

# **GE\_GERICHTE ACJC/45/2023 vom 16. Januar 2023**

GE Cour de justice, 2023-01-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_45\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_45_2023)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/45/2023 du 16 janvier 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/45/2023 del 16 gennaio 2023

## **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). Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.2**

En l'espèce, l'intimé a conclu au versement d'un montant de 5'000 fr. à titre de réduction de loyer et de 1'580 fr. à titre de restitution de trop-perçu. Quant aux conclusions reconventionnelles de l'appelant, elles s'élèvent à 3'290 fr. (sous déduction des 1'580 fr. précités) à titre de frais de réparation de la chose louée. Ainsi, la valeur litigieuse des dernières conclusions est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ainsi ouverte. Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, le recours est recevable.

### **E. 1.3**

L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

### **E. 1.4**

Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

## **E. 2**

Le recourant fait en premier lieu grief au Tribunal d'avoir procédé à une appréciation manifestement inexacte des faits s'agissant des montants dus et acquittés par l'intimé.

Il soutient que les premiers juges ont retenu à tort que l'intimé avait payé un montant de 790 fr. pour le loyer du mois d'avril 2018, alors qu'il n'avait pas été réglé et de 950 fr. pour le mois de décembre, au lieu de 1'100 fr., se fondant sur les quittances produites par l'intimé lors de l'audience du 1er septembre 2020.

Enfin, il reproche au Tribunal d'avoir retenu que les chambres avaient été restituées le 4 mars 2019 et que le loyer du mois de mars 2019 n'était pas dû par l'intimé. Il allègue que ce dernier avait occupé les lieux jusqu'au 1er avril 2019, date à laquelle il lui avait envoyé un message pour lui indiquer qu'il venait chercher le reste de ses affaires.

### **E. 2.1**

La Cour ne peut revoir les faits retenus par le Tribunal que si ceux-ci sont manifestement inexacts, à savoir s'ils ont été établis de manière arbitraire (art. 320 let. b CPC). Selon la jurisprudence, il y a arbitraire dans l'établissement des faits ou l'appréciation des preuves si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la

- 8/15 -

C/19226/2019 portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 142 II 355 consid. 6; 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 III 552 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 2.2). Le grief d'arbitraire ne peut être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause; en d'autres termes, l'appréciation porte sur des faits pertinents et menant le premier jugement à un résultat insoutenable (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 5 ad art. 320 CPC et la référence citée).

### **E. 2.2**

En l'espèce, le recourant n'a pas allégué en première instance que l'intimé aurait accumulé du retard dans le paiement des loyers et il n'a pris aucune conclusion à cet égard. Il s'agit donc d'un allégué nouveau, irrecevable, de sorte qu'il ne sera pas pris en compte. S'agissant de la date de libération des locaux loués, les premiers juges se sont fondés sur les allégués du recourant figurant dans son écriture du 20 janvier 2020, selon lesquels l'intimé a débarrassé ses affaires restantes le 4 mars 2019, avec son aide. Par ailleurs, le recourant n'a pas allégué que l'intimé aurait occupé les lieux jusqu'au 1er avril 2019. Il s'est borné à alléguer que l'état des chambres au départ de l'intimé aurait entraîné une impossibilité de les relouer immédiatement (voir § 5.2 ci-dessous à ce propos). Dans ces conditions, le Tribunal n'a pas fait preuve d'arbitraire dans l'établissement des faits.

### **E. 2.3**

Le premier grief du recourant est ainsi infondé.

### **E. 3**

Le recourant fait également grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 270 al. 1 CO en prenant en compte les statistiques cantonales ajustées au cas d'espèce pour fixer le loyer des chambres louées. Il soutient que les premiers juges auraient dû tenir compte des loyers usuels du quartier, fondés sur les annonces qu'il a produites dans la procédure. Il leur reproche enfin de ne pas avoir tenu compte des charges dans la fixation des loyers.

