

GE_GERICHTE ACJC/72/2013 vom 21. Januar 2013

GE Cour de justice, 2013-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_72_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/72/2013 du 21 janvier 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/72/2013 del 21 gennaio 2013

Erwägungen

E. 1

Le jugement querellé a été communiqué aux parties le 17 octobre 2011, en sorte que la présente procédure est soumise au nouveau droit, en application de l'art. 405 al. 1 CPC, selon lequel les «recours» sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. 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 du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). En l'occurrence, l'appelant a conclu au paiement d'un montant en capital de 536'456 fr. 40 et à ce que la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer no 09 256771 soit prononcée à due concurrence. La valeur litigieuse est donc supérieure au montant minimum de 10'000 fr. pour la recevabilité d'un appel. En conséquence, la voie de l'appel est recevable contre la décision entreprise. L'appel respecte le délai indiqué à l'art 311 al. 1 CPC et les conditions de forme; il est en conséquence recevable. L'appel sera déclaré fondé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits, selon l'art. 310 let. a et b CPC. Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, no 7 ff. zu art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, no 16 zu art. 316 ZPO). La demande en paiement ayant été déposée avant le 1er janvier 2011, la procédure devant le Tribunal était régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), lequel prescrivait la maxime inquisitoire (art. 274d al. 3 aCO), qui s'appliquera également en appel. Dans le cadre de son appel, l'appelant a produit, comme pièce nouvelle, un avis de virement de l'Office des poursuites de Genève datant du 11 mars 2011. Cette pièce nouvellement produite est irrecevable, car elle n'a pas été produite sans retard, alors qu'elle pouvait d'ores et déjà l'être dans la procédure de première instance, étant précisé que ces deux conditions sont cumulatives (art. 317 al. 1 let. a et b CPC, JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, art. 317, N. 6). L'appelant ne se détermine du reste pas sur la recevabilité de cette pièce. Quoiqu'il en soit, les premiers juges ont admis le fait contenu dans cette pièce, lequel n'est dès lors pas contesté. L'appelant a en outre pris une conclusion nouvelle tendant au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par C_____ au commandement de

- 7/11 -

C/29166/2009 payer poursuite no 09 256771 notifié le 25 janvier 2010, conclusion ajoutée puis abandonnée dans le cours de la procédure de première instance. L'appelant étant débouté de sa conclusion principale en paiement dans le cadre du présent arrêt, la question de la recevabilité de cette conclusion nouvelle peut demeurer ouverte.

E. 2

L'appelant considère que les premiers juges ont retenu à tort que C_____ n'avait pas participé à l'exploitation des locaux, ni touché un quelconque revenu de la sous-location de ceux-ci. Les premiers juges ont retenu ces faits en se basant sur le rapport de l'Agence H_____ du 12 octobre 2005, produit sous pièce no 4 par l'appelant lui-même, sur les propos de C_____ et de B_____ lors des comparutions personnelles des parties des 27 avril 2009 et 10 janvier 2011 (pce 6 app., p. 7; pce 34 intimés) et eu égard au témoignage de K_____, la compagne de C_____. Il n'en reste pas moins que l'appelant n'a pas fait la démonstration que ces faits retenus par les premiers juges auraient été établis en violation du droit; au contraire, ils découlent clairement du résultat des enquêtes opérées par le Tribunal et aucun élément ne va dans un sens contraire; l'appelant échoue à prouver que les premiers juges auraient opéré une constatation inexacte des faits au sens de l'art. 310 let. b CPC. L'état de fait de la décision ne peut donc pas valablement être remis en cause.

E. 3.1

Sur le fond du litige, l'appelant estime que le fait d'avoir signé le bail à loyer ne permet pas à C_____ de se libérer de sa responsabilité, peu importe que ce dernier n'ait pas participé à l'exploitation des locaux, ni touché un quelconque revenu de la sous-location de ceux-ci. Les premiers juges ont considéré qu'en sa qualité de colocataire, C_____ est débiteur solidaire au côté de B_____ pour ce qui a trait aux obligations découlant du bail à loyer. Toutefois, ils ont retenu que s'agissant de la restitution du profit découlant d'une gestion d'affaire entreprise dans l'intérêt du gérant, une telle prétention impliquait que C_____ ait effectivement participé à l'exploitation de G_____ et réalisé un profit, ce qui n'avait pas été le cas.

