

# **GE\_GERICHTE ACJC/893/2015 vom 8. Mai 2014**

GE Cour de justice, 2014-05-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_893\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_893_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/893/2015 du 8 mai 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/893/2015 del 8 maggio 2014

## **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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1, 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

- 6/10 -

C/26832/2012

### **E. 1.2**

En l'occurrence, le jugement querellé a été rendu en procédure ordinaire par le Tribunal des baux et loyers. C'est donc une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC et la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. L'appel est donc recevable. Selon l'art. 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse.

### **E. 1.3**

L'appel et l'appel joint ayant été interjetés dans les délais et suivant les formes prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), ils sont recevables.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

### **E. 1.5**

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 deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'occurrence, la mention d'un paiement mensuel de 190 fr. de charges par A\_\_\_\_\_ constitue un fait nouveau qui n'a pas été allégué devant l'instance inférieure. A lire l'appelante, ce montant était versé depuis l'an 2000; elle ne prétend toutefois pas avoir été de quelque manière empêchée d'alléguer ce fait en première instance. Par conséquent, les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas remplies quant à la prise en considération de ce montant, de sorte que la Cour ne pourra pas le prendre en compte.

## **E. 2**

Le demandeur peut réunir dans la même action plusieurs prétentions contre le même défendeur pour autant que le même tribunal soit compétent à raison de la matière et qu'elles soient soumises à la même procédure (art. 90 CPC). L'appelante conteste l'application du droit du bail à loyer. Elle estime qu'en raison du rapport d'échange, le travail effectué par l'intimée étant compensé par la mise à disposition du logement, les parties n'étaient pas liées par un bail. De son côté l'intimée, dans son appel joint, relève que le Tribunal n'a pas tenu compte des gratifications pour vacances ou travail effectué le dimanche ou jours fériés. Nonobstant les rapports complexes et fluctuants des parties pendant la période litigieuse, il convient de procéder à une distinction entre ce qui ressort exclusivement du droit du bail et ce qui relève du droit du travail.

- 7/10 -

C/26832/2012 La problématique des gratifications pour vacances et travail effectué pendant les jours fériés concerne le droit du travail. Cette question ressort donc de la juridiction des Prud'hommes. Par conséquent, la Cour n'est pas compétente pour se prononcer sur celle-ci.

### **E. 3.1**

Pour déterminer le caractère abusif du loyer de sous-location au sens de l'art. 262 al. 2 let. b CO, il convient de tenir compte du but visé par le législateur : rendre service au locataire, tout en évitant qu'il exploite le sous-locataire (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 570). Le bailleur peut en tout cas valablement refuser son consentement lorsque la sous-location procure au locataire un profit substantiel, par exemple de l'ordre de 30 ou 40% (LACHAT, *op. cit.*, p. 570). Il peut être admissible de majorer un sous-loyer de 15% voire même de 20% selon les prestations complémentaires qui sont fournies lors de la sous-location. Il convient cependant de rappeler qu'il y a lieu d'examiner si une majoration est abusive de manière concrète, soit de cas en cas, en tenant compte de la valeur des prestations complémentaires fournies. Dans le cas de mobilier mis à disposition du sous-locataire, cela signifie qu'il faut tenir compte de son coût et de son amortissement, étant observé qu'une différence de 30 à 40% entre le sous-loyer et le loyer principal est en principe abusive (ACJC/543/212 du 23 avril 2012, consid. 5.4; ATF 119 II 353; LACHAT, *op. cit.*, p. 569-570). Le sous-bailleur est en droit de réclamer au sous-locataire une rémunération pour des prestations supplémentaires, telle que la mise à disposition du mobilier, de la vaisselle, des services et équipements mis en place dans le logement. Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évalués à 15% du loyer principal (Cahiers du bail 4/1992, p. 122 ss; ACJC/54/1997) et une majoration de 20% peut être admise dans le cas où les pièces sous-louées sont bien meublées (Cahiers du bail 4/1992 p. 122 ss).

