

# **GE\_GERICHTE ACJC/574/2014 vom 19. Mai 2014**

GE Cour de justice, 2014-05-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_574\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_574_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/574/2014 du 19 mai 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/574/2014 del 19 maggio 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre une décision finale à condition, dans les affaires patrimoniales, que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de

- 5/10 -

C/23627/2012 10'000 fr. au moins, étant précisé qu'aucun cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 et 309 CPC).

### **E. 1.2**

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.3**

En l'espèce, la somme réclamée par l'appelant dans ses dernières conclusions devant les premiers juges était de 51'333 fr. 20 en capital, soit un montant largement supérieur à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est ainsi recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

### **E. 2**

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 (art. 310 CPC). Elle est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livrée le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Au vu de la nature du litige ainsi que de la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr., la Cour applique la maxime des débats ainsi que le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC; art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC a contrario).

### **E. 3**

L'intimé ayant fait défaut devant les premiers juges, il convient d'examiner la validité de la décision entreprise.

### **E. 3.1**

La nullité d'une décision doit être relevée d'office en tout temps et par toutes les autorités chargées d'appliquer le droit (ATF 129 I 361 consid. 2; 122 I 97). Une décision rendue sans que le défendeur n'ait été valablement cité est nulle (ATF 122 I 97 consid. 3a/aa; BOHNET, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 31 ad art. 133 CPC). Selon

l'art. 138 al. 3 CPC, l'acte, la citation ou la décision, qui est adressé par courrier recommandé est réputé notifié, lorsque le courrier n'est pas retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification. Ce devoir existe dès que le destinataire est partie à une procédure ayant cours (ATF 130 III 396 consid. 1.2.3 = JT 2005 II 87). Ainsi, c'est seulement à partir de la litispendance que naît une relation procédurale contraignant les parties à se comporter selon les règles de la bonne foi, c'est-à-dire notamment de veiller à ce que les actes officiels concernant la procédure puissent leur être notifiés (JT 2012 II 457 consid. 3.1). La règle vaut aussi à défaut de procédure pendante lorsque l'intéressé doit s'attendre à être attiré en justice (BOHNET, op cit., n. 26 ad art. 138 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.3).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'intimé a été invité, à diverses reprises, par les premiers juges, par envois recommandés retournés, à se déterminer sur la demande de l'appelant, res-

- 6/10 -

C/23627/2012 pectivement à comparaître à l'audience des débats principaux et d'instruction du 12 septembre 2013. Ces diverses citations et ordonnances, bien que non retirées, n'ont pas fait l'objet par la poste d'une mention indiquant que l'intéressé n'était pas domicilié en ce lieu. Au contraire, après avoir avisé le destinataire de l'arrivée des divers envois recommandés, la poste les a retournés au Tribunal à l'issue du délai de garde, avec pour mention "non réclamé", étant précisé que ces courriers ont ensuite été adressés par plis simples à l'intimé. La seule notification par pli recommandé qui est parvenue à l'intimé à l'adresse en question est celle de la Cour de céans, lui signalant la mise en délibération de la cause. Il convient, partant, de retenir que les diverses citations et ordonnances ont été envoyées régulièrement par les premiers juges à l'adresse postale où l'intimé pouvait être atteint. L'intimé pouvait, en outre, s'attendre à ce qu'une procédure lui réclamant des indemnités pour occupation illicite soit engagée à son encontre, dès lors qu'il n'avait pas restitué les locaux à la fin du bail ni ne s'était acquitté des indemnités susvisées qui lui ont été réclamées dès le 23 mai 2011. Enfin, l'intimé n'ignore plus qu'une procédure à son encontre est en cours, depuis le 23 décembre 2013. Il ne s'est toutefois pas manifesté auprès de l'autorité pour s'enquérir de la situation ni pour faire valoir un quelconque empêchement. Cette omission, voire passivité, permet d'inférer que l'intimé ne cherche pas à faire valoir ses droits, ni à être entendu. En conséquence, et au vu de ce qui précède, il convient de retenir que le jugement entrepris, rendu par défaut, n'est pas vicié.