E. 3.2

L'article 423 al. 1 CO est applicable à la sous-location contraire à la loi ou au contrat. 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 prétention du maître suppose que des profits aient effectivement été réalisés par le gérant, qu'il existe une ingérence et que celle-ci présente un lien de causalité avec les profits réalisés. Cette disposition ne s'applique qu'en cas de mauvaise foi de son auteur, soit lorsque celui-ci sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire (ATF 126 III 69 et références citées; ATF 4A_456/2010 du 18 avril 2011; ATF 4A_310/2007 du 4 décembre 2007).

- 8/11 -

C/29166/2009

E. 3.3

En l'espèce, l'appelant ne peut fonder sa prétention contre C_____ puisqu'il n'y a eu ni ingérence, ni profits réalisés par celui-ci. Une éventuelle mauvaise foi de ce dernier est encore moins établie, aucun élément ne ressortant du dossier à ce sujet. Par conséquent, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que C_____ ne pouvait pas être condamné à restituer des profits qu'il n'avait pas réalisés, étant précisé que la position de ce dernier, en tant que débiteur solidaire des obligations découlant du bail à loyer, ne suffit pas à réaliser les conditions de la gestion imparfaite.

E. 4

L'appelant estime que la sous-location a pris un caractère illicite depuis le 1er février 2006, le congé anticipé ayant été notifié avec effet au 31 janvier 2006. Les premiers juges ont estimé que la sous-location n'avait pris un caractère illicite qu'à compter de la notification de l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 7 septembre 2009. C'est dans cet arrêt que celle-ci a déterminé la qualification juridique du contrat existant entre B_____ et les pensionnaires et statué qu'il s'agissait d'une convention de sous-location, à l'exclusion d'un contrat d'hôtellerie; elle a ainsi admis la validité du congé notifié aux locataires en raison d'une sous-location abusive des locaux. Le Tribunal a également pris en considération que le bailleur avait autorisé le changement d'affectation des locaux courant 2000 et que, par jugement du 8 mai 2008, était restée ouverte la question de la qualification des contrats liant B_____ aux pensionnaires; compte tenu encore que le prix de 63 fr. par jour pour la location d'une chambre dans un hôtel- pension de ce type n'avait rien d'abusif, le Tribunal a déduit qu'il n'était pas démontré qu'à l'époque déjà, B_____ aurait eu conscience d'exploiter la pension de façon contraire à la bonne foi, par le biais de contrats de sous-location. Cet avis ne saurait être valablement contesté. L'appelant n'a pas démontré la mauvaise foi de B_____ dès le 1er février 2006 et le seul motif invoqué pour la résiliation du bail n'était pas suffisant dans le cas d'espèce; l'appelant ne faisait pas valoir d'autres éléments permettant de douter de la bonne foi de B_____ déjà à cette époque. En outre, G_____ figurait sur la liste des hôtels et pensions du canton avec la publication de ses tarifs. Dans ces circonstances, B_____ pouvait estimer de bonne foi qu'il ne commettait pas d'excès en pratiquant un tarif de pension, d'ailleurs admis par l'Hospice général, parfaitement au courant des normes admissibles en la matière. Ce n'est qu'à compter de la notification de l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 7 septembre 2009, retenant une sous-location abusive des locaux, que B_____ devait en déduire qu'il devait mettre un terme à cette situation non-conforme au droit.

E. 5.1

L'appelant considère que le peu de services fournis aux sous-locataires avait conduit la Cour de justice, dans le cadre de la procédure en contestation du congé, à retenir le caractère abusif de la sous-location, de sorte que la marge de 20% retenue par les premiers juges n'est pas justifiée. En outre, il allègue que ce pour-

- 9/11 -

C/29166/2009 centage est excessif, puisque les sous-locataires devaient installer leur propre micro-ondes dans leur chambre, qu'ils ne bénéficiaient pas d'une cuisine commune (seuls les WC et les douches étant communs), qu'aucun service de réception, de restauration et de petit déjeuner n'existait sur place, qu'aucun service de blanchisserie n'avait été mis en place et que le service de nettoyage n'excédait pas 275 fr. par mois.

