

GE_GERICHTE C/15663/2011 vom 5. Dezember 2012

GE Cour de justice, 2012-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15663_2011

FR: GE_GERICHTE C/15663/2011 du 5 décembre 2012

IT: GE_GERICHTE C/15663/2011 del 5 dicembre 2012

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; DÉFAUT DE PAIEMENT; SOUS-LOCATION |
CO.257d; CO.423

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.06.2013 C/15663/2011

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; DÉFAUT DE PAIEMENT; SOUS-LOCATION |
CO.257d; CO.423

C/15663/2011 ACJC/791/2013 du 24.06.2013 sur JTBL/1370/2012 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; RÉSILIATION; DÉFAUT DE PAIEMENT;
SOUS-LOCATION Normes : CO.257d; CO.423 En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/15663/2011
ACJC/791/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU
LUNDI 24 JUIN 2013 Entre Monsieur A _____ , domicilié avenue B _____ à Genève,
appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 décembre 2012,
comparant par Me Matteo Inaudi, avocat, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude
duquel il fait élection de domicile, d'une part, et SI C _____ , sise _____ à Genève,
intimée, comparant par Me Philipp Ganzoni, avocat, avenue de Champel 4, 1206 Genève,
en l'étude duquel elle fait élection de domicile, d'autre part, EN FAIT A. Par jugement du 5
décembre 2012, expédié pour notification le 11 décembre suivant, le Tribunal des baux et
loyers a, sur demande principale, déclaré valable le congé notifié à A _____ le 20 juin 2011
pour le 31 juillet 2011 pour l'appartement de 1,5 pièces, n° _____, situé au 4ème étage de
l'immeuble sis avenue D _____ à Genève et, sur demande reconventionnelle, condamné
A _____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens ainsi que de toute autre
personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement précité, le condamnant à payer à
la SI C _____ le montant de 10'001 fr. 55, avec intérêts à 5% dès le 22 mars 2011 et 9'092
fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 1 er mai 2012. Il a par ailleurs réservé la suite de la
procédure s'agissant de l'exécution de l'évacuation et débouté les parties de toutes autres
conclusions. En substance, les premiers juges ont retenu que le locataire n'avait pas
démonstré à satisfaction de droit avoir sollicité de la régie que toutes les communications lui
soient adressées à son domicile de l'avenue B _____ et que la bailleuse avait notifié de
bonne foi l'avis officiel de résiliation du bail à l'adresse de l'appartement loué. Il a en outre
retenu que la bailleuse avait prouvé que l'avis de retrait du pli recommandé contenant
l'avis de résiliation avait été déposé dans la boîte aux lettres du locataire le 21 juin 2011 et
que ce pli devait être considéré comme ayant été reçu par le locataire au plus tard le 22 juin
2011 et qu'en tout état de cause le conseil de la locataire ayant pris contact avec la régie le
20 juillet 2011, ce dernier ne pouvait se prévaloir de bonne foi de ne pas avoir été
valablement atteint par l'avis officiel. Il a enfin tenu pour établi que le sous-loyer s'élevait à

