

GE_GERICHTE ACJC/284/2018 vom 12. März 2018

GE Cour de justice, 2018-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_284_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/284/2018 du 12 mars 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/284/2018 del 12 marzo 2018

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 recourante ayant conclu au remboursement d'un trop-perçu de loyer de 1'950 fr. dans ses dernières conclusions, la valeur litigieuse est donc inférieure au seuil minimum de 10'000 fr.

- 7/12 -

C/18554/2015

Ainsi, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 al. 1 let. a CPC).

E. 1.2

Le recours, écrit et motivé, a été introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Il est donc recevable.

E. 1.3

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 1.4

Selon l'art. 326 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en cas de recours.

La recourante a pris, pour la première fois dans le cadre de son recours, des conclusions en fixation du loyer au montant de 9'576 fr. par an et en restitution d'un trop-perçu de loyer de 3'624 fr. Ces conclusions divergent de celles prises devant les premiers juges, qui se limitaient à la fixation du loyer au montant de 11'400 fr. par an et à la restitution du trop-perçu de 1'950 fr. Dans cette mesure, elles sont irrecevables.

E. 2

Dans un premier grief, la recourante se plaint du fait que les premiers juges n'ont pas examiné la question juridique préalable de la propriété des biens mobiliers équipant le logement et ayant fait l'objet de la vente du 14 janvier 2015.

E. 2.1

L'art. 253a al. 1 CO prévoit certes que les dispositions concernant les baux d'habitations s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations. On entend par là notamment les biens mobiliers (art. 1 OBLF). Toutefois, il est établi que la recourante n'a pas loué les objets mobiliers équipant le logement, mais les a acquis pour un montant total de 8'600 fr., la volonté des parties étant de soumettre les deux contrats – l'un de sous-location, l'autre de vente mobilière – à un sort juridique différent. Les parties ne les concevaient donc pas comme un rapport contractuel unique, et partant, comme un tout au regard des art. 269 ss CO (cf. à ce propos, arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.1).

La vente a été réglée dans une convention séparée et distincte du contrat de sous-location convenu entre les parties. Il relève de la liberté contractuelle des parties de convenir, parallèlement au contrat de bail, de la vente de biens mobiliers équipant le logement, et d'arrêter un prix de vente. En l'absence d'interdépendance entre les contrats, il y a donc lieu de traiter distinctement le montant de la sous-location et celui de la vente mobilière, les montants ne pouvant être additionnés et traités comme un montant de location unique.

E. 2.2

Selon l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), soit, notamment, s'il est compétent à raison de la matière (al. 2 let. b). La compétence

- 8/12 -

C/18554/2015 rationae materiae de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie à l'art. 89 LOJ. Selon cette disposition, le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière.

L'art. 89 al. 1 let. a LOJ de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010, entrée en vigueur le 1er janvier 2011, reprend la notion de "litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière" qui figurait à l'art. 56M let. a de l'ancienne loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (aLOJ), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010. Il y a donc lieu de considérer que les jurisprudences rendues en application de cette dernière disposition restent applicables à l'art. 89 al. 1. let. a LOJ.

D'une manière générale, la Chambre des baux et loyers a considéré que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 et ss aCO. Elle s'est ainsi référée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de l'art. 274b aCO, dont il découle que la notion de "litiges relatifs aux baux et loyers" comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIIIème et VIIIème bis CO (ATF 120 II 112 consid. 3b/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4P.155/2005 du 21 septembre 2005 consid. 3.3 et les références citées; arrêt de la Cour de justice du 14 novembre 1997, publié in SJ 1998 p. 381, consid. 2b; ACJC/1217/2016 du 19 septembre 2016 consid. 3.1.1).

E. 2.3

Sur les questions relevant du contrat de vente mobilière, l'intimé a allégué que la recourante souhaitait davantage de meubles que ceux qu'il avait initialement convenu de céder, ce qui

expliquait que le montant de la transaction avait été augmenté à 8'600 fr. A teneur de l'acte de vente, la propriété des biens était acquise au règlement de l'ultime mensualité de 400 fr., en décembre 2015. L'acte de vente a fait l'objet d'une invalidation de la part de la recourante, qui a soutenu qu'elle était dans l'erreur s'agissant du montant de la vente. Elle n'a réglé que la somme de 4'200 fr, mais a conservé la totalité du mobilier.

Il en découle que les parties se rejoignent sur le fait que le mobilier garnissant les locaux a bien été acquis par la recourante avant la prise d'effet du bail. Elles divergent en revanche sur le prix d'acquisition. Cette question, comme celles du moment du transfert de la propriété, de la validité du prix d'acquisition, de l'invalidation du contrat et des prétentions en compensation de l'intimé relèvent exclusivement du contrat de vente.

