

GE_GERICHTE C/18554/2015 vom 12. März 2018

GE Cour de justice, 2018-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18554_2015

FR: GE_GERICHTE C/18554/2015 du 12 mars 2018

IT: GE_GERICHTE C/18554/2015 del 12 marzo 2018

Regeste

SOUS-LOCATION ; VENTE MOBILIÈRE ; COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE ; LOYER ; MOBILIER | CO.253a.al1; CO.270.al2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.03.2018 C/18554/2015

SOUS-LOCATION ; VENTE MOBILIÈRE ; COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE ; LOYER ; MOBILIER | CO.253a.al1; CO.270.al2

C/18554/2015 ACJC/284/2018 du 12.03.2018 sur JTBL/998/2016 (OBL) , MODIFIE
Descripteurs : SOUS-LOCATION ; VENTE MOBILIÈRE ; COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE ; LOYER ; MOBILIER Normes : CO.253a.al1; CO.270.al2 En fait En droit
Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/18554/2015 ACJC/284/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 12 MARS 2018 Entre A _____ , domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 juin 2016, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile, et B _____ , intimé, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/998/2016 du 17 juin 2016, notifié aux parties par plis du 1 er novembre 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à 14'580 fr. le loyer annuel, charges comprises, de l'appartement de trois pièces situé au 7 ème étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE), sous-loué par B _____ à A _____, du 1 er février 2015 au 29 février 2016 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). Les premiers juges ont retenu que l'avis de fixation du loyer initial contenait deux motifs contradictoires, à savoir que le loyer était fixé selon les loyers usuels du quartier et que le logement était meublé; en réalité, le loyer avait été fixé sur la base du loyer principal majoré pour la location de meubles équipant le logement; ce vice de forme emportait la nullité partielle du contrat de sous-location s'agissant de la fixation du loyer initial. L'appartement étant bien meublé et permettant une installation sans frais supplémentaires, l'augmentation du sous-loyer de 14% par rapport au loyer principal était admissible. La sous-locataire a été déboutée de ses conclusions en paiement d'un trop-perçu de loyer, celle-ci n'ayant ni allégué ni prouvé avoir versé davantage que le loyer convenu. B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 2 décembre 2016, A _____ (ci-après : la sous-locataire ou la recourante) forme recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à la fixation du loyer à 9'576 fr. par année, hors frais accessoires, du 1 er février 2015 au 29 février 2016, à la condamnation de B _____ à lui restituer le trop-perçu de loyer encaissé pendant cette période, soit 3'264 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 août 2015 (date moyenne).