2'000 fr., de sorte que l'augmentation de loyer de 63% (769 fr. 35 par mois) était abusive et le profit indûment réalisé de 10'001 fr. 55 plus intérêts dès le 22 mars 2011 (date moyenne) devait être restitué à la bailleresse. A_____ ayant cessé de s'acquitter des indemnités pour occupation illicite dès le 1er janvier 2012, l'arriéré s'élevait au 3 septembre 2012 à 9'092 fr. 85 auquel il devait également être condamné. B. a. Par acte déposé le 28 janvier 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme un appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut principalement à ce que la Cour constate l'inefficacité du congé qui lui a été notifié et au déboutement de la SI C_____ (ci-après : la bailleresse) de toutes ses conclusions. Subsidiatement, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision. Il fait valoir que les différentes régies chargées de la gérance de l'immeuble lui avaient adressé la majorité des correspondances qui lui étaient destinées à son adresse à l'avenue B_____. Les différents courriers relatifs à la sous-location qui lui avaient été envoyés à l'avenue D_____ n'avaient pas été retirés et aucune suite ne leur avait été donnée. Par conséquent, la bailleresse ne pouvait, de bonne foi, notifier la résiliation du bail à l'adresse de l'appartement loué. Il en déduit que les premiers juges ont nié sans raison l'existence d'une pratique et des accords intervenus entre les parties et ont écarté les conséquences juridiques qui s'imposent au vu de l'état de fait retenu. Sur la demande reconventionnelle, A_____ a admis avoir sous-loué l'appartement à E_____ pour un loyer mensuel de 1'333 fr. et s'être engagé à garantir des "prestations complémentaires" en sus d'un montant mensuel de 667 fr. Il estime qu'une augmentation du loyer de 20% pour les meubles devait en tout état de cause être admise. Partant, le loyer principal s'élevant à 1'230 fr. 65, le sous-loyer fixé à 1'333 fr. hors prestations complémentaires n'était pas abusif. En outre, il a fait valoir que le montant mensuel de 667 fr. était destiné à couvrir "les différentes charges et frais générés pendant une période de 30 jours d'occupation", notamment des frais téléphoniques, d'électricité, internet, femme de ménage et de livraison de boissons pour un montant de 200 fr. qui étaient mis à sa charge. A supposer que les frais de téléseuil, téléphone et internet devaient être compris dans le loyer, il convenait de déduire un montant de 100 fr. par mois au maximum desdites prestations complémentaires qui s'élevaient ainsi à 567 fr. Pour le surplus, dans la mesure où la résiliation du bail était inefficace, les conclusions en évacuation et occupation illicite devaient être rejetées. A_____ n'a pas pris de conclusions subsidiaires à cet égard. b. Dans sa réponse du 21 février 2013, la bailleresse a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris avec suite de dépens. Elle a fait valoir que le contrat prévoyait que toute notification de sa part pouvait être envoyée à l'adresse des locaux loués. En outre, elle a relevé qu'A_____ devait s'attendre à recevoir cette notification, puisqu'il est établi qu'il avait reçu l'avis comminatoire envoyé à cette même adresse et que le conseil d'A_____ avait pris contact avec la régie afin de négocier la "remise en vigueur du bail". S'agissant du profit résultant de la sous-location, les frais de téléphone, internet, électricité et de téléseuil devaient être pris en charge directement par le sous-locataire. En outre, dans le cadre d'une plainte pénale à l'encontre d'A_____, le sous-locataire avait indiqué que le sous-loyer avait été fixé à 2'000 fr. Enfin aucune prestation supplémentaire n'avait été fournie au sous-locataire, de sorte que c'était à juste titre que le Tribunal avait considéré que le sous-loyer de 2'000 fr. par mois était abusif. c. Les parties ont été informées le 25 février 2013 de la mise en délibération de la cause. C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure : a. En date du 21 août 2000, la bailleresse, propriétaire alors représentée par F_____ SA, et A_____ (ci-après également : le locataire) ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 1.5 pièces, n° _____, au 4^{ème} étage de