#### **E. 3.1.1**

Lorsque la formule officielle n'a pas été employée par le bailleur alors qu'elle était obligatoire, le Tribunal fédéral a jugé, dans l'arrêt de principe ATF 120 II 341 consid. 5, que ce vice n'entraîne pas la nullité du contrat de bail dans son entier, mais seulement la nullité du loyer fixé. Il a donc limité, par une interprétation téléologique réductive selon l'art. 270 al. 2 CO, les effets du vice de forme à la nullité de la seule fixation du loyer, en application de l'art. 20 al. 2 CO (ATF 120 II 341 consid. 3 à 5; cf. également ATF 124 III 62 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1er avril 2005 consid. 3.1). Le locataire peut alors faire fixer le "juste loyer" par le juge.

- 9/15 -

C/19226/2019 En l'espèce, il n'est pas contesté qu'aucun avis de fixation des loyers n'a été remis à l'intimé.

### **E. 3.1.2**

Lorsque le Tribunal ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant un éventuel calcul de rendement, la jurisprudence admet que le juge puisse s'appuyer sur les statistiques cantonales, même si elles ne sont pas complètes au sens de l'article 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2007 consid. 2.4). Il s'agit de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes du bien en cause et de l'expérience du juge (ATF 147 III 14 consid. 6.1 à 6.1.3). Selon la jurisprudence, les statistiques éditées par l'Office cantonal genevois de la statistique (ci-après : OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/1079/2021 du 30 août 2021 consid. 4.1.4; ACJC/1354/2016 du 17 octobre 2016 consid. 4.3; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1, ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2 et ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 et 3). Le Tribunal fédéral n'a pas considéré comme arbitraire la prise en compte d'un «loyer moyen» d'une localité, tel que ressortant des statistiques (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 4.2). Ainsi, l'utilisation d'une valeur moyenne n'est, en soit, pas contraire à la jurisprudence, même si, selon les situations, l'utilisation de la valeur médiane peut être préférable (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.4.2). La détermination d'un loyer admissible doit se fonder sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO). Les réductions fondées sur les défauts (art. 258 ss CO) doivent faire l'objet d'une procédure distincte de la part des locataires, en réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). Il ne se justifie dès lors pas, dans la détermination du loyer admissible ou dans le cadre d'une fixation de loyer, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une double réduction pour ce motif, à la fois dans le cadre de la procédure en contestation du loyer initial, ainsi que dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer, pour défaut de la chose louée (ACJC/418/2018 du 9 avril 2018 consid. 4.2). Les frais accessoires autres que ceux liés au chauffage et à la production d'eau chaude, comme les frais d'exploitation, sont englobés dans les loyers servant de

- 10/15 -

C/19226/2019 données pour les statistiques cantonales genevoises (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.4). Pour les baux d'habitation et de locaux commerciaux, l'art. 257b al. 1 CO mentionne quelques exemples, non exhaustifs, de frais accessoires : les frais de chauffage et d'eau chaude, les «autres frais d'exploitation» (les postes les plus fréquents sont l'électricité des locaux et installations communs, la conciergerie, l'abonnement de maintenance de l'ascenseur, l'entretien des espaces et aménagements extérieurs et le téléseuil) et les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

### **E. 3.2**

Pour déterminer les loyers usuels dans la localité ou le quartier, l'art. 11 OBLF prescrit de se baser soit sur des loyers de logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3), soit sur des statistiques officielles (al. 4). Selon la jurisprudence, le juge cantonal doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF, de sorte que la détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une « impression d'ensemble ». Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, le juge cantonal doit en effet pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit sur au minimum cinq logements de comparaison (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2; 4A\_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.2).

