

GE_GERICHTE ACJC/747/2023 vom 12. Juni 2023

GE Cour de justice, 2023-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_747_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/747/2023 du 12 juin 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/747/2023 del 12 giugno 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).

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).

En l'espèce, au vu des conclusions litigieuses devant le Tribunal, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles

- 9/16 -

C/13763/2019 de son raisonnement. A défaut, son recours est irrecevable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2; 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid. 5.2; en ce qui concerne la critique des faits, cf. ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 et 2.2.4; 144 III 294 consid. 4.1.4). En outre, les parties doivent formuler leurs griefs de façon complète dans le délai d'appel ou de réponse à l'appel; un éventuel second échange d'écritures ou l'exercice d'un droit de réplique ne peut servir à compléter une critique insuffisante ou à formuler de nouveaux griefs (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 in fine et les arrêts cités). Lorsqu'elle examine un acte déposé par

une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1; 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1; 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 précité consid. 6). En l'espèce, les explications de l'appelante sont difficiles à suivre et à comprendre. Il est possible de saisir la substance générale des reproches qu'elle formule, mais il ne peut être entré en matière sur son appel que pour autant que ceux-ci constituent, même en les interprétant de manière large, une critique intelligible du jugement attaqué et non pas uniquement une simple reprise des explications déjà fournies devant le Tribunal ou des considérations générales. L'appel n'est dès lors recevable que dans cette seule mesure. De plus, l'appelante, dans une première partie, se réfère aux faits retenus par le Tribunal en y apportant des commentaires. Sans véritablement les critiquer, ou alors en les critiquant par des affirmations toutes générales qui ne permettent pas de retenir qu'ils seraient inexacts, elle les complète, sans toutefois que l'on comprenne, notamment à la lecture de sa partie "EN DROIT", en quoi les faits qu'elle mentionne seraient utiles et pertinents à la solution du litige. En l'absence de critique motivée des faits retenus par le Tribunal, la Cour se fondera sur ceux résultant du jugement attaqué.

E. 1.4

L'appelante a produit un chargé de 29 pièces devant la Cour, dont elle dresse la liste.

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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

- 10/16 -

C/13763/2019 deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces produites par l'appelante devant la Cour ne sont pas en elles-mêmes numérotées. Seule une comparaison pièce par pièce pourrait permettre de déterminer lesquelles sont nouvelles et lesquelles ne le sont pas. Il apparaît cependant d'emblée que les exemples de loyers pour des appartements situés dans le quartier G_____ - H_____ (pce 27) sont nouveaux et irrecevables dans la mesure où l'appelante n'explique de quand ils datent et donc pourquoi elle n'aurait pas été en mesure de les produire devant le Tribunal. Il en va de même de la photo, non datée, d'un compteur électrique (pce 15). Les autres pièces antérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, soit l'intégralité d'entre elles, et qui n'avaient pas été produites en première instance sont également irrecevables; elles ne sont en tout état de cause pas utiles à la solution du litige.

E. 1.5

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

Par courrier du 15 février 2023, l'appelante a sollicité la suspension de la procédure. Cette requête se fonde sur l'existence de procédures pénales, dont l'appelante n'explique pas l'objet, ni en quoi leur issue serait susceptible d'influer sur le sort de la présente procédure de bail. La requête de suspension se fonde par ailleurs sur un fait nouveau, soit une enquête prétendument dirigée contre l'intimée pour tentative de meurtre, allégué après que la cause a été gardée à juger et qui est donc irrecevable. L'appelante n'explique pas, en tout état de cause, en quoi cette "enquête" serait susceptible d'influer sur le sort de la présente procédure. La requête de suspension de la procédure sera dès lors rejetée.

E. 3

L'appelante sollicite, dans le cadre de son recours la restitution de l'audience du 2 juin 2022. Cette demande a été transmise au Tribunal pour cause de compétence. Celui-ci a rendu un jugement à cet égard le 4 octobre 2022, lequel n'a pas fait l'objet d'un recours. Cette conclusion n'a dès lors plus d'objet.