l'immeuble sis avenue D_____ à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, soit du 1^{er} septembre 2000 au 31 août 2001, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'040 fr. 65, soit 960 fr. de loyer, 60 fr. à titre d'acompte pour le chauffage et l'eau chaude et 20 fr. 65 pour le télé-réseau. Une garantie bancaire de 2'880 fr. a été constituée par A_____ auprès de la BANQUE G_____. Une place de parking a également été louée à A_____ au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble, pour un loyer mensuel de 190 fr. b. A la conclusion des baux, A_____ était domicilié au _____, avenue B_____, à Genève, domicile qu'il a conservé par la suite à titre principal. C'est cette adresse qui figurait sur le contrat de bail pour l'appartement signé par les parties le 21 août 2000. c. L'article 49 des Conditions Générales et Règles et Usages Locatifs appliqués dans le canton de Genève, édition 1991, intégrées dans le contrat de bail, dispose que : "Toute communication ou notification du bailleur au locataire, relative à l'exécution et à l'application du bail est valablement adressée aux locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail. Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse". d. Depuis la conclusion du bail, tant F_____ SA, que la nouvelle régie en charge de l'immeuble, H_____ SA (ci-après : la régie), ont adressé leurs correspondances destinées à A_____ tant à l'avenue B_____ qu'à l'adresse des locaux loués, sis _____, avenue D_____, sans que ce dernier n'émette d'objection à cet égard. Ces courriers avaient notamment pour objectif de transmettre au locataire copie des baux relatifs à l'appartement et au parking, de confirmer la réception de versements de loyers, ou encore de le mettre en demeure de s'acquitter de montants dus. En outre, il ressort des échanges de correspondance produits qu'A_____ a adressé un courrier à la régie le 19 mai 2004 en mentionnant son adresse à l'avenue D_____. Dans le cadre d'une procédure devant la Commission de conciliation des baux et loyers opposant les parties, le procès-verbal de conciliation du 14 mai 2003 mentionnait également cette adresse pour A_____. e. Le 16 décembre 2010, deux courriers ont été adressés par pli simple et recommandé à A_____ à l'avenue D_____, s'agissant d'une sous-location non annoncée. Le locataire était mis en demeure de réintégrer son appartement d'ici au 17 janvier 2011, sous menace de se voir résilier son contrat de bail. f. A_____ n'ayant pas donné suite à cette mise en demeure, un second courrier recommandé lui a été adressé en date du 24 janvier 2011, à nouveau à l'avenue D_____. Le locataire a été sommé de mettre un terme à la sous-location non autorisée d'ici au 15 février 2011, à défaut de quoi son bail serait résilié pour justes motifs. g. Par pli du 10 février 2011, A_____ a donné suite à ce courrier et a indiqué que l'appartement était occupé par son fils. La bailleuse a renoncé à résilier son contrat de bail, s'accommodant de cette explication. A noter que, sur ce dernier courrier, A_____ n'a pas mentionné d'adresse de correspondance, se limitant à indiquer ses numéros de téléphone et adresse e-mail. h. Par la suite, dans le cadre d'une procédure pénale ouverte du chef d'usure par le sous-locataire à l'encontre d'A_____, la bailleuse a été informée qu'A_____ avait en réalité sous-loué l'appartement en cause à un tiers, E_____. Il ressort d'un courrier signé par E_____ et A_____ en date du 19 juillet 2010 que " les factures téléphoniques ainsi que l'électricité (CIG) [sic] et le câble seront à la charge de Mr. E_____, à partir du 23 juillet 2010 jusqu'à l'extension du présent accord ". Deux quittances signées par A_____ confirment l'encaissement des montants de respectivement 1'333 fr. au titre d'acompte " représentant la contre-valeur de 30 (trente) jours d'occupation " et de 667 fr. au titre d'acompte pour couvrir les "différentes charges et frais générés pendant une période de 30 jours d'occupation" versés par E_____. Il ressort de l'ordonnance de non-entrée en matière du Ministère public

