dans le sous-sol du bâtiment. Il a constaté qu'un plan de situation était affiché à côté des compteurs et indiquant les unités d'étage avec un numéro. Le bailleur a indiqué qu'il était le propriétaire des unités 3.03 et 3.04 et que les deux compteurs présents correspondent à ces lots. Le Tribunal avait constaté qu'il y avait bien un compteur étiqueté 3.03 et un autre étiqueté 3.04. Le Tribunal a constaté qu'il y avait également d'autres compteurs avec d'autres numéros pouvant correspondre aux autres lots figurant sur le plan de situation, ainsi qu'un compteur pour les locaux communs et divers fusibles. Les parties ont convenu sur place que le locataire avait occupé une partie des locaux situés dans le lot 3.03.

Le Tribunal s'est également rendu dans un local dans lequel se trouvait une chaudière qui chauffait les lots 3.03 et 3.04 appartenant au bailleur. Il a constaté que la chaudière se trouvait dans le lot 3.03 et qu'elle chauffait également le lot 3.04, et qu'il n'y avait pas un compteur pour chacun de ces lots. Le bailleur a expliqué sur place que les deux lots étaient de taille identique et qu'il divisait ainsi par 2 les frais de chauffage, la moitié pour le lot 3.03 et l'autre moitié pour le lot

3.04. Ladite chaudière était au gaz. Le bailleur a indiqué qu'il effectuait une sous-division pour le lot 3.03. En effet, la part concernant le lot 3.03 est divisée ainsi : 1/6<sup>ème</sup> pour le local au-dessus (d'une surface de 160 m<sup>2</sup>) et le solde (soit 5/6<sup>ème</sup>) était décompté pour le local de la menuiserie (d'une surface d'environ 310 m<sup>2</sup>). Le Tribunal a constaté au surplus qu'il y avait un compteur pour déterminer les m<sup>2</sup> de gaz utilisés et qui se trouvait à l'entrée du local dans lequel se situait la chaudière. Le Tribunal s'est également rendu dans l'espace auquel aboutissent les escaliers situés dans le lot 3.03. Il a constaté que cet étage était installé en bureau, avec des radiateurs posés aux murs. Par ailleurs, des grilles posées aux murs permettaient, selon le bailleur, de faire passer la chaleur qui se dégageait de la tuyauterie. Une petite cuisine était également installée dans ces locaux. Ces locaux sont éclairés de chaque côté par un éclairage zénithal.

Le Tribunal s'est rendu dans l'atelier et a constaté que quatre tuyaux de chauffage passent au-dessus des portes vitrées de l'atelier. Les parties et le Tribunal ont convenu que ces tuyaux passent à 4 mètres environ, le local étant haut d'environ 5.5 mètres. Le Tribunal a constaté que ces tuyaux faisaient ensuite le tour d'une partie des locaux, toujours en hauteur. Le Tribunal a constaté qu'au bout de l'atelier, sur la façade donnant sur le chemin D\_\_\_\_\_, se trouve un aérotherme. Le bailleur a expliqué qu'il y avait un total de 4 aérothermes qui soufflaient de l'air chaud. Le locataire a précisé que chacun des aérateurs pouvait être allumé ou éteint. Le bailleur a précisé que pour les locaux transformés en bureau, les radiateurs étaient alimentés directement par des tuyaux venant de la chaufferie. Des vannes posées sur chaque radiateur permettent de régler l'eau dans chaque radiateur. Le bailleur a indiqué que les locaux transformés en bureau étaient isolés et que l'atelier était moins bien isolé que le bureau.

**w.** Des plaidoiries finales ont eu lieu lors d'une audience tenue le 5 juin 2014, lors de laquelle le conseil du locataire a réduit sa conclusion n° 6 du mémoire du 28 décembre 2012 à 29'891 fr. Quant au bailleur, il a persisté dans ses précédentes conclusions.

**x.** La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

**C. a.** Par jugement du 7 octobre 2014, le Tribunal a condamné le bailleur à payer au locataire le montant de 29'891 fr.

Il a débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite.

**b.** Dans son appel l'appelant invoque la violation des art. 1 et 19 CO en soutenant que le Tribunal a procédé au calcul des frais accessoires à la charge du locataire sans respecter la volonté des parties découlant du terme du contrat. Considérant que le Tribunal a jugé en équité, et non pas en respectant les termes du contrat, il

invoque une application arbitraire des règles de l'équité. Il soulève enfin le grief de la violation du droit d'être entendu.

- D.** Les arguments des parties seront examinés ci-après dans la mesure utile.

### **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).

En l'espèce, l'appelant conclut à l'annulation d'un jugement du Tribunal l'ayant condamné à payer la somme de 29'891 fr. à l'intimé, de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2.** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le jugement entrepris ayant été reçu par les parties le 30 octobre 2014, le délai de recours de 30 jours est venu à échéance le 29 novembre 2014. Ce jour étant un samedi, le délai a expiré le lundi 1<sup>er</sup> décembre 2014 (art. 142 al. 3 CPC). L'acte d'appel ayant été expédié le 1<sup>er</sup> décembre 2014 au greffe de la Cour de justice, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 143 al. 1, 311 al. 1 CPC).

Il était ainsi recevable.

**1.3.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne, 2010, n. 2314 et 2416).

- 2.** Pour effectuer le calcul des frais accessoires à la charge de l'intimé, le Tribunal a, dans un premier temps, considéré que seuls les frais relatifs au lot de PPE 3.03, soit le lot dans lequel se trouvaient les locaux loués, qui représentait 76 millièmes de la PPE, pouvaient être pris en compte. Il a ensuite constaté que seule une partie dudit lot, représentant 67,5% de ce dernier, faisait l'objet du bail. Il a enfin appliqué la clause du contrat relative aux frais accessoires et a divisé par deux les frais accessoires relatifs à la chose louée ainsi déterminée.

