

GE_GERICHTE ACJC/201/2013 vom 18. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_201_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/201/2013 du 18 février 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/201/2013 del 18 febbraio 2013

Erwägungen

E. 1

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

E. 2

janvier inclusivement (art. 145 CPC al. 1 let. c CPC), l'appel a été déposé en temps utile.

E. 2.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). En l'espèce, le jugement attaqué ayant été reçu par l'appelante le 28 novembre 2011 et compte tenu de la suspension des délais entre le 18 décembre et le

E. 2.2

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). La valeur litigieuse se calcule en fonction du dernier état des conclusions litigieuses devant le Tribunal de première instance (RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse - Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 ss, 363; JACQUEMOUD-ROSSARI, Les voies de recours, in Le code de procédure civile - Aspects choisis, 2011, p. 111 ss, 115). En l'espèce, les conclusions de l'appelante en première instance tendaient au paiement d'une somme totale de 54'789 fr. L'appel est recevable sous cet angle.

E. 2.3

La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel. Selon l'art. 317 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 le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, art. 317 n. 6). L'appelante produit, avec son mémoire d'appel, un bordereau de pièces comprenant une copie du jugement attaqué, ainsi que deux procès-verbaux figurant d'ores et déjà au dossier de la cause. Dans la mesure où ils ne constituent pas des nouveaux moyens de preuve, ces documents sont recevables en appel.

E. 3.1

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., art. 310, n. 6).

E. 3.2

La cause ayant été introduite devant le Tribunal en 2010, l'autorité de seconde instance examinera l'application de l'ancien droit de procédure par les premiers juges au regard de ce droit (art. 404 al. 1 CPC), en l'occurrence les dispositions de l'aLPC.

E. 4.1

En relation avec l'établissement des faits, l'appelante reproche tout d'abord au Tribunal de ne pas avoir repris les propos du témoin J_____ avec suffisamment de précision. Selon elle, ce témoin a bel et bien affirmé qu'un autre colocataire partageait l'appartement avec L_____ avant lui et qu'il avait reçu la visite d'un avocat qui lui avait indiqué que le loyer était inférieur à 2'000 fr.

E. 4.2

A teneur de l'art. 196 aLPC, le juge apprécie librement la portée des preuves recueillies au cours de l'instance. C'est donc en se prévalant de la liberté que lui reconnaît l'art. 196 aLPC que le juge appréciera la portée des preuves recueillies au cours de l'instance. Le juge ne retiendra toutefois un fait comme établi que s'il est convaincu de son existence (SJ 1983 p. 336), tout doute étant écarté; cette conviction peut être acquise sans qu'il y ait certitude. En présence de preuves con- tradictoires, le juge doit examiner toutes les circonstances infirmatives ou corro- boratives et faire son choix en fonction du résultat de cet examen (BERTOSSA/ GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire LPC, ad art. 196 n. 2). Il décide selon son intime conviction si les faits sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, tome I, n. 1105 ss). L'appréciation des preuves par le juge est arbitraire lorsqu'elle est insoutenable, les faits retenus étant incompatibles avec les allégués, preuves et déclarations des parties (SJ 1981 p. 334).

E. 4.3

Dans le jugement attaqué, les premiers juges ont repris, dans la partie «EN FAIT», la presque totalité du témoignage de J_____. Le jugement reprend ainsi le fait que l'intéressé avait une chambre dans l'appartement en cause, que cet appartement était meublé et qu'il avait payé à son colocataire 1'000 fr. le premier mois et 500 fr. le second. L'existence d'un éventuel autre colocataire avant J_____ est expressément mentionnée, même si le témoin n'a fait que rapporter les propos du sous-locataire de l'intimée. Quant aux explications fournies à J_____ par ce même sous-locataire au sujet du véritable montant versé à l'intimée, il est exact que le procès-verbal mentionne que L_____ lui avait indiqué verser lui-même 2'000 fr. à l'intimée. Cette phrase doit toutefois être mise en relation avec le reste des déclarations de ce témoin, qui a également affirmé que son colocataire s'exprimait mal en français et dans un anglais approximatif, et qu'il ne l'avait pas entièrement compris. Il a ajouté qu'il

C/15285/2010 n'avait jamais rencontré l'intimée, et qu'il n'avait vu aucun document attestant d'un versement effectif, à cette dernière, d'un montant global de 2'000 fr. par mois, ajoutant qu'à son avis «l'affaire n'était pas toute propre». Considérées dans leur ensemble, les affirmations de ce témoin ne permettent guère de retenir que la locataire principale du logement en cause aurait bel et bien reçu un montant total de 2'000 fr. par mois, ne serait-ce que durant un mois. En effet, le témoignage invoqué par l'appelante n'atteste d'aucun versement à l'intimée, mais uniquement de ce que L_____ a pu en dire, d'une manière décrite comme difficilement compréhensible par le témoin. Dans ces conditions, les premiers juges pouvaient retenir, sans violer les règles applicables à l'appréciation des preuves, que l'appelante n'était pas parvenue à démontrer que sa partie adverse avait perçu un loyer total de 2'000 fr. mensuels.