du 15 décembre 2011 que, d'après la plainte de E_____, ce dernier avait sous-loué l'appartement en cause du 19 juillet 2010 au 20 août 2011 et que le loyer avait été arrêté à 2'000 fr. par mois alors que le loyer du bail principal s'élevait à 1'040 fr. 65 charges comprises. Lors de son audition devant la police, A_____ a déclaré "que le loyer principal s'élevait à CHF 1'280.-, soit CHF 1'040.65 pour l'appartement, charges comprises, et CHF 240.- pour le garage". Selon lui, le montant de 667 fr. correspondait "aux différentes charges et dépenses annexes, soit la consommation d'électricité, le raccordement téléphonique et internet, la prestation d'une femme de ménage et la livraison régulière de boissons non-alcooliques". Il a exposé avoir augmenté le loyer principal de 53 fr. seulement et avoir laissé tout le mobilier existant. i. Entre 2003 et 2010, A_____ a fréquemment été en retard dans le paiement de ses loyers. Confrontée à ces retards récurrents, la régie a, par courrier recommandé du 4 mai 2011 adressé au _____, avenue D_____, mis en demeure A_____ de s'acquitter dans un délai de 30 jours de la somme de 4'162 fr. 60, correspondant aux arriérés de loyer pour les mois de janvier à avril 2011. Ce recommandé a été retiré à l'Office de poste de I_____ le 18 mai 2011. j. Aucun versement n'ayant été effectué dans le délai comminatoire, la régie a envoyé à A_____, par courrier recommandé du 20 juin 2011, également adressé à l'avenue D_____, un avis officiel de résiliation pour le 31 juillet 2011. Cet envoi n'a pas été retiré. k. Le 4 août 2011, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en inefficacité du congé. Selon le locataire, l'avis comminatoire et la résiliation du bail auraient dû lui être adressés à son domicile principal sis avenue B_____, connu de la bailleresse, et non à l'avenue D_____. l. Non conciliée le 18 octobre 2011, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 17 novembre 2011. m. Dans ses écritures responsives du 23 janvier 2012, la bailleresse a principalement conclu à la validation de la résiliation du bail. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à l'évacuation d'A_____, ainsi qu'au paiement par ce dernier d'un montant de 10'001 fr. 55 plus intérêts à 5% dès le 22 mars 2011 (correspondant à la différence entre le loyer prévu par le contrat de bail et le loyer imputé au sous-locataire, et ce pour la période de 13 mois qu'a duré la sous-location). La bailleresse a également conclu au versement par A_____ d'une indemnité mensuelle pour occupation illicite s'élevant à 1'040 fr. 65, jusqu'à la libération des locaux. Il a produit un décompte à l'appui de la demande, duquel il ressort que le locataire était à jour à la fin de l'année 2011, mais qu'il n'avait rien payé depuis. n. Dans sa réponse à la demande reconventionnelle du 20 février 2012, A_____ a persisté dans ses conclusions et conclu au déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions. Il a produit à l'appui de sa réponse une pièce nouvelle, soit un courrier du 7 novembre 2011 de son conseil à l'avocat du sous-locataire accompagné d'un décompte intitulé "récapitulatif des dépenses" mentionnant des dépôts mensuels de 667 fr. et des dépenses "SIG", "TT/IT", "HYGIENE/ENTRETIEN" et "PROVISIONS". o. Lors de l'audience de débats principaux du 3 septembre 2012, à laquelle A_____ était excusé par certificat médical et représenté par son avocat, le Tribunal a informé les parties que, s'agissant de l'évacuation demandée, les débats porteraient dans un premier temps sur le principe de l'évacuation, la question des mesures d'exécution requises devant être tranchée dans la composition prévue par l'article 26 alinéa 3 aLaCC (art. 30 al. 3 LaCC). Le conseil d'A_____ a confirmé que l'avis comminatoire du 4 mai 2011 avait bien été retiré par A_____ ou par une personne autorisée par lui à cet effet, et qu'aucun paiement n'était intervenu, à sa connaissance, dans le délai comminatoire, certainement en raison d'un problème économique. La bailleresse a indiqué qu'au 3 septembre 2012, les arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite s'élevaient à 9'092 fr. 55 pour l'appartement.

