

GE_GERICHTE ACJC/748/2023 vom 12. Juni 2023

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_748_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/748/2023 du 12 juin 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/748/2023 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).

- 8/14 -

C/10308/2020

E. 1.2

En l'espèce, les dernières conclusions des intimés en première instance portaient notamment sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc 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.

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. 1.5

La valeur litigieuse de la présente affaire étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus par l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure ordinaire s'applique (art. 219 CPC).

E. 2

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de façon incomplète et inexacte, en retenant qu'il avait perçu un sous-loyer de 2'000 fr. par mois (à savoir 400 fr. pour chacun des sous-locataires) du 1er novembre 2018 au 31 mai 2019. Il reproche au Tribunal d'avoir usé de son pouvoir d'appréciation de manière arbitraire et, ce faisant, d'avoir violé les art. 8 CC et 423 al. 1 CO.

E. 2.1

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). 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/CHAPPUIS, in Commentaire

- 9/14 -

C/10308/2020 Romand, Code des obligations I, 2021, 3ème éd., n. 22 ad art. 423 CO; CHAPPUIS, La restitution des profits illégitimes, 1991, p. 51 s.; SCHMID, Zürcher Kommentar, 1993, n. 127 ad art. 423 CO).

E. 2.2

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/CHAPPUIS, 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). Le calcul des profits peut être délicat, en particulier parce que le gérant détient des informations et que le fardeau de la preuve incombe au maître (art. 8 CC), comme la preuve du lien de causalité entre l'ingérence et les profits. La doctrine et la jurisprudence accordent dans ce cas au maître une action tendant à la remise de comptes, d'informations et de documents. Cette action est fondée sur l'art. 2 al. 1 CC. En tout état de cause, il faut admettre que par une application analogique de l'art. 42 al. 2 CO, le tribunal peut établir en équité le montant des profits qui doivent être restitués (ATF 144 III 43 consid. 4.2; ATF 143 III 297 consid. 8.2.5.2; HERITIER-LACHAT/CHAPPUIS, op. cit., n.

22 ad art. 423 CO). 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 de 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

- 10/14 -

C/10308/2020 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. 2.3

En l'espèce, aucune quittance n'a été produite permettant de déterminer le montant du sous-loyer. Selon l'appelant, de telles quittances n'existeraient pas, les paiements s'étant opérés de mains à mains. Selon les déclarations des sous-locataires lors de leur audition par la police, le montant total perçu par le locataire s'élève à 1'700 fr. (deux mensualités de 450 fr. et deux mensualités de 400 fr.). Lors de cette même audition, le locataire a quant à lui déclaré avoir perçu des sous-locataires un montant total de 2'350 fr. (une mensualité de 300 fr., une mensualité de 450 fr. et quatre mensualités de 400 fr.). Dans le cadre de la présente procédure, l'épouse du locataire a déclaré que l'appartement avait été sous-loué à compter de novembre 2018. Elle a confirmé qu'ils avaient eu du mal à encaisser les sous-loyers. Si le montant total des sous-loyers perçus, de même que la période sur laquelle ils ont été encaissés (quatre mois ou sept mois) divergent selon les déclarations, celles-ci sont concordantes quant à l'absence de régularité des paiements. Il est vrai que sans contrat de bail ou quittances de loyer, il n'est pas possible de déterminer les montants exacts perçus par le locataire. Ceci étant, les bailleurs qui supportent le fardeau de la preuve ne sont pas parvenus à démontrer qu'un gain a effectivement été perçu par le locataire. En effet, à teneur des déclarations précitées, le locataire aurait perçu un montant se situant entre 425 fr. et 587 fr. 50 par mois, soit des montants inférieurs à son loyer et ce alors qu'il avait mis un appartement à tout le moins partiellement meublé à disposition des sous-locataires. En retenant que les sous-locataires s'étaient acquittés d'un montant de 400 fr. chacun sur une période de sept mois et sans tenir compte de l'irrégularité du paiement des sous-loyers, le Tribunal a abusé de son pouvoir d'appréciation. Par conséquent, le ch. 1 du dispositif du jugement entrepris sera annulé.

E. 3

L'appelant fait également grief au Tribunal d'avoir mis à sa charge une partie des frais de remise en état de l'appartement, soit en l'occurrence de la cuisine et des boiseries, et ce faisant d'avoir violé les art. 8 CC, 97 et 267 al. 1 CO.

E. 3.1

A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Le non-respect de cette obligation par le locataire entraîne sa responsabilité contractuelle et implique qu'il répare le dommage en

résultant pour le bailleur, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). Lors de la restitution de la chose, il incombe au bailleur de vérifier l'état de la chose louée et d'informer immédiatement le locataire des défauts dont il répond. Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité à