Subsidiairement, elle sollicite le renvoi de la cause au Tribunal. Elle fait valoir que le Tribunal a omis de se prononcer sur la question préalable de la propriété des meubles équipant le logement, qu'elle avait achetés pour 4'000 fr. à la conclusion du bail. En outre, les meubles, sans caractéristiques particulières, ne pouvaient constituer une prestation supplémentaire permettant de majorer le loyer de 14%; au contraire, une baisse de 16% par rapport au loyer principal se justifiait. b. B_____ (ci-après : le sous-bailleur ou l'intimé) conclut au déboutement de la recourante et à la confirmation du jugement entrepris. Subsidiairement, il sollicite l'annulation du jugement et le renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il examine l'exception de compensation qu'il a soulevée. Il soutient que la mention, sur l'avis de fixation du loyer, du caractère meublé du logement était simplement informative et qu'il n'existait aucune contradiction avec la fixation du loyer selon les loyers usuels du quartier. A son avis, la recourante abuse de son droit de contestation, qui n'est survenu qu'à la suite d'un litige sur le prix d'acquisition du mobilier ayant fait l'objet d'un contrat de vente séparé. A titre subsidiaire, il relève que la contestation de la recourante quant à la fixation judiciaire du loyer repose sur des faits non constatés par les premiers juges et qu'il faut s'en tenir aux faits établis par ceux-ci et non remis en cause par la recourante. Pour le surplus, il fait siens les arguments du Tribunal. c. Le 21 février 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. C. Les éléments suivants sont ressortis de la procédure : a. Le 16 décembre 2014, B_____ a obtenu l'accord du propriétaire de sous-louer l'appartement de trois pièces au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE). L'autorisation a été accordée pour une durée limitée du 1^{er} février 2015 au 31 décembre 2015 à un prix de location mensuel brut de 1'215 fr. par mois, charges incluses. b. Selon contrat de sous-location signé en janvier 2015, B_____, en qualité de sous-bailleur, a remis à bail à A_____, en qualité de sous-locataire, l'appartement susmentionné. Le bail était convenu pour une durée initiale de six mois, débutant le 1^{er} février 2015 et se terminant le 31 juillet 2015. Sauf résiliation par une des parties donnée avec un préavis de trois mois, le bail se renouvelait ensuite tacitement pour une durée indéterminée; il pouvait alors être résilié pour la fin de chaque mois, moyennant un préavis de trois mois. Le loyer mensuel a été fixé à 1'100 fr. par mois, auquel s'ajoutaient 25 fr. de télé-réseau et 90 fr. de forfait pour les charges, soit 1'215 fr. charges comprises. Sous chiffres 1 (Objet du bail) et 6 (Dispositions spéciales), il est indiqué que le logement est remis meublé. Une formule officielle de fixation du loyer initial datée du 14 janvier 2015 a été remise à la sous-locataire. Cet avis mentionne s'agissant des motifs de fixation du loyer : « Loyer du quartier, meublé ». A teneur de la formule officielle, le dernier loyer s'élevait, depuis le mois de septembre 2007, à 11'400 fr. plus 1'380 fr. de charges, soit un total de 12'780 fr. par an (1'065 fr. par mois, charges comprises). c. Par contrat séparé de vente mobilière du 14 janvier 2015, A_____ et C_____ se sont portés acquéreurs de meubles et d'appareils électroménagers d'occasion, vendus par B_____ en l'état, pour un prix de 8'600 fr. Le contrat contient une liste détaillée des meubles vendus se trouvant au salon (meuble, TV, livres, meuble-vitré haut, meuble à tiroirs, canapé-lit, meuble angle petit, meuble-angle grand, table basse, lampe au plafond, tapis - 2 petits - + 1 grand, rideau de fenêtre), à l'entrée (vestiaire, chaussures, meuble angle sur mesure, lampe au plafond, rideau de séparation), dans la chambre (armoires à livre haut, étagère vitrée basse, armoires à habits - 2 pièces- , lampe plafond, armoire-lit, armoire, étagère, matelas 1.6m x 2m, rideau de fenêtre), dans la cuisine (table et 4 chaises, meuble angle sur mesure, meuble angle 60 cm, étagères au-dessus évier, cuisinière, four, lave-vaisselle, réfrigérateur, congélateur, lampe