E. 4

L'appelante conteste le jugement attaqué en tant qu'il a déclaré irrecevables ses écritures du 16 juin 2022. Elle soutient à cet égard qu'elles seraient déterminantes.

- 11/16 -

C/13763/2019 Cela étant, même à admettre qu'elles le soient, cet élément n'est pas un critère pertinent pour juger si elles sont recevables. L'appelante ne conteste par ailleurs pas, comme l'a jugé le Tribunal à bon droit, qu'elles étaient tardives, ayant été déposées postérieurement à la clôture des débats. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera dès lors confirmé.

E. 5

L'appelante conteste le montant du loyer fixé à 850 fr. par le Tribunal. Elle relève que le montant convenu de 1'400 fr. est conforme aux loyers du quartier, que des travaux avaient été effectués en 2017, qu'un lave-linge était fourni et qu'une cuisine équipait l'appartement, laquelle n'existait pas lors de la fixation du loyer principal en 2004. Il convenait également de tenir compte de l'évolution des loyers à Genève depuis cette date. Selon la jurisprudence de la Cour (dont elle ne donne pas la référence), le mobilier justifierait une augmentation pouvant s'élever à 30% par rapport au loyer principal. Enfin, l'intimée avait utilisé l'appartement comme local commercial. Or, dans le quartier G_____ - H_____, le loyer s'élevait au minimum à 330 fr. par mètre carré.

E. 5.1

Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 précité consid. 5.1). 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; SCHWAAB, La fixation et la contestation du loyer initial, in 15ème Séminaire sur le droit du bail, 2008, n. 68 p. 17; BISE/PLANAS,

in Droit du bail à loyer, 2ème éd., 2017, n. 77 ad art. 262 CO). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du

E. 5.2

En l'espèce, l'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle se prévaut des loyers usuels du quartier pour évaluer le loyer de locaux loués, ce critère n'étant pas applicable pour fixer un sous-loyer. En tout état, elle n'apporte aucun exemple de logement qui puisse être jugé comparable à l'appui de ses affirmations et les pièces produites devant la Cour à cet égard sont irrecevables (cf. supra consid. 1.4). Elle ne saurait pas davantage soutenir (de manière d'ailleurs assez inhabituelle pour un locataire) que le loyer fixé dans son bail de 750 fr. serait sous-évalué et qu'il devrait être plus élevé. En effet, c'est ce loyer qui doit servir de base pour fixer le sous-loyer, sans qu'il faille à cette occasion fixer à nouveau le montant du loyer pour le bail principal, même s'il a été fixé il y a près de 20 ans. Enfin, la majoration de 30% que l'appelante réclame est excessive au vu des principes rappelés supra, celle-ci devant se limiter à 15% environ en l'absence d'élément permettant de retenir que le mobilier fourni serait particulièrement luxueux ou neuf. Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué, qui fixe à 850 fr. le sous-loyer sera dès lors confirmé. 6. L'appelante conteste la réduction de loyer accordée par le Tribunal à l'intimée. Elle se prévaut notamment du fait que l'intimé n'a pas conclu de contrat d'entretien du chauffage comme le contrat de sous-location l'y obligeait. 6.1 Lorsqu'en cours de bail apparaissent des défauts qui ne lui sont pas imputables ou encore lorsqu'il est empêché d'utiliser la chose conformément au contrat, le locataire peut faire valoir les droits prévus à l'art. 259a CO. La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, dont il est question à l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal

- 13/16 -

C/13763/2019 fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.2; 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009, consid. 4.2). 6.2 L'appelante ne donne pas de motif pour lequel l'intimée aurait dû conclure un contrat d'entretien du chauffage ni ce qu'il devait couvrir. Elle n'explique pas davantage pourquoi, en l'absence de conclusion d'un tel contrat, le Tribunal n'était pas fondé à considérer que le fait que le système de chauffage n'avait pas pu être rallumé en octobre 2018 était constitutif d'un défaut. Il ne peut en tous les cas pas être nécessairement déduit de l'obligation de conclure un contrat d'entretien que le chauffage adéquat de l'appartement ne constituait pas une prestation comprise dans le sous-bail. Enfin, l'appelante ne conteste pas de manière motivée le pourcentage de réduction appliqué par le Tribunal. Les chiffres 5 et 6 du dispositif du jugement attaqué seront donc confirmés. 7. L'appelante demande le remboursement d'un montant de 10'623 fr. 65 à titre de frais de remise en état de l'appartement. Elle n'explique cependant pas sur quels justificatifs elle fonde sa prétention ni sur quels fondements elle serait en droit d'obtenir le paiement de ce montant dont elle a expliqué devant le Tribunal qu'il comprenait plusieurs

