

GE_GERICHTE ACJC/177/2014 vom 14. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_177_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/177/2014 du 14 février 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/177/2014 del 14 febbraio 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'ap-

- 5/8 -

C/16060/2011 pel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308). En matière de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant du loyer annuel tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelante, sans les charges, multiplié par 20 (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid.1.1). Le loyer initial fixé dans le bail est de 850 fr. par mois, soit 10'200 fr. par an. Dans ses dernières conclusions, la sous-locataire a conclu à ce que le sous-loyer soit fixé à 497 fr. par mois, soit 5'964 fr. par an. En multipliant la différence entre ces deux sommes, soit 4'236 fr. par 20, l'on parvient à une somme supérieure à 10'000 fr. Même à retenir la durée du bail (1er octobre 2007 au 30 avril 2012, soit 55 mois), la valeur litigieuse s'élèverait à 19'425 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Il incombe à l'appelant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (art. 311 al. 1 CPC). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Une motivation succincte ou sommaire peut cependant, suivant les circonstances, être suffisante (REETZ/THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/-LEUENBERGER [éd.], 2010, n. 37 ss ad art. 311 CPC). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs. Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé ou modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif prévu à l'art. 310 CPC (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n° 3 ad art. 311 CPC).

E. 1.3

Le courrier de la sous-bailleresse du 8 mars 2013 ne contient aucune critique formulée contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 14 février 2013, si ce n'est pour contester un fait non pertinent.

- 6/8 -

C/16060/2011 La sous-bailleresse se borne à affirmer que sa cocontractante était capable de discernement au moment de la signature du bail de sous-location et qu'elle aurait pu se départir du bail à la fin de la période initiale du contrat. Elle ne précise en rien en quoi le Tribunal des baux et loyers aurait violé la loi et, en ce qui concerne le fait critiqué, elle ne dit pas en quoi cette prétendue erreur a eu une influence sur le dispositif du jugement. Considérer un tel document comme recevable équivaldrait à se contenter d'une déclaration d'appel non motivée, impliquant pour la Cour de céans l'obligation de se mettre à la place de l'appelante et d'imaginer la nature des griefs qu'il souhaitait invoquer. Dans la mesure où l'on ne peut déduire de ce courrier aucun grief contre le jugement entrepris, l'appel doit être déclaré irrecevable.

E. 2

Même si l'appel avait été recevable, il aurait été infondé.

E. 2.1

Conformément à l'article 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, 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. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 24 aLaCC. Lors d'une sous-location, le locataire 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 (LCHAT, La sous-location, SJ 1992 p. 469 ss, 480). 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; cf. ATF 120 II 341 consid. 5d p. 349). Le locataire peut invoquer en tout temps, sous réserve de l'abus de droit, la nullité partielle du contrat, comme par exemple en cas d'absence de remise de la formule officielle ou une formule non motivée (FETTER, La contestation du loyer initial, Berne 2005, p. 106; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 398). Dans ces cas, le juge n'a pas à s'interroger sur la réalisation des conditions de recevabilité de la contestation (art. 270 al. 1 let. a et b CO).

E. 2.2

En l'espèce, compte tenu de l'absence d'avis de fixation du loyer initial, le contrat de sous-location est nul s'agissant de la fixation du loyer initial, de sorte qu'il appartient au Tribunal de le fixer. Ainsi, contrairement à ce que semble soutenir l'appelante, l'intimée était en droit, même plusieurs années plus tard, de contester le loyer initial.

- 7/8 -

C/16060/2011

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC au- torise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 8/8 -

C/16060/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 8 mars 2013 par A._____ contre le jugement JTBL/138/2013 rendu le 14 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16060/2011-4-OSL. 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 Alain MAUNOIR et Monsieur Mark MULLER, 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. (cf. consid. 1.1.).

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