A_____ n'a pas allégué avoir effectué un quelconque versement depuis le 1^{er} janvier 2012. Pour le surplus, les parties ont réitéré leurs conclusions respectives, que la bailleresse a toutefois complétées en sollicitant la compensation des arriérés de loyers dus avec le prélèvement de la garantie bancaire. p. Dans leurs plaidoiries écrites du 17 septembre 2012, les parties ont intégralement persisté dans leurs conclusions, suite à quoi la cause a été gardée à juger. D. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

EN DROIT 1. 1.1. L'appel est recevable contre une décision finale à condition, dans les affaires patrimoniales, que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins, étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 et 309 CPC). 1.2 En l'espèce, devant le premier juge, les seules conclusions en restitution du profit indûment réalisé de 10'001 fr. 55 par le locataire ainsi qu'en paiement d'indemnités pour occupation illicite de 1'040 fr. 65 jusqu'à la libération des locaux sont supérieures à 10'000 fr. Il s'ensuit que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). 2. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de Procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310 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, n 16 zu art. 316 ZPO), soit en l'espèce la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 CPC). 3. L'appelant fait grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu que la résiliation du bail était inefficace. 3.1 En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et termes prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation de bail pour non paiement du loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation. 3.2 Très souvent, le contrat de bail à loyer comporte des annexes (des règles et usages locatifs; le règlement de maison, des inventaires, des plans, etc.). Elles lient celui qui signe le contrat, à la condition qu'elles y soient mentionnées et que les deux parties, en particulier le locataire, en aient reçu un exemplaire. Peu importe que ces annexes soient signées ou non. En outre, les parties sont réputées avoir accepté les clauses de ces annexes, comme d'ailleurs toutes les clauses du contrat, qu'elles les aient lues ou non. Seules les clauses tout à fait inhabituelles ou insolites ne lient pas le locataire, à moins que son attention n'ait été particulièrement attirée sur leur contenu (CdB 1998 p. 115; CdB 1993 p. 122; CdB 1996 p. 91; CdB 1995 p. 117; ATF 108 II 416 consid. 1b; 19 II 443 consid. 1a; DESSEMONTET, Commentaire romand, n. 45 ad art. 1 CO; WINIGER, Commentaire romand, n. 56 ad art. 18 CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 181). En cas de changement de domicile, il incombe à la partie qui déménage de veiller à ce que les communications de son partenaire contractuel lui parviennent. Si elle omet de signaler son déménagement, l'ancienne adresse demeure une adresse de notification valable jusqu'à ce que l'autre partie ait connaissance de la nouvelle

adresse (HIGI, Commentaire zurichois, n. 38 ad art. 266-266o CO). Toutefois, lorsque le bailleur a été averti que le courrier devait être envoyé à une autre adresse ou s'il connaît son lieu de résidence et qu'il peut déterminer sans peine à quel lieu peut être atteint l'intéressé, toute communication ou notification doit être envoyée à cette nouvelle adresse pour être valable (BOHNET, les termes et délais en droit du bail à loyer, 13^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2004, p. 6). Selon la jurisprudence, lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, il faut appliquer la théorie de la réception dite absolue (ATF 118 II 42 consid. 3; 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond alors au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire et de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). En ce qui concerne une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi, le pli est reçu le jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale de lendemain de ce jour (théorie de la réception dite absolue; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; ATF 107 II 189 consid. 2 et références citées). S'agissant toutefois de la sommation de payer instituée par l'art. 257 al. 1 CO, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 CPC; ATF 130 III 396 consid. 1.2.3; 111 V 99 consid. 2b p. 101), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire ou à une personne autorisée par celui-ci et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3).