### **E. 3.2**

L'appelante conteste le loyer déterminé par la décision entreprise. Le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer admissible à 621 fr. 50 par mois correspondant au loyer, charges comprises, majoré de 10% (soit 565 fr. + 56 fr. 50). L'appelante considère pour sa part que, compte tenu en particulier de la qualité de l'ameublement fourni ainsi que d'autres prestations qu'elle assume (électricité, assurance etc.), le loyer pouvait être majoré de 20%. Elle allègue en outre que, même majoré de 20%, ce loyer serait bas par rapport à d'autres logements similaires à Genève. De plus, elle relève qu'elle paie 190 fr. par mois de charges liées à ce logement et que le loyer devrait par conséquent s'élever à au moins 868 fr. par mois (565 fr. x 1,2 + 190 fr.). Ce dernier argument ne peut être reçu, dès lors que le

paiement de ces charges particulières a été avancé pour la première fois en appel; il ne peut par conséquent être pris en considération (art. 317 al. 1 CPC), comme vu ci-avant.

- 8/10 -

C/26832/2012 Le loyer, charges non comprises, du bail principal s'élevait à 525 fr. par mois. Le sous-loyer était de 900 fr. entre le 1er décembre 2008 et le 30 novembre 2009, puis de 1'000 fr. du 1er décembre 2009 au 28 février 2013, date à laquelle les parties se sont mises d'accord pour considérer que les rapports contractuels avaient pris fin. Au vu des photographies produites, du mobilier et de la décoration du logement (services, ustensiles, literie, tables, chaises, électroménager, fauteuil, armoires...), les pièces sous-louées sont bien meublées et équipées pour tous les besoins de la vie courante. Il convient donc de majorer le loyer de 15%, soit de 78 fr. 75, de sorte que le montant du sous-loyer admissible s'élève à 603 fr. 75, charges non comprises, soit 643 fr. 75, charges comprises.

#### **E. 4**

L'appelante conteste la rémunération horaire de 25 fr. retenue par le Tribunal, les parties n'ayant jamais convenu d'un tel salaire horaire. Il échappe à l'appelante qu'elle a expressément admis dans son écriture du 6 mai 2013 l'allégué de l'intimée faisant état d'un salaire horaire de 25 fr. Celui-ci ne saurait donc être remis en cause.

#### **E. 5**

Il appartient au travailleur d'établir et prouver les heures dont il demande rétribution (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_44/2010 du 1er avril 2010 consid.4.2). En l'occurrence, l'intimée conteste avoir travaillé 28 heures par mois en soirée, comme l'a retenu la décision entreprise et affirme, malgré l'impossibilité de l'établir, qu'elle aurait travaillé 60 heures en soirée du 1er décembre 2008 au 31 mai 2009. Au vu du faisceau d'indices présents dans le dossier, le Tribunal aurait pu, selon elle, apprécier différemment le calcul d'heures travaillées. L'appelante soutient que le faisceau d'indices relevé n'est pas suffisant pour établir que l'intimée aurait travaillé plus de 28 heures. En effet, le décompte n'aurait pas de valeur probante; de plus l'intimée a travaillé une semaine pendant 3 jours et une semaine pendant 4 jours, A\_\_\_\_\_ étant aidée le reste du temps par une autre employée. Sur la base des éléments disponibles, la Cour retient, à l'instar des premiers juges et pour les motifs indiqués par ceux-ci, un nombre de 28 heures travaillées par mois en soirée.

#### **E. 6**

Mode de Travail Paiement Travail Paiement

- 9/10 -

C/26832/2012 règlement Sous-loyer Payé 700 fr. 1'000 fr. 1'200 fr. 0 Sous-loyer admissible 643 fr. 75 643 fr. 75 643 fr. 75 643 fr. 75 Différence mensuelle 56 fr. 25 356 fr. 25 556 fr. 25 - 643 fr. 75 Crédit/débit locataire 337 fr. 50 4'987 fr. 50 13'906 fr. 25 -3'862 fr. 50 Ainsi le trop-perçu de 15'368 fr. 75 par l'appelante devra être restitué à l'intimée. L'appelante sera en conséquence déboutée de ses conclusions. \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/26832/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 juillet 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/589/2014 du 8 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26832/2012-1-OSL Déclare recevable l'appel joint interjeté le 8 septembre 2014 par B\_\_\_\_\_ contre le

jugement JTBL/589/2014 du 8 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26832/2012-1-OSL. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne A\_\_\_\_\_ à rembourser à B\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer, soit la somme de 15'368 fr. 75. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, 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.