au plafond, rideau de fenêtre), dans la salle de bain (étagères, meuble sous lavabo, lave-linge, meuble au-dessus du WC) et à la cave (étagères et armoires). Le prix était payable selon les modalités suivantes : 4'200 fr. versés en cash au mois de janvier 2015 et le solde de 4'400 fr. réglé en onze mensualités de 400 fr. versées à la fin des mois de février à décembre 2015. Le contrat précise que les biens seront la propriété des acheteurs dès le dernier versement au mois de décembre 2015. Ce contrat de vente mobilière n'a pas été porté à la connaissance de la régie ou du bailleur principal. d. Seul le montant de 4'200 fr. a été versé à B_____ conformément au contrat de vente mobilière. e. Le 9 septembre 2015, A_____ a déclaré à B_____ invalider le contrat de vente mobilière en tant qu'il portait sur la somme de 8'600 fr. Le montant était disproportionné et il ressortait de leurs différents échanges que le prix de vente convenu était en réalité de 4'000 fr. En outre, faute d'annotation d'un pacte de réserve de propriété dans un registre, elle était devenue propriétaire de l'ensemble des biens vendus dès leur mise en possession. Enfin, la motivation de l'avis de fixation du loyer initial était trompeuse, ce qui entraînait la nullité du contrat de bail en ce qui concernait le loyer convenu. f. Par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 11 septembre 2015, A_____ a agi en fixation judiciaire du loyer. Elle a conclu à la fixation de celui-ci à 11'400 fr. l'an, hors charges, dès le 1^{er} février 2015, et à la condamnation de B_____ au remboursement du trop-perçu avec intérêts à 5% l'an. g. Par avis officiel de résiliation du bail du 28 octobre 2015, B_____ a mis un terme au bail de sous-location, avec effet au 31 janvier 2016, au motif que l'autorisation de sous-louer délivrée par la régie avait pris fin. Le 27 novembre 2015, A_____ a contesté le congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Finalement, A_____ a conclu un bail portant sur le logement directement avec le propriétaire de l'immeuble. Un état des lieux d'entrée a été effectué par la régie le 4 mars 2016 en présence des parties. Les parties s'entendent sur le fait que le bail de sous-location les liant à pris fin au 29 février 2016 et que la procédure en contestation de congé susmentionnée est devenue sans objet. h. Aucune conciliation n'ayant été trouvée lors de l'audience du 1^{er} mars 2016, l'autorisation de procéder a été délivrée à A_____ qui a saisi le 14 avril 2016 le Tribunal d'une requête en fixation du loyer. Elle a précisé ses conclusions en sollicitant la fixation du loyer à 11'400 fr. l'an, hors charges, du 1^{er} février 2015 au 29 février 2016, et la condamnation de B_____ au paiement du trop-perçu encaissé pendant cette période se chiffrant à 1'950 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 août 2015 (date moyenne). Elle a fait valoir que la motivation de l'avis de fixation était trompeuse et que les motifs étaient contradictoires dans la mesure où il était fait référence à la fois à un critère absolu (loyer du quartier) et à un critère relatif (meublé) qui étaient incompatibles. La majoration du loyer de sous-location ne pouvait se justifier par la présence des meubles équipant le logement, ceux-ci ayant été vendus par contrat séparé. Il y avait donc lieu de fixer le loyer de sous-location au même montant que le loyer principal. i. Dans sa réponse du 11 mai 2016, B_____ a conclu à la validité du loyer de 16'200 fr. l'an et au déboutement de A_____. Subsidiairement, il a conclu à la compensation de l'éventuel trop-perçu de loyer à restituer avec le solde du prix lui revenant sur la base du contrat de vente mobilière du 14 janvier 2015, et au déboutement de A_____. Il a soutenu que A_____ avait finalement acquis davantage de meubles que ce qui était prévu; le prix d'achat avait donc été fixé à 8'600 fr., la valeur à neuf étant estimée à 22'385 fr. (cf. liste estimative de 34 objets, pièce n° 6 chargé B_____). Il n'existait aucune contradiction dans les motifs indiqués lors de la fixation du loyer initial : le terme « meublé » n'était qu'une précision des qualités propres du logement, ce qui n'était nullement incompatible avec une

fixation du loyer selon les loyers du quartier. L'avis de fixation du loyer n'était donc pas frappé de nullité. Le fait de vendre des meubles parallèlement n'était pas non plus susceptible d'entraîner la nullité de la fixation du loyer, puisque ces meubles, transférés au moment du paiement de la dernière tranche, faisaient partie de l'objet loué. Le sous-bailleur a également invoqué la compensation avec le solde du prix de vente des meubles soit 4'400 fr. qui lui restait dû. j. Lors de l'audience du 17 juin 2016, A_____ a déclaré que la sous-location était autorisée par le bailleur, mais que ce dernier n'en connaissait pas les conditions. Les meubles listés dans le contrat équipaient bien le logement; elle s'était débarrassée de certains mais en avait conservé d'autres; une partie de ces meubles avait été donnée et le lit avait été vendu au prix de 700 fr. Elle avait appris de la régie, au mois de février 2015, que le loyer principal était 150 fr. moins cher que le loyer de sous-location. B_____ a confirmé que les prix indiqués dans sa liste (cf. pièce n° 6 chargé B_____) n'étaient que des estimations, ne disposant plus des factures d'achat du mobilier vendu. Il justifiait la différence entre le loyer principal et le loyer de sous-location par le fait que la sous-locataire n'avait pas payé l'intégralité des meubles, qui lui appartenaient encore, et que l'appartement pouvait ainsi être considéré comme meublé. Il a déclaré que si A_____ avait payé l'intégralité des 8'600 fr. convenus pour les meubles, le loyer initial aurait été de 950 fr. par mois; en revanche, si elle avait payé les onze mensualités de 400 fr. comme convenu, il ne lui aurait rien remboursé en décembre 2015, car au moment où elle lui aurait versé ces mensualités, les meubles ne lui auraient pas encore appartenu. C'est ce qui avait été convenu entre les parties. A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs précédentes conclusions. Le Tribunal a gardé la cause à juger. EN DROIT 1. 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 recourante ayant conclu au remboursement d'un trop-perçu de loyer de 1'950 fr. dans ses dernières conclusions, la valeur litigieuse est donc inférieure au seuil minimum de 10'000 fr. Ainsi, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 al. 1 let. a CPC). 1.2 Le recours, écrit et motivé, a été introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Il est donc recevable. 1.3 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). 1.4 Selon l'art. 326 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en cas de recours. La recourante a pris, pour la première fois dans le cadre de son recours, des conclusions en fixation du loyer au montant de 9'576 fr. par an et en restitution d'un trop-perçu de loyer de 3'624 fr. Ces conclusions divergent de celles prises devant les premiers juges, qui se limitaient à la fixation du loyer au montant de 11'400 fr. par an et à la restitution du trop-perçu de 1'950 fr. Dans cette mesure, elles sont irrecevables. 2. Dans un premier grief, la recourante se plaint du fait que les premiers juges n'ont pas examiné la question juridique préalable de la propriété des biens mobiliers équipant le logement et ayant fait l'objet de la vente du 14 janvier 2015. 2.1 L'art. 253a al. 1 CO prévoit certes que les dispositions concernant les baux d'habitations s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations. On entend par là notamment les biens mobiliers (art. 1 OBLF). Toutefois, il est établi que la recourante n'a pas loué les objets mobiliers équipant le logement, mais les a acquis pour un montant total de 8'600 fr., la volonté des parties étant de soumettre les deux contrats – l'un de sous-location, l'autre de vente mobilière – à un sort juridique différent. Les parties ne les concevaient donc pas comme un rapport contractuel unique, et partant, comme un tout au regard des art. 269 ss