3.3 En l'espèce, les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le Canton de Genève (édition 1991) ont été mentionnés dans le contrat de bail et l'appelant, qui a produit le contrat de bail avec un exemplaire de ceux-ci en annexe, ne prétend pas qu'il ne les aurait pas reçus ou qu'il n'en aurait pas pris connaissance. Les conditions générales et règles et usages locatifs (édition 1991) annexés au contrat de bail lient par conséquent les parties. Aux termes de l'art. 49 ces conditions générales et règles et usages locatifs, toute communication ou notification du bailleur au locataire, relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée aux locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail. En l'espèce, il ressort du dossier que la régie chargée de la gérance de l'appartement concerné a adressé ses correspondances tant à l'adresse du locataire figurant sur le contrat de bail qu'à l'adresse des locaux loués. En février 2011, l'appelant a en outre donné suite à une lettre envoyée à l'adresse des locaux loués, sans formuler aucune objection à cet égard. Il ressort par ailleurs du dossier que l'appelant a fait figurer dans sa correspondance l'adresse des locaux loués, même si plus récemment, en 2011, dans un courrier à la régie il a omis d'indiquer une quelconque adresse postale. L'appelant ne prétend pas qu'il aurait informé la régie qu'il souhaitait que l'ensemble des correspondances concernant le logement loué lui soit adressé exclusivement à son domicile, soit à l'adresse figurant sur le bail. En outre, par avis comminatoire du 4 mai 2011, l'intimée a imparti un délai de trente jours à l'appelant pour s'acquitter de la somme de 4'162 fr. 60. Cet avis a été notifié à l'appelant par pli recommandé expédié à l'adresse des locaux loués et il a été retiré le 18 mai 2011 par celui-ci. A réception de cet avis, l'appelant ne s'est toutefois pas manifesté auprès de la régie pour se prévaloir de leur prétendu accord sur l'envoi de

courrier à son domicile, soit l'adresse figurant sur le bail. Au vu de ce qui précède, l'appelant n'a pas démontré à satisfaction de droit l'existence d'un quelconque accord relatif à l'envoi de communications exclusivement à son domicile. En outre, cet avis comminatoire du 4 mai 2011 contenait toutes les indications prévues à l'art. 257d al. 1 CO, de sorte que le délai pour s'acquitter de la somme de 4'162 fr. 60 est arrivé à échéance le 17 juin 2011. L'appelant n'a pas réglé cette somme dans le délai comminatoire. L'appelant, qui a réceptionné ledit avis comminatoire, devait ainsi s'attendre, à défaut de paiement dans le délai imparti, à recevoir une résiliation du bail à l'adresse des locaux loués. Il n'a toutefois pas retiré le courrier recommandé du 20 juin 2011 contenant l'avis de résiliation du bail pour le 31 juillet 2011, alors qu'un avis de retrait avait été déposé dans sa boîte aux lettres le 21 juin 2011. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'avis comminatoire du 4 mai 2011 ainsi que l'avis de résiliation du 20 juin 2011 avaient été dûment notifiés à l'appelant à l'adresse des locaux loués. Le bail a ainsi été valablement résilié pour le 31 juillet 2011. L'appelant ne disposant par conséquent plus de titre juridique l'autorisant à demeurer dans les locaux litigieux (art. 267 al. 1 CO), son évacuation a été prononcée à bon droit par les premiers juges. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé sur ces points. 4.

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir admis la prétention de l'intimée en remboursement du trop-perçu des sous-loyers. Il considère que c'est à tort que les premiers juges ont retenu qu'il avait réalisé un profit indu en sous-louant son appartement. 4.1 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 locataire est de mauvaise foi dès qu'il doit savoir qu'il n'est pas en droit d'utiliser ainsi la chose d'autrui et qu'il s'immisce donc dans les affaires du bailleur. Le bailleur est alors en droit de s'approprier les profits qui résultent de cette immixtion (ATF 126 III 69 consid. 2c p. 73). Lorsqu'une personne loue la chose d'autrui dans son propre intérêt alors qu'elle sait qu'elle n'est pas en droit de le faire, elle s'immisce dans la sphère juridique d'autrui de mauvaise foi et doit remettre tout le profit qu'elle a réalisé (ATF 129 III 422 consid. 4 p. 424 s.; arrêt précité 4A_594/2012 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, c'est-à-dire qu'il ait dû savoir que les conditions de la sous-location non autorisée ne correspondaient pas à ses obligations contractuelles et qu'il réalisait ainsi un profit illégitime; lorsque ces conditions sont réalisées, le bailleur est en droit de s'approprier les profits qui résultent de l'ingérence

