

# **GE\_GERICHTE ACJC/1031/2013 vom 30. August 2013**

GE Cour de justice, 2013-08-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1031\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1031_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1031/2013 du 30 août 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1031/2013 del 30 agosto 2013

## **Erwägungen**

### **E. 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'occurrence, l'appelante contestant sa condamnation au versement à l'intimée de la somme de 14'000 fr. à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite de l'appartement arriérés, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est largement atteinte, de sorte que c'est à juste titre que l'appelante a formé un appel.

### **E. 1.2**

Selon les art. 311 et 314 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 10 jours - compte tenu de l'application de la procédure sommaire à une requête de cas clair (art. 257 al. 1 CPC) - à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

#### **E. 1.2.1**

A l'appui de ses conclusions en irrecevabilité de l'appel, l'intimée reproche à l'acte de l'appelante de ne contenir aucune critique véritablement motivée du jugement querellé, ni des conclusions suffisamment précises.

#### **E. 1.2.2**

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 (ACJC/716/2012 consid. 2.2; REETZ/THEILER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, ZPO Komm., 2013, n. 36 ad art. 311 CPC). Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_433/2007 du 11 décembre 2007 consid. 1.1, publié in RSPC 2008 p. 168; ACJC/716/2012 précité consid. 2.2; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC), ce quelle que soit la procédure, donc y compris en procédure simplifiée - accessible au justiciable qui n'a pas de connaissances particulières -, dans le cadre de laquelle la motivation peut être brève et succincte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6980; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2408).

- 6/12 -

C/26104/2012 Une motivation succincte ou sommaire peut, suivant les circonstances, être suffisante (REETZ/THEILER, op. cit., n. 37 s. ad art. 311 CPC; cf. aussi ACJC/569/2012 consid. 1.2.2; ACJC/672/2011 consid. 2). Il faut toutefois qu'il y ait au moins un reproche par conclusion contre le jugement querellé, reproche que l'instance d'appel doit pouvoir

comprendre, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même (cf. JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC; REETZ/THEILER, op. cit., n. 38 ad art. 311 CPC; cf. aussi ACJC/672/2011 consid. 2). Lorsque l'appel n'est absolument pas motivé, la sanction est l'irrecevabilité de cet acte. Le défaut de motivation ne peut pas être réparé après l'écoulement du délai d'appel, puisque cela équivaldrait à la prolongation du délai légal, ce qui est exclu (REETZ/THEILER, op. cit., n. 38 ad art. 311 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC). Il est possible de déclarer irrecevables des conclusions individuelles pour lesquelles la motivation est insuffisante, tout en déclarant recevable l'appel si une conclusion au moins repose sur une motivation suffisante (REETZ/THEILER, op. cit., n. 38 ad art. 311 CPC).

### **E. 1.2.3**

En l'espèce, l'acte d'appel est certes à maints égards difficilement compréhensibles et contient des passages dont on peine à saisir la pertinence. Il est en outre souvent difficile de saisir les conséquences juridiques que l'appelante entend tirer de ses assertions. La Cour comprend toutefois pour l'essentiel la substance et la portée d'une partie des éléments invoqués par l'appelante, qui seront résumés pour partie plus bas (consid. 5.1). Il n'apparaît pas nécessaire d'interpeller l'appelante en application de l'art. 56 CPC. La motivation de l'appel est donc juste suffisante. Les conclusions de l'appelante sont quant à elles suffisamment précises et claires, étant donné qu'elle conclut au déboutement des conclusions de l'intimée.

### **E. 1.2.4**

Ces conditions formelles, de même que celles afférentes au respect du délai étant remplies, l'appel est recevable.

### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

## **E. 2**

Tout d'abord, il s'avère qu'après la notification du jugement attaqué et cinq jours après le dépôt de l'appel, soit le 15 avril 2013, l'appelante a quitté l'appartement litigieux. On peut dès lors, à l'instar de l'intimée, s'interroger sur l'intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) - condition de recevabilité (art. 59 al. 1 CPC) - de l'appelante à former appel contre les ch. 1 et 2 du dispositif querellé afférents à l'évaluation et à l'exécution de cette mesure. Cette question peut toutefois demeurer indécise.

- 7/12 -

C/26104/2012 En effet, l'appel est en tout état de cause sans objet du fait du départ de l'appelante du logement litigieux (cf. art. 242 CPC), ce que la Cour constatera dans le dispositif du présent arrêt.

### **E. 3.1**

La question à trancher est ensuite celle de savoir si les conclusions - en paiement - restantes de l'intimée selon sa requête du 3 décembre 2012 et le procès-verbal d'audience du 26 mars 2013 remplissent les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC et si les premiers juges étaient, dès lors, fondés ou non à statuer sur ces conclusions.

### **E. 3.2**

En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a. l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b. la situation juridique est claire. D'après l'al. 3, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral précité, in FF 2006 p. 6959).