CO (cf. à ce propos, arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.1). La vente a été réglée dans une convention séparée et distincte du contrat de sous-location convenu entre les parties. Il relève de la liberté contractuelle des parties de convenir, parallèlement au contrat de bail, de la vente de biens mobiliers équipant le logement, et d'arrêter un prix de vente. En l'absence d'interdépendance entre les contrats, il y a donc lieu de traiter distinctement le montant de la sous-location et celui de la vente mobilière, les montants ne pouvant être additionnés et traités comme un montant de location unique. 2.2 Selon l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), soit, notamment, s'il est compétent à raison de la matière (al. 2 let. b). La compétence rationae materiae de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie à l'art. 89 LOJ. Selon cette disposition, le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière. L'art. 89 al. 1 let. a LOJ de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011, reprend la notion de "litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière" qui figurait à l'art. 56M let. a de l'ancienne loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (aLOJ), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010. Il y a donc lieu de considérer que les jurisprudences rendues en application de cette dernière disposition restent applicables à l'art. 89 al. 1. let. a LOJ. D'une manière générale, la Chambre des baux et loyers a considéré que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 et ss aCO. Elle s'est ainsi référée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de l'art. 274b aCO, dont il découle que la notion de "litiges relatifs aux baux et loyers" comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIII^{ème} et VIII^{ème} bis CO (ATF 120 II 112 consid. 3b/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4P.155/2005 du 21 septembre 2005 consid. 3.3 et les références citées; arrêt de la Cour de justice du 14 novembre 1997, publié in SJ 1998 p. 381, consid. 2b; ACJC/1217/2016 du 19 septembre 2016 consid. 3.1.1). 2.3 Sur les questions relevant du contrat de vente mobilière, l'intimé a allégué que la recourante souhaitait davantage de meubles que ceux qu'il avait initialement convenu de céder, ce qui expliquait que le montant de la transaction avait été augmenté à 8'600 fr. A teneur de l'acte de vente, la propriété des biens était acquise au règlement de l'ultime mensualité de 400 fr., en décembre 2015. L'acte de vente a fait l'objet d'une invalidation de la part de la recourante, qui a soutenu qu'elle était dans l'erreur s'agissant du montant de la vente. Elle n'a réglé que la somme de 4'200 fr, mais a conservé la totalité du mobilier. Il en découle que les parties se rejoignent sur le fait que le mobilier garnissant les locaux a bien été acquis par la recourante avant la prise d'effet du bail. Elles divergent en revanche sur le prix d'acquisition. Cette question, comme celles du moment du transfert de la propriété, de la validité du prix d'acquisition, de l'invalidation du contrat et des prétentions en compensation de l'intimé relèvent exclusivement du contrat de vente. Comme indiqué, le contrat de vente et le contrat de sous-location ne présentent pas de lien d'interdépendance et doivent être traités distinctement. Il n'y a pas lieu de se prononcer sur les aspects touchant la vente mobilière, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas de la compétence à raison de la matière de la juridiction des baux et loyers. 3. Dans un second grief, la recourante soutient que la mise à disposition de mobilier ne constituait pas une prestation supplémentaire justifiant