L'appelant soutient que cette approche contreviendrait au contrat de bail conclu entre les parties.

Il soutient qu'en prévoyant une prise en charge « pour moitié des frais de chauffage et d'électricité de la totalité », les parties avaient convenu que la totalité des frais relatifs aux deux lots propriétés de l'appelant, soit les lots 3.03 et 3.04, seraient pris en charge à parts égales par l'appelant et l'intimé.

L'intimé, de son côté, rappelle que les locaux loués, soit un local de 312 m<sup>2</sup> sis dans le lot 3.03, étaient utilisés conjointement par les parties. Il en déduit que la prise en charge par moitié des frais de chauffage et d'électricité prévue par le bail n'était que le reflet de cette utilisation commune et qu'elle ne portait que sur les frais accessoires relatifs à la chose louée elle-même, à l'exclusion des frais relatifs au lot 3.04 et à la partie non louée à l'intimé du lot 3.03.

**3. 3.1.** Selon l'art. 257a al. 1 CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose.

Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2).

Le bail à loyer conclu le 14 novembre 2005 par les parties indique, en ce qui concerne les charges et les frais accessoires, ce qui suit : « en couverture des frais d'électricité, chauffage/eau chaude, conciergerie, frais de nettoyage et sécurité de nuit, le locataire s'engage à verser un acompte provisionnel annuel de 2'400 fr., soit 200 fr. par mois, payables aux mêmes termes et conditions que le loyer. Après décompte le bailleur prendra en charge pour moitié des frais de chauffage et d'électricité de la totalité ». Le montant de l'acompte a été porté à 8'400 fr. par an par un avenant signé par les deux parties le 26 mai 2008, toutes les autres clauses et conditions du contrat restant en vigueur sans changement.

Dès lors que les parties divergent quant à la signification de cette disposition contractuelle, il convient d'en définir le sens.

**3.2.** Aux termes de l'art. 1<sup>er</sup> CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et de manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite.

En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le

sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 188, 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A 166/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2.1). Lorsqu'un cocontractant, au moment de conclure, présente des conditions générales, il manifeste la volonté de s'engager selon les termes de ces conditions. Si une volonté réelle concordante n'a pas été constatée, il faut donc se demander comment le destinataire de cette manifestation de volonté pouvait la comprendre de bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_166/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2.1).

L'interprétation purement littérale d'un texte est prohibée (art. 18 al. 1 CO); même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances, que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_322/2010 du 22 février 2011 consid. 5.2.2).

**3.3.** En l'espèce, les parties avaient convenu que la chose louée serait utilisée conjointement (« en cohabitation ») par les parties. Le contrat portait par ailleurs sur la location du local situé dans le lot 3.03 de la PPE. Il n'est pas fait mention du lot 3.04 appartenant également à l'appelant. L'appelant avait l'usage de la chose louée avec l'intimé. Ainsi, l'intimé pouvait, de bonne foi, comprendre des termes utilisés dans le contrat de bail que les frais accessoires relatifs à la chose louée exclusivement seraient pris en charge par moitié entre les parties.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a réparti les frais accessoires de la seule chose louée par moitié entre l'appelant et l'intimé.

La Cour relèvera pour le surplus qu'il n'aurait pas pu en être autrement. En effet, le système consacré par le Code des obligations en ce qui concerne les frais accessoires, qui est de droit impératif (ATF 137 I 135), repose sur le principe des frais effectifs (ATF 107 II 264 consid. 2a; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 338). Il signifie, d'une part, que seuls les frais accessoires en rapport avec la chose louée peuvent être mis à la charge du locataire, et, d'autre part, que lesdits frais accessoires doivent être ventilés entre les locataires selon une clé de répartition objective, qui reflète la réelle consommation de chaque locataire ou usager de la chose louée (LACHAT, *op. cit.*, p. 545).

Ainsi, c'est en vain que l'appelant invoque l'art. 19 CO, qui ne consacre la liberté contractuelle que dans la mesure où elle ne viole pas une disposition légale impérative.

Il découle de ce qui précède que le Tribunal a correctement calculé la répartition des frais accessoires entre les parties.

Les montants retenus par le Tribunal n'étant pas contestés, la Cour de céans confirmera le calcul opéré par ce dernier ainsi que le montant devant être rétrocédé à l'intimé par l'appelant.

4. L'appelant invoque l'application arbitraire des règles de l'équité. Il prétend que le Tribunal aurait appliqué les règles de l'équité pour calculer la répartition des frais accessoires entre les parties.

Or, ainsi que cela a été indiqué, le Tribunal a appliqué rigoureusement les dispositions de la loi et du contrat. Il ne s'est pas prononcé en équité.

Le grief tiré de la violation du principe de l'équité sera ainsi rejeté.

5. L'appelant invoque enfin la violation du droit d'être entendu, en alléguant que le Tribunal n'aurait pas exposé les motifs pour lesquels il aurait rendu son jugement en application des règles de l'équité.

Dès lors que le Tribunal n'a pas jugé en équité comme retenu ci-avant, ce grief tombe à faux et sera rejeté. Le jugement querellé sera ainsi intégralement confirmé.

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 1<sup>er</sup> décembre 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1135/2014 rendu le 7 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6742/2011-2 OOD.

**Au fond :**

Confirme ledit jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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 (cf. considérant 1.1.).*