### **E. 4.1**

Même si la maxime inquisitoire sociale selon les règles de la procédure simplifiée s'appliquait en vertu des art. 243 al. 2 let. c et/ou 247 al. 2 let. a ou b ch. 1 CPC (cf. HOHL, op. cit., n. 1397 ss), ce qui est en l'occurrence exclu vu l'application de la procédure sommaire régie par les art. 248 ss CPC (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 22 ad art. 257 CPC), l'art. 317 al. 1 CPC serait en tout état de cause pleinement applicable (ATF 138 III 625). Aux termes de cette dernière disposition légale, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

### **E. 4.2**

Dans le cas présent, les nouvelles pièces et allégations présentées par l'appelante à l'appui de son appel ne portent que sur des courriers échangés par les parties entre le 10 juin et 17 décembre 2012, de même que sur les contacts que l'appelante aurait eus en août 2012 avec la régie gérant l'appartement pour le compte du bailleur principal. Elles pouvaient ainsi être fournies avant que le Tribunal ne statue, de sorte qu'elles sont irrecevables.

- 8/12 -

C/26104/2012

### **E. 4.3**

L'appelante semble reprocher au Tribunal d'avoir tenu l'audience du 26 mars 2013 sans l'avoir reportée et sans qu'un débat contradictoire puisse avoir lieu, tout en relevant qu'une audience aurait été inappropriée car entretemps, elle aurait quitté l'appartement litigieux. Dans le cas présent, après avoir reçu la lettre de l'appelante du 22 mars 2013, celle-ci connaissant l'ensemble des prétentions de son adverse partie et ayant clairement exprimé sa volonté de ne pas assister à une audience jugée inutile, le Tribunal n'avait aucune obligation de reporter l'audience ou d'interpeller l'appelante afin qu'elle présente ses allégations et moyens de preuve. Il était au contraire, conformément à l'art. 254 CPC, autorisé à tenir l'audience le 26 mars 2013, puis à rendre son jugement. Il est à cet égard précisé que l'appelante n'a pas requis une nouvelle audience ou un délai supplémentaire quelconque (requête en restitution à la suite d'un défaut, selon l'art. 148 CPC).

#### **E. 4.4**

Dans ces circonstances, l'appelante ayant été en mesure d'alléguer les faits dont elle entendait se prévaloir et de produire ses moyens de preuve en temps utile, les nouvelles allégations et pièces présentées par celle-ci à l'appui de son appel sont irrecevables.

#### **E. 5.1**

Sur le fond, l'appelante, se référant à ce que la régie lui aurait communiqué, a fait notamment valoir en appel que les loyers et charges de 2'000 fr. par mois étaient excessifs et entraînaient une plus-value («usure locatif») pour l'intimée de 500 fr. par mois, raison pour laquelle l'appelante excipait de la compensation pour les montants trop-perçus. En règle générale, selon l'adage *jura novit curia*, les tribunaux étatiques apprécient librement la portée juridique des faits et ils peuvent statuer aussi sur la base de règles de droit autres que celles invoquées par les parties, sous la réserve, à titre exceptionnel, du devoir de les interpellier lorsque le juge envisage de fonder sa décision sur une norme ou une considération juridique qui n'a pas été évoquée au cours de la procédure et dont les parties ne pouvaient pas supputer la pertinence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_46/2011 du 16 mai 2011 consid. 5.1.1; ATF 130 III 35 consid. 5; HALDY, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 57 CPC). Ainsi, même si les allégations relatives aux prétendues communications de la régie sont irrecevables, la Cour est en droit d'examiner la question de savoir si les loyers et charges arriérés dont le paiement est sollicité par l'intimée sont licites ou non, excessifs ou non.

#### **E. 5.2**

A teneur de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Les obligations du locataire consistent notamment à payer le loyer et les frais accessoires contractuellement dus (art. 257 ss CO). Selon l'art. 257 CO, le loyer est la rémuné-

- 9/12 -

C/26104/2012 ration due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose. En vertu de 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). L'art. 257b CO précise que, pour les habitations et 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 (al. 1), et que le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives (al. 2). Aux termes de l'article 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. C'est ce qui a été fait à Genève (cf. art. 109 de la loi genevois d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 [aLaCC], repris, à partir du 1er janvier 2013 par l'art. 207 de la nouvelle loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 [aLaCC]; ATF 124 III 62 consid. 2a). L'art. 109 al. 3 aLaCC, applicable en 2011, précise que la formule officielle doit être notifiée au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire. Lors d'une sous-location, le locataire - ou sous-bailleur - et le sous-locataire sont liés par un contrat auquel s'appliquent les art. 253 ss CO. Par