- 9/12 -

C/18554/2015

Comme indiqué, le contrat de vente et le contrat de sous-location ne présentent pas de lien d'interdépendance et doivent être traités distinctement. Il n'y a pas lieu de se prononcer sur les aspects touchant la vente mobilière, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas de la compétence à raison de la matière de la juridiction des baux et loyers.

E. 3

Dans un second grief, la recourante soutient que la mise à disposition de mobilier ne constituait pas une prestation supplémentaire justifiant que le loyer principal soit augmenté. Les meubles n'ayant pas de caractéristiques particulières, aucune hausse n'était justifiée.

E. 3.1

En cas de nullité partielle du bail reposant sur l'art. 270 al. 2 CO, le Tribunal fédéral considère que le juge appelé à fixer le loyer initial doit se fonder sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO (qui intègre la notion de rendement), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier, le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62 consid. 2b).

Le rendement d'une sous-location ne peut être fixé pour le locataire (sous-bailleur) de la même manière que pour le propriétaire de l'immeuble. La notion de rendement effectif n'a en effet pas de sens pour le locataire qui peut au mieux faire un léger bénéfice sur la sous-location (cf. art. 262 al. 2 let. b CO; ATF 119 II 353 consid. 6e).

Ainsi, en matière de sous-location, si le local est régulièrement sous-loué, le loyer du précédent sous-locataire représente pour le juge un élément d'appréciation important puisqu'il constitue la rémunération pour l'usage de la même chose .

Dans le cadre d'une première sous-location, le Tribunal fédéral a jugé que le seul loyer permettant de servir de point de comparaison est celui fixé dans le bail principal (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 65; arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.3 et les réf. citées).

En doctrine, la question de savoir si le sous-bailleur peut ou non tirer profit de la sous-location, respectivement dans quelle mesure, est controversée, et le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte (ATF 119 II 353 consid. 6e). Selon certains auteurs, le léger bénéfice que le locataire principal peut retirer de la sous-location correspond au risque que supporte le capital exposé de 3% au maximum (HEINRICH, Die Untermiete, 1999, p. 108; Le droit suisse du bail à loyer - Commentaire SVIT, adaptation française de

BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, 2011, n. 17 ad art. 262 CO; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.2).

Le sous-bailleur peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, par exemple le mobilier, ainsi que les

- 10/12 -

C/18554/2015 charges qu'il supporte (ATF 119 II 353 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2014 du 19 novembre 2014 consid. 3). Selon la jurisprudence de la Cour, il peut également être tenu compte dans le calcul du sous-loyer des risques particuliers assumés par le sous-bailleur, notamment celui du non-paiement du sous-loyer, alors même qu'il reste entièrement tenu de payer le loyer principal. Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évaluées à 15% du loyer principal (ACJC/232/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3 et ACJC/54/1997 du 13 janvier 1997 consid. 4; ACJC/1348/2015 du 9 novembre 2015 consid. 2.2).

E. 3.2

En l'espèce, il apparaît que toutes les pièces de l'appartement étaient meublées, ce que ne conteste pas la recourante. En outre, la cuisine était équipée d'appareils électroménagers (cuisinière, four, lave-vaisselle, réfrigérateur et congélateur) ce qui constituait une prestation supplémentaire.

Toutefois, les premiers juges ont perdu de vue que les biens mobiliers se trouvant dans les locaux ont fait l'objet d'une acquisition par l'appelante, par une convention distincte. Même si les parties divergent sur la valeur de l'ameublement et sur le prix de vente, la prestation supplémentaire que représentait l'ameublement complet du logement ne pouvait être intégrée dans le sous-loyer, la contre-prestation de celle-ci étant le prix de vente.

En définitive, la présence du mobilier dans le logement ne pouvait justifier la majoration du sous-loyer par rapport au loyer principal de 1'065 fr., charges comprises.

Il y a donc lieu d'annuler le jugement entrepris et de fixer le sous-loyer au montant de 1'065 fr. par mois, charges comprises, pour la période du 1er février 2015 au 29 février 2016.

Il sera ainsi fait droit aux prétentions en restitution formées par la recourante; l'intimé sera condamné à lui restituer la somme de 1'950 fr. (1'215 fr. – 1'065 fr. = 150 fr. x 13 mois = 1'950 fr.) pour la période précitée, majorée des intérêts moratoires usuels de 5% l'an dès le 15 août 2015 (date moyenne, cf. art. 104 al. 1 CO).

E. 4

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). * * * * *

- 11/12 -

C/18554/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours formé par A_____ contre le jugement JTBL/998/2016 rendu le 17 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18554/2015. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point : Fixe le loyer de l'appartement de trois pièces au 7ème étage de l'immeuble sis _____ à _____

(GE), à 1'065 fr. par mois, charges comprises, du 1er février 2015 au 29 février 2016. Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 1'950 fr. plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 août 2015. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maité VALENTE

Indication des voies et délais de recours :

- 12/12 -

C/18554/2015

Le Tribunal fédéral connaît de recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.