### **E. 3.3**

En l'espèce, les pièces produites par le recourant ne satisfont pas aux exigences jurisprudentielles susrappelées et ne permettent donc pas de comparaison concrète. Ainsi, dans le cadre de leur marge d'appréciation et faute de disposer d'éléments permettant de déterminer les loyers usuels du quartier, les premiers juges pouvaient se fonder, comme ils l'ont fait, sur les statistiques pour fixer le loyer initial conformément à la jurisprudence. Ils étaient en effet fondés à appliquer le loyer mensuel moyen des logements non neufs en francs au mètre carré applicable à un studio de 10 m<sup>2</sup>, étant précisé que cette taille a été admise par le recourant lui-même dans sa réponse du 17 avril 2020. Dans le cadre des réajustements à prendre en considération et des particularités de l'objet loué, c'est à juste titre que le Tribunal a majoré le loyer obtenu des statistiques de 20% pour tenir compte des prestations supplémentaires fournies par le recourant pour le mobilier et l'accès aux parties communes (salon et jardin) autres que la cuisine et la salle d'eau, aboutissant à un loyer mensuel brut admissible arrondi à 420 fr. par chambre.

- 11/15 -

C/19226/2019 Enfin, s'agissant des charges de production d'eau chaude et de chauffage, les contrats de bail n'en font pas mention. Seul un loyer brut est indiqué. Dès lors, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en calculant le loyer admissible de la même manière.

### **E. 3.4**

Au vu de ce qui précède, le loyer tel que fixé par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique, de sorte que le grief du recourant sera rejeté.

## **E. 4**

L'appelant se plaint ensuite d'une violation de son droit d'être entendu, en lien avec la maxime inquisitoire sociale, applicable à la procédure simplifiée.

### **E. 4.1**

La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid.

3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b). Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos (ACJC/195/2021 du 15 février 2021 consid. 3.1). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Le droit d'être entendu doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

#### **E. 4.2**

Lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable, comme en l'espèce, le Tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties. Il établit les faits d'office et apprécie librement les preuves. Toutefois, les parties ont le devoir de participer à l'établissement des faits et à l'administration des preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2; 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a). Dans la procédure simplifiée, le Tribunal décide des mesures à prendre pour que la cause puisse être liquidée autant que possible lors de la première audience (art. 246 al. 1 CPC). Si des circonstances l'exigent, le Tribunal peut ordonner un échange d'écritures et tenir des audiences d'instruction (art. 246 al. 2 CPC). Le but de la maxime inquisitoire sociale est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure. Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de

- 12/15 -

C/19226/2019 pousse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 consid. 4a), pas plus qu'elle ne lui impose de conseiller les parties sur les questions de procédure (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_2/2013 du

#### **E. 4.3**

En l'espèce, le recourant reproche en premier lieu au Tribunal d'avoir clôturé les débats principaux lors de l'audience du 17 juin 2021, alors qu'il était arrivé en retard de 14 minutes à cette audience et qu'il y était représenté par son conseil. La Cour retient que les parties ont été entendues lors de l'audience de débats du 1er septembre 2020 et que, lors de l'audience du 17 juin 2021, c'est d'entente entre les conseils des parties que les débats principaux ont été clôturés et que les plaidoiries ont eu lieu sur le siège. En outre, la maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie dite faible dans le rapport juridique, soit le locataire. Or, le recourant, qui est assisté d'un conseil, est le bailleur dans cette relation juridique, de sorte que cette maxime ne lui est d'aucun secours. Partant, le recourant ne saurait pouvoir se plaindre d'une violation de son droit d'être entendu en lien avec la maxime inquisitoire sociale.

#### **E. 4.4**

En outre, le recourant reproche aux premiers juges de ne pas avoir entendu les témoins dont il avait requis l'audition lors de l'audience du 1er septembre 2020, ainsi que par courriers des 11 février et 12 mai 2021. La décision du Tribunal de ne pas entendre deux des trois témoins proposés par le recourant résulte d'une ordonnance de preuve du 30 novembre 2020. Le recourant ne motive pas en quoi cette décision devrait être annulée et ne prend d'ailleurs pas non plus de conclusions formelles à cet égard, se contentant d'invoquer une violation de la maxime inquisitoire sociale, non pertinente à cet égard. Enfin, il sied de relever que la preuve des dommages allégués par le recourant, si tant est qu'ils soient pertinents en l'espèce, aurait pu être apportée par d'autres moyens de preuve, notamment des photographies ou des factures en lien avec les allégués.

