

# **GE\_GERICHTE ACJC/592/2021 vom 17. Mai 2021**

GE Cour de justice, 2021-05-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_592\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_592_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/592/2021 du 17 mai 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/592/2021 del 17 maggio 2021

## **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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.2**

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 61'776 fr., correspondant aux dernières conclusions de première instance. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. La question de savoir si la réplique du 4 mai 2020 est - ou non - tardive peut rester indécise dans la mesure où les faits et moyens de preuve nouveaux sont recevables (cf. infra consid. 2).

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 2**

Les appelants ont fait valoir de nouveaux faits et produit de nouvelles pièces, dans leurs déterminations des 4 mai et 4 juin 2020.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 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 la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 10 ad art. 317 CPC).

## **E. 2.2**

En l'espèce, le fait que les appelants et D\_\_\_\_\_ aient correspondu dès le 20 avril 2020 et qu'ils aient signé le 4 mai 2020 des conclusions d'accord ayant été ratifiées par la Commission de conciliation le 2 juin 2020 est postérieur à la clôture de l'instruction de première instance et a été invoqué sans retard. Ces faits nouveaux, ainsi que les pièces nouvelles s'y rapportant et la conclusion nouvelle en découlant, seront donc déclarés recevables.

## **E. 3**

Les appelants se prévalent du fait qu'ils sont débiteurs envers D\_\_\_\_\_, sous- locataire, de la somme de 48'600 fr., selon les conclusions d'accord homologuées par la Commission de conciliation le 2 juin 2020, et ainsi de l'absence d'enrichissement illégitime.

### **E. 3.1**

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. Cette disposition vise l'hypothèse de la gestion d'affaires imparfaite de mauvaise foi; la gestion d'affaires est qualifiée d'imparfaite lorsqu'elle est entreprise non pas dans l'intérêt du maître, mais dans celui du gérant ou d'un tiers; elle est dite "de mauvaise foi" lorsque son auteur sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire, commettant ainsi un acte d'usurpation; ce genre d'usurpation est reconnu, notamment, en cas d'utilisation sans droit de la chose d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2a p. 72; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013, 4A\_456/2010 du 18 avril 2011; 4A\_310/2007 du 4 décembre 2007). A la suite d'un revirement de jurisprudence, le Tribunal fédéral a admis que l'art. 423 al. 1 CO était applicable lorsqu'un locataire, procédant à une sous- location non autorisée, excédait ainsi les limites du droit que lui confère le contrat et, en sous-louant sans droit la chose d'autrui, empiétait sur le patrimoine du bailleur et gérait l'affaire d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2b p. 73; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1). Il n'est pas nécessaire, pour que l'art. 423 al. 1 CO soit applicable, que le bail principal ait pris fin. La sous-location non autorisée en cours de bail constitue au contraire un cas caractéristique de gestion imparfaite par le locataire des affaires du bailleur au sens de l'art. 423 al. 1 CO. Il faut cependant que le locataire soit de mauvaise foi; dans ce cas, le bailleur est en droit de s'approprier les profits qui résultent de l'ingérence inadmissible dans ses affaires (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 du 18 avril 2011, résumé in JdT 2012 II p. 116, 4A\_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1). Le juge dispose d'une certaine marge d'appréciation dans la fixation du montant des profits à restituer aux bailleurs (art. 4 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 précité consid. 4; HERITIER-LACHAT, in Commentaire Romand,

### **E. 3.2**

La prétention du maître en restitution des profits suppose que des profits aient été réalisés par le gérant et qu'il existe un lien de causalité entre ceux-ci et l'ingérence; seuls les profits effectivement obtenus sont dus (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4; HERITIER-LACHAT, op. cit., n. 17 et 22 ad art. 423 CO). Le fardeau de la preuve incombe au maître (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 précité consid. 4). Le sous-bailleur n'a en principe pas le droit de tirer un bénéfice de la sous-location, étant rappelé que le loyer de la sous-location doit être déterminé en comparaison avec le bail principal sans référence aux art. 269 et ss CO (BOHNET/MONTINI, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., n. 39 ad art. 262 CO; LACHAT/GROBET THORENS, Le bail à loyer, édition 2019, p. 730). D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'art. 262 al. 2 let. b CO sert les intérêts du bailleur principal, qui ne doit pas se sentir grugé parce que le locataire, sans prestations supplémentaires, retire de la sous-location un profit beaucoup plus élevé que le bailleur de la location (ATF 119 II 353 consid. 6c; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.1, résumé in RS 2005 p. 316; LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 731, note 69). Lorsque le locataire fournit au sous-locataire des prestations supplémentaires, par exemple en mettant du mobilier, des services, de la vaisselle, des équipements à disposition de ce dernier, il est autorisé à lui réclamer une rémunération en contrepartie (ATF 119 II 353 consid. 5c; LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 730). En cas de prestations supplémentaires du locataire, le Tribunal fédéral a admis une marge de 20% pour du mobilier (ATF 119 II 353 consid. 5c; LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 732). Lorsque le loyer de la sous-location, en l'absence de prestations supplémentaires, excède 30 à 40% le loyer principal, il devient abusif (ATF 119 II 353 consid. 6f). Il l'est en tout cas même pour un appartement meublé, lorsqu'il approche du triple du montant dû pour le loyer principal (LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p.732; ATF 134 III 300 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_687/2011 du 19 janvier 2011 consid. 6).

### **E. 3.3**

Selon les circonstances, le droit du bailleur à la restitution des loyers perçus indûment par le locataire principal peut entrer en concurrence avec celui du sous-locataire à se voir, lui aussi, restituer les mêmes montants. Pour résoudre cette concurrence d'intérêts entre bailleur principal et sous-locataire, LACHAT/GROBET THORENS suggèrent que le bailleur principal n'a droit au remboursement d'aucun profit si le sous-bailleur n'est plus enrichi parce que le trop-perçu est restitué en

- 8/9 -

C/28088/2018 cas d'issue favorable d'une procédure en contestation du loyer initial par le sous-locataire (LACHAT/GROBET THORENS, op. cit. 747).

### **E. 3.4**

En l'espèce, les appelants ont, compte tenu des conclusions d'accord ratifiées par la Commission de conciliation le 2 juin 2020, valant décision entrée en force, une dette de 48'600 fr. plus intérêts moratoires à 5% dès le 1er août 2016 envers le sous-locataire, D\_\_\_\_\_. Ils ne sont donc plus enrichis de cette somme. Il se justifie par conséquent de faire droit aux conclusions des appelants et de leur donner acte de leur engagement à verser à l'intimée la somme concernée, sous déduction des sommes versées, le cas échéant, à D\_\_\_\_\_, selon le procès-verbal de conciliation ACCBL/354/2020 du 2 juin 2020. L'intimée ayant fait valoir son droit d'être entendue et le pouvoir de cognition de la Cour

étant complet, il ne se justifie pas de renvoyer l'affaire en première instance.

#### **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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/28088/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 février 2020 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1229/2019 rendu le 11 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28088/2018-1-OOD. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à verser à C\_\_\_\_\_ la somme de 48'600 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er août 2016, sous déduction des sommes versées à D\_\_\_\_\_ conformément à l'ACCBL/354/2020 du 2 juin 2020. 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 Serge PATEK, 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.