- 11/14 -

C/10308/2020 moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles. Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire (art. 267a al. 1, 2 et 3 CO). Il incombe ainsi au bailleur de prouver (art. 8 CC), cumulativement, que la chose louée est affectée d'un défaut excédant l'usure normale, que ce défaut n'existait pas à l'entrée du locataire et que l'avis des défauts a été donné à temps. D'ordinaire, la preuve du défaut sera apportée par la comparaison entre le procès-verbal d'état des lieux d'entrée et celui de sortie (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1045 et ss.). Le locataire doit assumer les travaux de nettoyage, les menues réparations qui lui incombent durant le bail, de même que la réparation des dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. Excèdent notamment l'usure normale des tapisseries déchirées, des marques ou coups sur le lavabo, des taches sur la moquette ou les tapisseries, une poignée de porte cassée (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1042; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 29 ss ad art. 267 CO). L'usure normale des locaux, qui est fonction de leur destination, s'apprécie sur la base de tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, lesquelles n'ont toutefois qu'une valeur indicative. 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. Si une réparation est impossible ou si les coûts en seraient disproportionnés, le preneur ne répond pas de la valeur à neuf de l'installation, mais de sa valeur actuelle (Zustandswert) compte tenu de la dépréciation de la chose due à l'écoulement du temps. Le bailleur ne dispose en revanche d'aucune prétention en dommages-intérêts à l'égard du locataire lorsque les dégâts touchent une chose qui devait de toute manière être remplacée à considérer son degré de vétusté. En effet, l'indemnité due au bailleur n'a pas pour fin de l'enrichir (arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 précité, *ibidem* et les références). 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 4C_261/2006 précité, *ibidem*).

E. 3.2

En l'espèce, le contrat de bail mentionne que l'appartement a été remis à l'appelant entièrement rénové. Il est toutefois ressorti de la procédure que la rénovation avait en réalité eu lieu deux ou trois ans avant la conclusion du contrat de bail litigieux. Les intimés n'ont pas produit d'état des lieux d'entrée permettant d'établir l'état général de l'appartement et de ses installations à la conclusion du bail. Pendant toute la durée du contrat, les intimés n'ont exécuté aucun travaux dans l'appartement, soit pendant une période de dix-sept, voire dix-huit ans. Les parties ne contestent pas que les défauts litigieux n'existaient pas à l'entrée de l'appelant et que l'avis des défauts a été donné à temps. Il reste donc à examiner si ceux-ci excédaient l'usure normale et si les montants mis à la charge de l'appelant sont conformes à l'amortissement qui doit être pris en compte. Demeurent

- 12/14 -

C/10308/2020 litigieux devant la Cour les frais de remise en état relatifs à la porte du congélateur cassée, aux meubles de cuisine abîmés, à la porte d'accès à la cuisine cassée et à

la porte de l'appartement abîmée, mis à la charge du locataire par le Tribunal. Boiseries Les intimés ont réclamé à l'appelant des montants de 3'809 fr. et de 3'380 fr. pour la réfection de la peinture et des boiseries dans tout l'appartement. Il ressort des photographies produites que les portes d'accès à la cuisine et de l'appartement sont effectivement abîmées au-delà d'une usure normale. A teneur de la table de longévité des installations, les boiseries ont une durée de vie de 30 ans. Il en est de même des portes extérieures ou intérieures en bois massif. Les portes en matériaux en fibre de bois ou en aggloméré ont une durée de vie de 25 ans. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a condamné, en équité, l'appelant au paiement d'une somme de 500 fr. à titre de participation à la réfection des boiseries de l'appartement. Cuisine Les intimés ont réclamé à l'appelant un montant de 4'776 fr. 50 pour le remplacement de tout l'électroménager de la cuisine et un montant de 8'510 fr. 50 pour divers travaux de menuiseries sur les meubles de la cuisine (portes, faces et rayons) ainsi que le remplacement du plan de travail. La table de longévité des installations mentionne des durées d'amortissement de 10 ans pour un réfrigérateur avec compartiment de congélation intégré et de 15 à 20 ans pour l'agencement de cuisine, selon la qualité des matériaux utilisés. Le réfrigérateur, dont seule la porte du congélateur était cassée à teneur de l'état des lieux de sortie, n'avait par conséquent plus de valeur résiduelle au moment de la restitution de l'appartement. S'agissant de l'agencement de la cuisine, si les photographies produites permettent effectivement de constater qu'il est abîmé par endroits, les intimés n'ont pas démontré que les défauts reprochés à l'appelant excèderaient l'usure normale. La rénovation des locaux date d'il y a dix-sept ou dix-huit ans et il ne ressort pas des faits établis que l'agencement de la cuisine avait une qualité supérieure à la moyenne. Aucun montant ne saurait dès lors être imputé à l'appelant à ce titre. Au vu de ce qui précède, l'appelant devra verser une somme de 500 fr. aux intimés pour la réfection des boiseries, avec intérêts à 5% l'an dès le 9 juin 2020. Le jugement entrepris sera par conséquent réformé en ce sens.

- 13/14 -

C/10308/2020 Vu le résultat de la présente procédure, la libération de la garantie bancaire sera ordonnée en faveur des intimés à hauteur de 500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 9 juin 2020, le solde étant libéré en faveur du locataire. Dans la mesure où la libération précitée suffit à couvrir le montant dû aux bailleurs, il n'y a pas lieu de prononcer la mainlevée définitive de l'opposition formée dans le cadre de la poursuite n° 1_____.

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). * * * * *

- 14/14 -

C/10308/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 septembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/633/2022 rendu le 24 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10308/2020-6-OOD. Au fond : Annule les chiffres 1, 2, 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau : Autorise la libération, à concurrence de 500 fr. avec intérêts à 5% dès le 9 juin 2020, de la garantie bancaire constituée par A_____ auprès de E_____ en faveur de C_____ et B_____, le solde devant être libéré en faveur de A_____. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI,

président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.