### **E. 4**

Bien que l'appelant ait conclu à l'annulation du jugement entrepris dans son ensemble, il n'a toutefois pas contesté la somme de 8'440 fr. allouée par les premiers juges au titre de profit illicite réalisé par l'intimé pour la sous-location non autorisée du 15 mars 2009 au 30 janvier 2011. Il a uniquement conclu à ce que la somme susévoquée soit due avec intérêts à 5% dès le 24 juillet 2009, et non dès le 1er mars 2010, sans toutefois indiquer d'une quelconque façon en quoi le Tribunal des baux et loyers aurait violé la loi en fixant le point de départ des intérêts moratoires à cette date (art. 311 al. 1 CPC). Partant, cette conclusion, insuffisamment motivée, n'est pas recevable.

### **E. 5**

L'appelant reproche au Tribunal de n'avoir pas admis que l'intimé avait perçu un loyer de la sous-location pour la période du 15 janvier au 15 octobre 2011, alors que ce fait n'a pas été contesté.

### **E. 5.1**

A titre liminaire, il convient de relever que l'appelant a renoncé à réclamer, en appel, en sus de l'indemnité pour occupation illicite (8'349 fr. 70 + charges

- 7/10 -

C/23627/2012 745 fr.) l'intégralité du montant du sous-loyer versé par la sous-locataire à l'intimé (11'250 fr.). Il sollicite désormais uniquement l'équivalent du loyer pour occupation illicite, auquel il ajoute les profits illicites réalisés par la sous-location et les frais de chauffage, soit un montant total de 11'995 fr. (= 11'250 fr. + 745 fr.).

### **E. 5.2**

A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. La cause est en état d'être jugée au sens de l'art. 223 CPC si, sur la base des allé- gations non contestées de la demande, le Tribunal dispose d'un état de fait suf- fisant pour statuer (TAPPY, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/ HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011 n. 9 ad art. 223 CPC). En effet, lorsque la maxime des débats s'applique, comme en l'espèce, l'on admettra que les faits allégués par le demandeur sont dispensés de preuve, puisque faute de réponse, le défendeur n'a pas exposé lesquels de ces faits étaient reconnus ou contestés et qu'en vertu de l'art. 150 CPC la procédure n'exige que la preuve des faits contestés (TAPPY, op. cit. n. 9 ad art. 223 CPC; KILLIAS, Berner Kom- mentar ZPO, 2012 n. 12 ad art. 223 CPC; NAEGELI, in OBERHAMMER Kurz Kom- mentar ZPO, 2014, n. 9 ad art. 223 CPC). Le Tribunal peut toutefois administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des mo- tifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté (art. 153 al. 2 CPC). De tels doutes ne sauraient résulter simplement du fait que le défendeur a négligé de procéder. En revanche, l'on considérera que la procédure n'est pas en état d'être jugée lorsque les allégations du demandeur paraissent invraisemblables au regard des pièces produites avec la demande ou ne reposent sur aucune appréciation réelle des faits (TAPPY, op. cit., n. 11 ad art. 223 CPC), ou encore lorsque ces allé- gués sont peu clairs, contradictoires ou manifestement incomplets, appelant dès lors à tout le moins une interpellation de la part du juge conformément à l'art. 56 CPC (KILLIAS, op. cit., n. 11 ad art. 223 CPC).

### **E. 5.3**

En l'espèce, le principe même du versement du profit illicite réalisé par la sous-location non autorisée n'est pas remis en cause, seule est contestée la ques- tion du fardeau de la preuve quant à l'existence d'un tel profit. En l'occurrence, il est établi que la sous-locataire a régulièrement versé le montant de la sous-location jusqu'au mois de janvier 2011 et aucun élément n'a été apporté à la procédure permettant de mettre en doute le fait que la sous-locataire a conti- nué à verser le sous-loyer jusqu'à la libération des locaux par elle le 15 octobre 2011. Dès lors que ce fait n'a pas été contesté et qu'aucun motif sérieux ne permet de mettre en doute sa véracité, il convient de retenir que l'intimé a perçu un sous-loyer jusqu'à la remise des locaux le 15 octobre 2011.