inadmissible dans ses affaires (arrêts 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.). 4.2 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, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 17 et 22 ad art. 423 CO). Le fardeau de la preuve incombe au maître (arrêt précité 4A_456/2010). 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, Bâle, 2010, n. 39 ad art. 262 CO; LACHAT, op. cit., p. 568). 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.1, résumé in RS 2005 p. 316; LACHAT, op. cit., p. 570, note 34). Pour certains auteurs de doctrine en revanche, l'abus n'est admis que lorsque le sous-locataire se trouve dans une situation manifestement péjorée par rapport au bail principal (HIGI, op. cit., n. 43 ad art. 262 CO; NORDMANN, La sous-location, 10ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1998, p. 14). 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). La majoration justifiée par ces prestations doit être calculée de manière concrète, eu égard à la valeur de celles-ci, du coût du mobilier, de son amortissement, d'un intérêt de 5% et d'une prime de risque (ACJC/794/2010). Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évaluées à 15% du loyer principal (ATF 199 II 353 ; LACHAT, op. cit., p. 569) et une majoration de 20% peut être admise dans l'hypothèse où les pièces sous-louées sont bien meublées (Cahiers du bail 4/1992, p. 122). Lorsque le loyer de la sous-location, en l'absence de prestations supplémentaires excède 30 à 40% le loyer principal, il devient abusif. Il l'est en tout cas même pour un appartement meublé, lorsqu'il approche du triple du montant dû pour le loyer principal (LACHAT, op. cit., p. 570; arrêt du Tribunal fédéral 4A_516/2007 du 6 mars 2008). Le juge dispose d'une certaine marge d'appréciation dans la fixation du montant des profits à restituer aux bailleurs (art. 4 CC; arrêt précité 4A_456/2010 ; HERITIER/LACHAT, op. cit., 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). 4.3 En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir sous-loué l'appartement en cause du 19 juillet 2010 au 20 août 2011 et ne prétend pas que cette sous-location ait été autorisée par l'intimée. Il n'a jamais informé la bailleuse de la sous-location ni communiqué les conditions véritables de la sous-location et n'a obtenu aucune autorisation de la bailleuse sur ces conditions. Il résulte de ce qui précède que le recourant était de mauvaise foi puisqu'il sous-louait en sachant qu'il n'avait pas le droit de le faire et utilisait ainsi sans droit à son profit la chose d'autrui. En appliquant l'art. 423 al. 1 CO et en retenant implicitement que les conditions de cette disposition étaient réunies, le Tribunal n'a nullement enfreint celle-ci. Le Tribunal a retenu que le sous-loyer s'était élevé à 2'000 fr. (soit 1'333 fr. plus 667 fr.), correspondant à une augmentation de 63% du loyer de base, puisque celui-ci s'élevait à 1'040 fr. 65 charges comprises et à 190 fr. pour la place

