

GE_GERICHTE ACJC/236/2016 vom 16. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_236_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/236/2016 du 16 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/236/2016 del 16 dicembre 2014

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle,

- 6/10 -

C/22917/2013 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). En l'espèce, la valeur litigieuse est de 27'927 fr. 85. Elle est donc supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC pour que la voie de l'appel soit ouverte.

E. 1.2

L'appel et la réponse y relative ont été déposés dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

E. 2

L'appelante soutient que le Tribunal a violé son obligation de motiver, composante du droit d'être entendu, en ignorant les arguments qu'elle a développés.

E. 2.1

Le droit d'obtenir une décision motivée découle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.). Le droit à la motivation vise à ce que le justiciable puisse comprendre la décision dont il est l'objet et exercer ses droits de recours à bon escient, ainsi qu'à permettre à l'autorité de recours d'exercer son contrôle. Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle fonde sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter de tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 137 II 266 consid. 3.2). Il faut du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de la portée de la décision à leur égard et, le cas échéant, recourir en connaissance de cause (ATF 136 I 184 consid. 2.2).

E. 2.2

La motivation du jugement du Tribunal est conforme aux exigences de la jurisprudence exposées ci-dessus. En effet, il reprend les éléments essentiels du dossier, en motivant les raisons fondant sa décision. Le fait que le Tribunal n'ait pas suivi les arguments de l'appelante ne constitue en rien une violation du droit d'être entendu.

E. 2.3

Partant, le grief de la violation du droit d'être entendu sera rejeté.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir alloué à l'intimée le trop-perçu de loyer reçu de la sous-locataire, soit 27'493 fr. du 1er septembre 2008 au 30 juin 2013. Elle estime que s'il devait y avoir un trop-perçu de loyer, celui-ci devrait revenir non pas à la bailleuse, mais à la sous-locataire.

E. 3.1

Selon l'art. 262 al. 1 et 2 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur, qui ne peut le refuser que si les conditions

- 7/10 -

C/22917/2013 de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principales, sont abusives. Le consentement du bailleur n'est pas une condition de validité de la sous-location. Dans les cas où le locataire sous-loue sans requérir l'accord du bailleur, il faut examiner si la sous-location était quand même autorisable au vu des règles légales applicables (LACHAT, *Le bail a loyer*, Lausanne, 2008, p. 574).

E. 3.2

En l'occurrence, l'appelante a sous-loué son appartement sans le consentement du bailleur. Ce dernier estime que l'appelante a sous-loué cet appartement en octroyant un sous-loyer abusif et que de ce fait le surplus de loyer reçu de la sous-locataire lui revient. Il convient donc de déterminer si le sous-loyer perçu est abusif ou non. L'appelante estime que le sous-loyer n'est pas abusif de par le fait que celui-ci correspondrait à la valeur locative au moment de la sous-location et qu'il a été loué par la suite à ce même prix, que l'appelante a entrepris des travaux dans l'appartement à ses frais et que l'appartement a été livré meublé quand bien même la sous-locataire ne voulait pas en disposer.

E. 3.3

Cependant le loyer de la sous-location doit être comparé au loyer du contrat de bail principal. En effet, la lettre de la loi est claire à ce sujet, le bailleur ne pouvant refuser son consentement si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail, sont abusives (art. 262 al. 2 let. b CO). Jurisprudence et doctrine s'accordent pour confirmer que le montant du sous-loyer ne doit dépendre que de celui du loyer principal, nonobstant le fait qu'il soit vraiment bas (ATF 119 II 353 consid. 5a, LACHAT, *op. cit.*, p. 569). Il en ressort que le loyer de la sous-location s'apprécie au regard du loyer principal. Les règles et critères permettant de qualifier un loyer abusif n'ont, par conséquent, par lieu d'être analysés dans le cadre de l'examen du loyer de sous-location. Il s'ensuit que sur ce point l'argument de l'appelante ne peut être pris en considération et doit être écarté car seul le loyer du contrat principal doit être pris en compte.

E. 3.4

L'appelante déclare avoir entrepris de nombreux travaux dans l'appartement qui justifieraient le montant de la sous-location. Néanmoins, force est de constater qu'aucune preuve ni aucun justificatif n'a été avancé par elle prouvant que ces travaux ont effectivement été entrepris, de sorte que cet argument aussi tombe à faux. L'appelante ne critique par ailleurs pas en appel le refus du Tribunal de rouvrir la phase d'administration de preuves. Le refus est en tout état de cause fondé.