postes. Elle ne conteste par ailleurs pas de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré qu'elle ne démontrait pas avoir adressé à temps l'avis des défauts de l'art. 267a CO à l'intimée qui conteste avoir reçu le courrier du 20 février 2019 produit dans le cadre de la procédure, que sa prétention se heurtait à l'absence de preuve et d'explications liées à l'état dans lequel se trouvait l'appartement à l'entrée de la sous-locataire, le document produit intitulé "état des lieux" étant insuffisant à cet égard et qu'elle ne pouvait prétendre mettre à la charge de l'intimée des remises en état qu'elle avait empêché d'effectuer en privant soudainement la sous-locataire d'accès à l'appartement, avant l'échéance du bail. Dans ces circonstances, l'appelante ne peut pas davantage réclamer le paiement de deux mois de loyer supplémentaires au motif que l'appartement était resté "indisponible" pendant deux mois car des travaux devaient être effectués. Le montant réclamé ne peut donc être accordé. 8. L'appelante réclame le paiement d'un montant de 8'676 fr. 70 avec intérêts à 5% à titre de remboursement de ses "frais de défense et de préparation de dossiers, notamment de celle de ses conseils".

- 14/16 -

C/13763/2019 8.1 Les frais d'avocat avant procès peuvent compter parmi les postes du dommage sujet à réparation, mais uniquement s'ils étaient justifiés, nécessaires et adéquats et seulement dans la mesure où ils ne sont pas couverts par les dépens (arrêt 4A_692/2015 du 1er mars 2017 consid. 6.1.2 non publié in ATF 143 III 206; cf. ATF 131 II 121 consid. 2.1; 117 II 394 consid. 3a; arrêt 4A_264/2015 du 10 août 2015 consid. 3 et les arrêts cités). La partie qui demande le remboursement de ses frais d'avocat avant procès doit ainsi exposer de manière étayée les circonstances justifiant que les dépenses invoquées soient considérées comme un poste du dommage (arrêt précité 4A_264/2015 consid. 4.2.2). 8.2 En l'espèce, la procédure devant les juridictions en matière de baux et loyers est gratuite et il n'est pas alloué de dépens. En tout état de cause, l'appelante ne décrit d'aucune manière quels sont les frais exacts dont elle demande le remboursement, se limitant à mentionner de manière toute générale des "frais de défense et de préparation de dossiers", dont elle n'explique pas ce qu'ils couvrent. Elle n'a en outre produit aucune pièce à cet égard, se limitant à indiquer que des factures seraient fournies "sur demande", ce qu'il lui appartenait de faire spontanément à l'appui de sa prétention. 9. L'appelante réclame un montant de 10'000 fr. à titre "d'indemnités civiles", sans indiquer en quoi consisteraient de telles indemnités ni sur quelle base (se limitant à mentionner l'art. 259e CO qui n'est toutefois pas pertinent dans ce contexte) et pourquoi elles pourraient être réclamées, et de tort moral, sans expliquer quelles souffrances particulières elle aurait éprouvées, justifiant l'octroi d'un montant à ce titre. Elle sera dès lors déboutée de ses conclusions à cet égard.

E. 10

Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera intégralement confirmé.

E. 11

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).

L'appelante ne dispose pas d'intérêt juridique à réclamer que des "frais" soient mis à la charge de l'intimée, étant relevé que l'art. 115 CPC qu'elle invoque mentionne uniquement à son alinéa 1 les frais judiciaires, ce qui exclut les dépens. * * * * *

- 15/16 -

C/13763/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 13 septembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/557/2022 rendu le 13 juillet 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13763/2019. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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.

- 16/16 -

C/13763/2019 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.