de parking, augmentation qui était manifestement abusive. L'appelant soutient avoir sous-loué l'appartement en cause pour un loyer mensuel de 1'333 fr. et avoir fourni des prestations complémentaires au sous-locataire pour un montant de 667 fr. que celui-ci lui versé. A l'instar du premier juge, il retient que le loyer de base s'élevait à 1'230 fr. 65, admettant implicitement que la place de parking avait également été sous-louée, ce qui n'est pas contesté par l'intimée. Or, l'appelant s'est limité à produire un décompte des dépenses faites en faveur du sous-locataire sans toutefois fournir une quelconque facture étayant ces charges. En outre, contrairement à ce que soutient l'appelant, les prestations complémentaires fournies au sous-locataire ne pouvaient comprendre les frais de téléphone, électricité et de câble, dès lors que, selon le courrier du 19 juillet 2010 signé par l'appelant et le sous-locataire, ces frais devaient être pris en charges directement par ce dernier. De plus, il ressort de l'ordonnance de non entrée en matière du 15 décembre 2011 que le sous-locataire a affirmé que le sous-loyer avait été fixé à 2'000 fr. charges comprises, sans se référer aux charges supplémentaires alléguées par l'appelant. L'appelant a donc échoué à prouver les frais des biens ou des services prétendument fournis au sous-locataire. En outre, il apparaît que l'appelant n'a pas davantage fourni de document établissant le mobilier garnissant l'appartement en cause. Force est dès lors de constater que l'appelant n'a produit aucun document ni aucun témoignage venant justifier la différence de loyer perçue, dont on rappellera qu'elle s'est élevée à 63%. Par conséquent, la Cour considère que c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que le montant total de l'augmentation du loyer de 769 fr. 35 (soit 2'000 fr. - 1'230 fr. 65) était manifestement abusif et que l'appelant devait rembourser le trop-perçu à l'intimée. Le locataire n'ayant pas contesté avoir encaissé le sous-loyer pour la période du 19 juillet 2010 au 20 août 2011, le calcul effectué par le Tribunal fixant le profit indûment réalisé par l'appelant à 10'001 fr. 55 plus intérêts sera pour le surplus confirmé. S'agissant du dies a quo des intérêts moratoires, dans le mécanisme de l'art. 423 al. 1 CO, les profits frauduleusement réalisés doivent être remis au maître, de telle sorte que celui-ci soit placé dans la même situation que s'il les avait réalisés lui-même. Or la part illicite des sous-loyers a été encaissée par le recourant mois après mois et celui-ci en a eu la jouissance dès le versement. Il apparaît donc légitime qu'il doive payer au maître, pour la jouissance de l'argent pendant le temps écoulé, un intérêt à 5% à compter d'une date moyenne. Cette manière de faire a d'ailleurs déjà été admise par le passé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.4; 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4). Partant, c'est à juste titre que le Tribunal a fixé le dies a quo des intérêts moratoires dès le 22 mars 2011, conformément aux conclusions de l'intimée. Le jugement sera donc confirmé sur ce point également. 5. L'appelant s'est opposé au paiement des indemnités pour occupation illicite au motif que la résiliation du bail était inefficace. Il n'a pas allégué ni démontré avoir réglé les indemnités de 9'092 fr. 85 auxquels il a été condamné. La résiliation du bail étant au demeurant valable, l'appel est également mal fondé sur ce point et le jugement querellé sera ainsi intégralement confirmé. 6. L'intimée a conclu à la condamnation de dépens, faisant valoir que l'interprétation de l'art. 22 al. 1 LaCC n'excluait pas l'allocation de dépens. 6.1 Il ressort des interventions des députés Irène BUCHE et Olivier JORNOT, rapporteurs de la majorité au Grand Conseil genevois, ainsi que de l'acceptation à l'unanimité de l'intitulé "Gratuité", que l'art. 17 al.1 aLaCC instaurait la gratuité totale pour les "frais de justice" - ou frais judiciaires - et les "dépens" (Mémorial du Grand Conseil, PL 10481-A). Il n'y a aucun motif de s'écarter de cette interprétation historique, qui correspond du reste à la terminologie et à la systématique du CPC et de la LaCC (cf. LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 57, note 93).

Le nouvel art. 22 al. 1 LaCC a repris intégralement la formulation de l'art. 17 al. 1 LaCC). En outre, le Tribunal fédéral a récemment confirmé que l'art. 116 al. 1 CPC permettait au droit cantonal des dispenses plus généreuses que le droit fédéral quant à l'obligation de payer des frais judiciaires et de verser des dépens et qu'en conséquence la Cour cantonale ne violait ni l'art. 116 al. 1 CPC ni l'art. 49 al. 1 Cst. en appliquant l'art. 22 al. 1 LaCC (art. 17 al. 1 aLaCC) prévoyant devant la juridiction des baux et loyers, qu'il n'était pas perçu de frais judiciaires et qu'il n'était pas alloué de dépens (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 destiné à la publication). 6.2 Partant, au vu de ce qui précède, en application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. 7. La valeur litigieuse selon les conclusions prises en appel par les parties sont supérieures à 15'000 fr. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1370/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 décembre 2012 dans la cause C/15663/2011-3-OOB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.