- 8/10 -

C/23627/2012 Par conséquent, l'intimé sera condamné à restituer les profits indûment réalisés dès le 31 janvier 2011 et jusqu'à la remise des locaux le 15 octobre 2011 (durant huit mois et demi), soit la somme de 2'244 fr. correspondant à la différence entre le montant du sous-loyer et du loyer (1'250 fr. - 986 fr. = 264 fr. x 8.5 mois).

#### **E. 5.4**

Les profits frauduleusement réalisés doivent être remis au maître, de telle sorte que celui-ci soit placé dans la même situation que s'il les avait réalisés lui-même. Or, la part illicite des sous-loyers a été encaissée par le locataire mois après mois et celui-ci en a eu la jouissance dès le versement. Il apparaît donc légitime qu'il doive payer au maître, pour la jouissance de l'argent pendant le temps écoulé, un intérêt de 5% à compter d'une date moyenne (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.4; 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4). Dans le cas d'espèce, l'appelant conclut à un intérêt moratoire de 5% dès le 15 janvier 2011 s'agissant du montant globalisé de 11'995 fr. (ch. 5.1 supra), sans toutefois motiver sa demande (art. 311 al. 1 CPC). Par conséquent, en application de la jurisprudence susmentionnée, l'intimé sera condamné à verser à l'appelant 2'244 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2011, date moyenne, au titre de profit illicite pour la période du 1er février au 15 octobre 2011.

#### **E. 6**

La quotité du montant alloué par les premiers juges à titre d'indemnités pour occupation illicite du 15 janvier 2011 au 15 octobre 2011 ne fait en l'occurrence pas l'objet de contestation. Le jugement entrepris, condamnant l'intimé à verser à ce titre la somme de 9'619 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2011 sera dès lors confirmé.

#### **E. 7**

L'appelant reproche en dernier lieu au Tribunal des baux et loyers de n'avoir pas condamné l'intimé à lui rembourser les frais d'avocat de 22'680 fr. induits par la procédure d'évacuation ainsi que la présente procédure en paiement.

##### **E. 7.1**

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, cela recouvre tant les frais judiciaires que les dépens (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). Le législateur genevois ayant spécialement prévu que la partie victorieuse n'obtiendrait pas de dépens dans les contestations en matière de bail à loyer des choses immobilières, l'art. 97 CO ne permet pas d'exiger des dommages-intérêts destinés à remplacer ces dépens (ATF 139 III 190 du 26 février 2013 consid. 4.4)

##### **E. 7.2**

En l'espèce, et contrairement aux allégations de l'appelant, les honoraires d'avocat engendrés dans le cadre d'une procédure soumise au Tribunal des baux et loyers ne font pas partie du dommage au sens de l'art. 423 al. 1 CO. En effet, si cette disposition permet au bailleur de s'approprier les profits qui résultent de la gestion imparfaite par le locataire, elle ne saurait fonder un droit au dédomma-

- 9/10 -

C/23627/2012 gement destiné à remplacer les dépens, dont le sort est réglé exclusivement pas les lois de procédure. L'appelant n'ayant pas fait de distinction entre les honoraires

d'avocat hors con- texte procédural, qui peuvent constituer un dommage réparable (cf. ATF 133 II 361 consid. 4.1), des frais d'avocat dans une procédure, lesquels ne peuvent être couverts que par les dépens, c'est donc à juste titre que les premiers juges l'ont débouté de ses conclusions en paiement des honoraires de son conseil. Le jugement entrepris sera, partant, confirmé sur ce point.

#### **E. 8**

Par souci de simplification, le jugement querellé sera intégralement annulé et il sera statué à nouveau.

#### **E. 9**

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/23627/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1075/2013 rendu le 3 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23627/2012-2-OOD, à l'exception de la conclusion tendant à la modification de la date de départ d'intérêts moratoires sur 8'440 fr. Au fond : Annule ce jugement et statuant à nouveau : Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ les montants suivants : - 8'440 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er mars 2010; - 2'244 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2011; - 9'619 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2011. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente, Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK; juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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.