E. 5.2

En cas de sous-location, la doctrine et la jurisprudence admettent que les prestations supplémentaires peuvent selon les circonstances justifier une majoration jusqu'à 15% ou 20% du loyer principal (ATF 119 II 353; LACHAT op. cit., p. 569).

E. 5.3

C'est le lieu de rappeler qu'en matière de sous-loyer admissible, le juge dispose d'une certaine marge d'appréciation et que, dans ce cas, il n'a pas à faire preuve d'une grande rigueur mathématique (ATF 119 II 353, BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, N. 40,

ad art. 262 CO). La majoration du sous- loyer doit être calculée de manière concrète, eu égard à la valeur des prestations, du coût du mobilier loué, de son amortissement, d'un intérêt de 5% et d'une prime de risque (ATF 119 II 353, LACHAT, Le droit du bail, 2008, p. 569). En premier lieu, les premiers juges ont pris en considération que la sous-location pratiquée par B_____ était faite à titre commercial, ce qui n'est pas contesté par l'appelant. En outre, ils ont estimé qu'une majoration du sous-loyer par rapport au loyer principal, de l'ordre de 20% pouvait être admise, notamment eu égard aux meubles installés dans les chambres sous-louées, à la mise en place d'un service de nettoyage et à la fourniture des linges et des draps, si bien que seul le surplus présentait un caractère abusif et devait être restitué au bailleur. C'est à tort que l'appelant évoque les services non fournis par B_____ aux sous- locataires, puisqu'en matière de sous-loyer admissible, il n'y a pas lieu de constater les prestations qui ne sont pas offertes, mais bien au contraire celles proposées en plus de celles découlant d'ores et déjà du bail principal. En l'espèce, c'est à raison que les premiers juges ont arrêté la majoration admissible à 20% au vu des meubles installés dans les chambres sous-louées, du service de nettoyage organisé et de la fourniture des linges et des draps; l'appelant admet que le service du nettoyage peut représenter une dépense mensuelle de 275 fr. au maximum, après avoir consulté les pièces produites par B_____ ; un tel montant représente déjà 16,66% du loyer principal, en sorte que la marge supplémentaire de 3,34%, destinée à couvrir la fourniture des linges et des draps par B_____, les meubles installés dans les chambres et leur intérêt de 5%, plus une marge usuelle pour risques, n'apparaît pas exagérée; en tous les cas, l'appelant n'est pas à même de le rendre vraisemblable, d'autant moins que B_____ a expliqué aux premiers juges avoir investi plusieurs dizaines de milliers de francs pour l'aménagement des chambres (lit, télévision et mobilier); celui-ci a encore ajouté que le service de

- 10/11 -

C/29166/2009 nettoyage des chambres lui coûtait plusieurs centaines de francs par mois et qu'il lavait lui-même les draps et les linges; ces éléments justifient amplement le bien-fondé de la majoration du sous-loyer admise par les premiers juges. Au vu de ce qui précède, la démonstration de l'appelant ne permet donc pas de retenir que ceux-ci se seraient trompés à cet égard ou auraient excédé le pouvoir d'appréciation dont ils disposent en la matière. L'appelant a donc failli quant à établir que les premiers juges auraient violé le droit en admettant, dans le cas d'espèce, une majoration de 20% du sous-loyer.

E. 6

L'appel est donc mal fondé et le jugement entrepris confirmé.

E. 7

En application de l'art. 17 al. 1 LaCC, la procédure est gratuite et il n'est pas alloué de dépens.

E. 8

La valeur litigieuse selon les conclusions prises en appel par les parties s'avère supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF. * * * * *

- 11/11 -

C/29166/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ à l'encontre du jugement JTBL/1199/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 octobre 2011 en la cause C/29166/2009-5-D. Déclare

irrecevable la pièce nouvelle versée par A_____. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

Le greffier : 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.