E. 5.1

L'appelante allègue ensuite que le Tribunal aurait violé les dispositions applicables au droit à la preuve, découlant de l'art. 8 CC. Elle soutient en substance que le témoignage de J_____ devait conduire le Tribunal à retenir que l'intimée avait perçu 2'000 fr. par mois dans le cadre de la sous-location.

E. 5.2

Evoqué de cette façon, ce grief porte en réalité sur l'appréciation des preuves administrées, de sorte qu'il se confond manifestement avec celui formulé précédemment (consid. 4), sans avoir de portée propre. Il ne peut dès lors qu'être rejeté.

E. 6.1

Invoquant encore une violation de l'art. 8 CC, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que l'appartement en cause a été sous-loué pour un prix incluant divers frais relatifs notamment à l'ameublement, aux charges, à l'électricité, ainsi qu'aux connections informatiques et téléphoniques. Elle soutient que cet élément de fait n'aurait pas été prouvé, et qu'il ne lui revenait pas d'y apporter une contre-preuve, contrairement à ce que le Tribunal a affirmé.

E. 6.2

L'appelante se méprend à nouveau sur la portée de l'art. 8 CC. En l'espèce, et à l'examen du jugement dans son ensemble, il apparaît que les premiers juges se sont référés à plusieurs éléments du dossier pour retenir que le sous-loyer perçu par l'intimée incluait plusieurs charges liées à l'utilisation des locaux. Ainsi, interrogée en comparution personnelle des parties, l'intimée a indiqué que la somme convenue, soit 1'000 fr., comprenait le remboursement de frais liés à internet, aux SIG, à quelques travaux de peinture qu'elle avait elle-même réalisés, ainsi qu'à la mise à disposition de meubles. Selon le document écrit et signé par ARAKELYAN (pièce 1, locataire), ce même montant incluait «meubles, charges et frais internet et téléphone», ainsi que le bénéfice des travaux effectués par l'intimée, et de certaines installations, telles que le lave-vaisselle et l'ordinateur. Cet écrit précise que le sous-loyer n'était pas payé pendant les périodes de vacances. Quant au témoin J_____, il a affirmé que le logement était garni de meubles lorsqu'il y a habité, ce qui conforte l'affirmation selon laquelle l'intimée a pu y

- 9/10 -

C/15285/2010 laisser plusieurs meubles et autres équipements à la disposition de son sous-locataire. A eux seuls, et en l'absence de preuves contraires, ces éléments sont

suffisants pour retenir que les sous-loyers visés ici s'élevaient à 1'000 fr. par mois et incluait certains coûts ou amortissements, comme relaté plus haut. Pour le sur- plus, il n'était pas nécessaire de dresser la liste complète et détaillée desdits frais, dans la mesure où il s'agissait de déterminer le caractère éventuellement abusif de la sous-location, au regard de la jurisprudence citée dans le jugement (p. 8, consid. 4a), et compte tenu de la différence de loyer de 160 fr., soit 19% du loyer principal. Ce faisant, et sous l'angle du fardeau de la preuve, les juges ont procédé à une appréciation des éléments présents au dossier, tout en constatant que la bail- leresse principale n'avait elle-même fourni aucune preuve allant en sens contraire. Ce raisonnement n'est pas critiquable et ne constitue pas une violation de l'art. 8 CC. Sur le fond, le Tribunal a également considéré à juste titre que le sous- loyer n'était pas abusif, dans les circonstances du cas d'espèce.

E. 7.1

L'appelante critique l'appréciation du Tribunal selon laquelle il n'aurait pas été nécessaire de faire appel à l'agence de recherches commerciales et privées, ni aux services d'un avocat.

E. 7.2

Tel qu'il est formulé, ce grief n'a de pertinence que pour autant que le carac- tère abusif de la sous-location soit retenu. Or il a été vu plus haut que, sur la base des éléments disponibles, le montant de la sous-location ne pouvait être qualifié d'abusif. Ce grief est dès lors rejeté.

E. 8.1

L'appelante se plaint enfin d'une violation des art. 262 et 423 CO, qui imposent de contraindre le sous-bailleur à restituer au propriétaire les profits qu'il a indûment réalisés à l'occasion d'une sous-location abusive.

E. 8.2

La Cour ayant retenu ci-dessus que les premiers juges n'avaient pas violé le droit en ne retenant pas le versement de sous-loyers abusifs, il n'y a pas lieu d'examiner ce grief, aucun montant ne devant être restitué. Ce moyen ne peut dès lors qu'être rejeté, à l'instar de l'appel dans son ensemble.

E. 9

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

E. 10

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (consid. 2.2 ci-dessus). * * * * *

- 10/10 -

C/15285/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par la SOCIETE IMMOBILIERE A_____ S.A. contre le jugement JTBL/1329/2011 rendu le 14 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15285/2010-5-D. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN,

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.

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