#### **E. 4.5**

Partant, le grief tiré par le recourant d'une violation de son droit d'être entendu et des règles de procédure applicable sera rejeté.

- 13/15 -

C/19226/2019 5. Enfin, le recourant reproche aux premiers juges d'avoir rejeté sa demande en réparation de dommages qu'il allègue avoir subis du fait de l'intimé et d'avoir, par conséquent, ordonné la restitution du montant que ce dernier avait versé en garantie, qu'il avait conservé par devers lui.

Il allègue que les affidavits qu'il a produits sont suffisamment probants pour démontrer les dégâts allégués. Il cite par ailleurs des factures de nettoyage de tapis qu'il a produites, ainsi qu'une facture d'achats de divers objets faits dans un magasin en Italie.

Il invoque en outre d'autres frais de réparation non démontrés par pièces (lave-vaisselle, lave-linge, hotte, cheminée, "statuette familiale en terre cuite", et des frais de nettoyage), ainsi qu'un "gain perdu, le bailleur ne pouvant relouer les chambres immédiatement".

5.1 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO). La restitution se fait en principe par la remise de la chose elle-même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur. Au terme du contrat, le locataire doit tout d'abord assumer les travaux de nettoyage et les petites réparations qui lui incombent durant le bail conformément à l'art. 259 CO, même si elles sont rendues nécessaires par un usage normal de la chose louée (p. ex. le rebouchage des trous percés dans les parois pour y accrocher des tableaux; cf. LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 1041). Selon les circonstances, le locataire doit ensuite régler les frais de remise en état des locaux à la suite d'une rénovation ou d'une modification qu'il a opérée sans l'accord du bailleur. Il incombe enfin au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose (art. 267 al. 1 CO a contrario; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1). Le locataire doit donc supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée. Conformément à l'art. 8 CC, il appartient au bailleur d'apporter la preuve du défaut excédant l'usure normale, du dommage en résultant et de son étendue (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_261/2006 précité, *ibidem*). Le bailleur doit également établir que l'avis des défauts a été donné et à temps, sous peine d'être déchu de ses droits (art. 267a al. 1 CO; art. 8 CC; LACHAT, *op. cit.*, p. 1038 et p. 1040). 5.2 En l'espèce, il est constant qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été effectué entre les parties. De même, aucun avis des défauts n'a été adressé par le recourant à l'intimé. Par ailleurs, à titre superfétatoire, la Cour retient que les factures produites sont dénuées de force probante. En effet, il n'est pas possible de

déterminer quels sont les tapis concernés par les factures de nettoyage et s'ils étaient présents dans les

- 14/15 -

C/19226/2019 chambres louées. Les objets ont en outre été déposés au nettoyage le 19 juillet 2019, soit plus de 4 mois et demi après de départ de l'intimé. De même, la facture produite sous pièce 24 présentée comme des frais de remplacement de la literie et de la vaisselle est quasiment illisible et rédigée en italien. De surcroît, elle concerne nombre d'autres objets sans lien avec l'allégué du recourant (balais, seaux, chiffons, etc.), sans que l'on puisse établir de lien avec les chambres louées et sans explication de la raison pour laquelle ces biens ont été achetés le 26 mai 2019, soit près de 3 mois après de départ du locataire, et ceci en Italie. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté que le recourant n'a pas prouvé les dommages allégués et contestés par l'intimé et qu'en tout état, les conditions de l'avis des défauts du bailleur ne sont pas remplies. 5.3 Ainsi, le recours sera donc également rejeté à cet égard.

#### **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). \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/19226/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable le recours formé le 1er février 2022 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1037/2021 rendu le 14 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19226/2019-4-OSD. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean- Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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