- 8/10 -

C/22917/2013

E. 3.5

Reste l'argument concernant le mobilier mis à disposition de la sous-locataire permettant de majorer le sous-loyer. La jurisprudence admet qu'un locataire peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, comme le mobilier. Pour ce cas, une augmentation de 20% par rapport au loyer principal peut être acceptée (ATF 119 II 353 consid. 5c). La doctrine se rallie également à cette jurisprudence et admet quant à elle qu'une majoration du sous-loyer pouvait être acceptable pour autant que le locataire ne fasse pas un profit allant jusqu'à 30% ou 40% pour certains cas (LACHAT, op. cit., p. 570).

E. 3.6

En l'occurrence, l'appelante a déclaré que l'appartement était meublé à l'arrivée de C._____. Cependant, celle-ci a déclaré ne pas vouloir disposer des meubles de l'appelante. Elle voulait pouvoir emménager avec ses propres meubles. Par conséquent, les meubles de l'appelante étaient entreposés dans un box qu'elle louait. Les meubles n'étant pas effectivement à disposition de C._____, ils ne justifient aucune majoration de loyer. Quand bien même une majoration pouvait être faite, elle n'aurait pu dépasser les 20% du loyer principal, de sorte que les 80% en plus effectivement perçus par l'appelante étaient abusifs. Il s'ensuit que nonobstant un consentement éventuel de l'intimée quant au principe de la sous-location, les conditions de celle-ci n'étaient pas remplies car le loyer était abusif.

E. 4

L'appelante conteste que le trop-perçu de loyer doive revenir à l'intimée. En effet, elle estime que c'est à la sous-locataire, qui a payé ce montant, qu'il devrait être remboursé.

E. 4.1

Selon l'art. 423 al. 1 CO, lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent. Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique à la gestion d'affaire imparfaite de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'elle est entreprise dans l'intérêt du gérant ou d'un tiers et non du maître. Elle est de mauvaise foi lorsque le gérant sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire. Il est admis que c'est une usurpation qui est également reconnue en cas d'atteinte aux droits réels d'autrui ou en cas d'atteinte aux droits patrimoniaux d'autrui, lorsque l'auteur retire un profit de la violation d'une obligation ou d'une interdiction. Lorsqu'un profit est réalisé au moyen du patrimoine d'autrui, il doit revenir au titulaire de ce patrimoine (ATF 126 III 69 consid. 2a, 2b). La jurisprudence admet donc l'application de l'art. 423 al. 1 CO lorsqu'un locataire, procédant à une sous-location non autorisée, excède les limites du droit que lui confère le contrat, et qu'en sous-louant sans droit la chose à autrui, il

- 9/10 -

C/22917/2013 empiète sur le patrimoine du bailleur et gère l'affaire d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1). En l'occurrence, le propriétaire de l'immeuble loué est le bailleur. Il est donc en droit de réclamer les profits qui ont résulté de la sous-location non autorisée et abusive comme exposé précédemment. De ce fait, l'appelante devra payer à l'intimée 27'493 fr., montant correspondant au surplus de sous-loyer qu'elle percevait.

E. 5

Dans son appel l'appelante a conclu à ce que le jugement du Tribunal soit annulé, mais n'a pas formé de grief concernant les questions traitées aux chiffres 2 et 3 du jugement, à savoir l'indemnité pour occupation illicite non payée pour le mois de juin 2013 et le prononcé de la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer.

E. 5.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé. L'appelant doit donc expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié. La maxime inquisitoire et la maxime d'office ne dispensant pas l'appelant de motiver correctement. De plus, un simple renvoi aux écritures n'est pas conforme à l'exigence de motivation. La Cour doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au jugement rendu par le Tribunal sans avoir à rechercher les griefs par elle-même. En concluant uniquement à l'annulation du jugement sans prendre de conclusions au fond et en ne motivant pas tous les points qui seraient litigieux, l'appelant prend le risque que la Cour ne puisse pas juger sur ces points (JEANDIN, CPC annoté, art. 311 CPC, p. 1251).

E. 5.2

L'appelante a conclu uniquement à l'annulation du jugement et n'a motivé qu'une partie des questions querellées à savoir la problématique du trop-perçu du sous-loyer. Elle n'a pas motivé son appel en ce qui concernait le montant dû pour le mois de juin 2013 et la mainlevée de l'opposition, de sorte qu'il n'appartient pas à la Cour de revoir ces deux points du jugement entrepris. Partant, le jugement querellé devra être confirmé sur ce point.

E. 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). * * * * *

- 10/10 -

C/22917/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 février 2015 par A._____ contre le jugement JTBL/1470/2014 rendu le 16 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22917/2013-6 OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Bertrand REICH, 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.