conséquent, la conclusion d'un contrat de sous-location d'une habitation doit également être accompagnée, dans les cantons l'ayant rendue obligatoire, d'une formule officielle pour loyer initial mentionnant le prix payé par le précédent sous-locataire. Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 124 III 62 consid. 2a). La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1er avril 2005 consid. 3.1, publié in SJ 2006 I 19); le locataire peut la faire valoir en tout temps, sous la seule réserve de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2 et 2.3). La sous-location se caractérise comme une superposition de deux contrats portant sur le même objet. Le principe de la relativité des conventions implique certes une indépendance juridique des deux rapports contractuels, mais on ne peut perdre de vue que les deux contrats sont étroitement liés, en particulier que le bail principal limite le pouvoir du sous-bailleur. En conséquence, lorsque le juge est amené à déterminer le loyer adéquat applicable à un contrat de sous-location, les conditions dans lesquelles le contrat principal a été conclu, de même que l'évolution du loyer de ce dernier, font partie des circonstances à prendre en considération au

- 10/12 -

C/26104/2012 sens de la jurisprudence. Par ailleurs, il importe peu que le sous-bailleur se contente de faire payer au sous-locataire le même loyer que lui-même est tenu de verser au bailleur en vertu de son propre bail et qu'il ne soit plus en mesure de constater ce loyer. Le sous-locataire dispose en effet vis-à-vis du locataire - ou sous-bailleur - d'autant de droits que celui-ci a envers le bailleur principal (ATF 124 III 62 consid. 2b). Lorsque le sous-bailleur fournit au sous-locataire des prestations supplémentaires, par exemple en mettant du mobilier, des services, de la vaisselle, des équipements à disposition de ce dernier, il est autorisé à lui réclamer une rémunération en contrepartie (ATF 119 II 353 consid. 5c). La majoration justifiée par ces prestations doit être calculée de manière concrète, eu égard à la valeur de celles-ci, du coût du mobilier, de son amortissement, d'un intérêt de 5% et d'une prime de risque (ACJC/794/2010). Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évaluées à 15% du loyer principal (ATF 119 II 353; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 569) et une majoration de 20% peut être admise dans l'hypothèse où les pièces sous-louées sont bien meublées (Cahiers du bail 4/1992, p. 122 s). Lorsque le loyer de la sous-location, en l'absence de prestations supplémentaires, excède de 30% à 40% le loyer principal, il devient abusif. Il l'est en tout cas, même pour un appartement meublé, lorsqu'il approche du triple du montant dû pour le loyer principal (LACHAT, *op. cit.*, p. 570; arrêt du Tribunal fédéral 4A.516/2007 du 6 mars 2008).

### **E. 5.3**

Dans le cas présent, l'intimée n'a, ni lors de la conclusion du contrat de sous-location, ni lors de la remise de l'appartement à l'appelante, ni ultérieurement, remis à celle-ci la formule officielle visée par l'art. 270 al. 2 CO. Il s'ensuit, au regard des principes énoncés ci-dessus, que la fixation des loyers et charges mensuels à 2'000 fr. paraît nulle, ce que les tribunaux devraient constater d'office. Pour ce motif déjà, la situation juridique ne peut pas être considérée comme claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC, de sorte que le ch. 3 du dispositif du jugement entrepris doit être annulé, les conclusions en paiement de l'intimée devant, conformément à l'art. 257 al. 3 CPC, être déclarées irrecevables. Par surabondance,

la Cour constate que le loyer, frais accessoires compris, de la sous-location (2'000 fr.) constitue une hausse de 27,8% par rapport au loyer, également frais accessoires compris, du bail principal (1'565 fr.). Au vu de la jurisprudence rappelée plus haut, une telle majoration ne saurait pour le moins être admise sans justifications et examen précis et circonstancié. Pour ce motif également, la situation juridique n'apparaît pas claire. Elle l'est d'autant moins que la question pourrait se poser de savoir si les frais accessoires («charges com- prises» selon le contrat de sous-location) ont été fixés de manière forfaitaire ou devaient correspondre à leur coût effectif (cf. art. 257b al. 1 CO; LACHAT, op. cit., p. 336 et 338 ss).

- 11/12 -

C/26104/2012

#### **E. 6**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, des frais ne sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rap- pelé 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.

#### **E. 7**

Dans la mesure où les conclusions restées litigieuses devant la Cour se montent à 14'000 fr. en capital et que les intérêts n'entrent pas en ligne de compte dans la détermination de la valeur litigieuse (cf. art. 51 al. let. a et al. 3 LTF), la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise pour la formation d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (art. 74 al. 1 let. a LTF) n'est en l'occurrence pas atteinte. Le présent arrêt ne peut dès lors faire l'objet que d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens de l'art. 113 LTF. \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/26104/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre les chiffres 1, 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/348/2013 rendu le 26 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26104/2012-7-SE. Au fond : Constate que l'appel est sans objet en tant qu'il conteste les chiffres 1 et 2 dudit dispositif. Annule le chiffre 3. Et statuant à nouveau : Déclare irrecevables les conclusions en paiement formées par B\_\_\_\_\_. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, 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. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.