que le loyer principal soit augmenté. Les meubles n'ayant pas de caractéristiques particulières, aucune hausse n'était justifiée. 3.1 En cas de nullité partielle du bail reposant sur l'art. 270 al. 2 CO, le Tribunal fédéral considère que le juge appelé à fixer le loyer initial doit se fonder sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO (qui intègre la notion de rendement), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier, le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62 consid. 2b). 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). Ainsi, en matière de sous-location, si le local est régulièrement sous-loué, le loyer du précédent sous-locataire représente pour le juge un élément d'appréciation important puisqu'il constitue la rémunération pour l'usage de la même chose. 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 p. 65; arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.3 et les réf. citées). En doctrine, la question de savoir si le sous-bailleur peut ou non tirer profit de la sous-location, respectivement dans quelle mesure, est controversée, et le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte (ATF 119 II 353 consid. 6e). Selon certains auteurs, le léger bénéfice que le locataire principal peut retirer de la sous-location correspond au risque que supporte le capital exposé de 3% au maximum (HEINRICH, Die Untermiete, 1999, p. 108; Le droit suisse du bail à loyer - Commentaire SVIT, adaptation française de BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, 2011, n. 17 ad art. 262 CO; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.2). Le sous-bailleur peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, par exemple le mobilier, ainsi que les charges qu'il supporte (ATF 119 II 353 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2014 du 19 novembre 2014 consid. 3). Selon la jurisprudence de la Cour, il peut également être tenu compte dans le calcul du sous-loyer des risques particuliers assumés par le sous-bailleur, notamment celui du non-paiement du sous-loyer, alors même qu'il reste entièrement tenu de payer le loyer principal. Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évaluées à 15% du loyer principal (ACJC/232/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3 et ACJC/54/1997 du 13 janvier 1997 consid. 4; ACJC/1348/2015 du 9 novembre 2015 consid. 2.2). 3.2 En l'espèce, il apparaît que toutes les pièces de l'appartement étaient meublées, ce que ne conteste pas la recourante. En outre, la cuisine était équipée d'appareils électroménagers (cuisinière, four, lave-vaisselle, réfrigérateur et congélateur) ce qui constituait une prestation supplémentaire. Toutefois, les premiers juges ont perdu de vue que les biens mobiliers se trouvant dans les locaux ont fait l'objet d'une acquisition par l'appelante, par une convention distincte. Même si les parties divergent sur la valeur de l'ameublement et sur le prix de vente, la prestation supplémentaire que représentait l'ameublement complet du logement ne pouvait être intégrée dans le sous-loyer, la contre-prestation de celle-ci étant le prix de vente. En définitive, la présence du mobilier dans le logement ne pouvait justifier la majoration du sous-loyer par rapport au loyer principal de 1'065 fr., charges comprises. Il y a donc lieu d'annuler le jugement entrepris et de fixer le sous-loyer au montant de 1'065 fr. par mois, charges comprises, pour la période du 1^{er} février 2015 au 29 février 2016. Il sera ainsi fait droit aux prétentions en restitution formées par la recourante; l'intimé sera condamné à lui restituer la somme de 1'950 fr. (1'215 fr. – 1'065 fr. = 150 fr. x 13 mois = 1'950 fr.) pour la

période précitée, majorée des intérêts moratoires usuels de 5% l'an dès le 15 août 2015 (date moyenne, cf. art. 104 al. 1 CO). 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours formé par A_____ contre le jugement JTBL/998/2016 rendu le 17 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18554/2015. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point : Fixe le loyer de l'appartement de trois pièces au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE), à 1'065 fr. par mois, charges comprises, du 1^{er} février 2015 au 29 février 2016. Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 1'950 fr. plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 août 2015. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies et délais de recours : Le Tribunal fédéral connaît de 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. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.