

GE_GERICHTE C/1879/2014 vom 12. März 2018

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_1879_2014

FR: GE_GERICHTE C/1879/2014 du 12 mars 2018

IT: GE_GERICHTE C/1879/2014 del 12 marzo 2018

Regeste

BAIL À LOYER ; AVANCE(EN GÉNÉRAL) ; GARANTIE RÉELLE ; LOYER ;
COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE ; CONDITION DE RECEVABILITÉ ;
TRIBUNAL PÉNAL ; PARTIE CIVILE ; CONFISCATION(DROIT PÉNAL) ; LÉSÉ ;
ALLOCATION AU LÉSÉ ; DISPROPORTION ; ACTION EN NULLITÉ(EN
GÉNÉRAL) ; NULLITÉ ; ACTION EN RESPONSABILITÉ ; DOMMAGES-INTÉRÊTS |
CO.20; CP.157

Erwägungen

E. 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 valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'occurrence, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 106'200 fr. Elle est donc supérieure au montant de 10'000 fr. prévu à l'article 308 alinéa 2 CPC. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.5

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a

retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir considéré à tort que le montant de 12'000 fr. versé par la locataire l'avait été à titre d'avance sur loyer et non de garantie de loyer.

E. 2.1

Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire (art. 257e al. 1 CO). Toute garantie en espèces ou en valeurs fournie en faveur d'un bailleur par un locataire ou par une tierce personne au profit d'un locataire doit être constituée sous la forme d'un dépôt bloqué auprès de la caisse de consignation de l'Etat ou dans un établissement bancaire reconnu comme office de consignation au sens de l'art. 633 al. 3 CO (art. 1 al. 1 de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires, LGFL – I 4 10). Le bailleur ou son représentant qui reçoit des espèces ou valeurs à titre de garantie d'une location doit, dans les 10 jours, se conformer aux dispositions de l'art. 1 LGFL. A défaut, il est tenu de restituer la garantie avec intérêts (art. 3 LGFL; ACJC/1112/2014 du 22 septembre 2014 consid. 3).

E. 2.2

En l'occurrence, la locataire et le bailleur ont conclu un contrat de bail le 1^{er} juin 2010, prévoyant un loyer mensuel de 4'000 fr., charges comprises, payable par trimestre selon l'art. 8 des clauses particulières. Ce contrat prévoyait également que la locataire s'engageait à fournir au bailleur une garantie de 12'000 fr., la constitution de celle-ci étant une condition sine qua non à l'entrée en vigueur du bail. Il ressort de la comptabilité tenue par la régie, que la locataire a versé le 1^{er} juin 2010 à la régie un montant de 12'000 fr., montant qui a été comptabilisé au titre de loyer payé d'avance et a ainsi mis à jour le loyer au 31 août 2010. Un contrat de bail a été conclu le 7 février 2011 entre le bailleur et les locataires, portant sur le même objet et prévoyant un loyer mensuel de 4'000 fr., charges non comprises, payable par trimestre selon l'art. 9 des clauses particulières. Ce contrat prévoyait une garantie de loyer de 12'000 fr. à fournir avant le 30 juin 2011. Le paiement du montant de 12'000 fr. effectué par la locataire le 1^{er} juin 2010 à la régie lors de la conclusion du premier bail pourrait correspondre tant au paiement trimestriel du loyer, qu'au versement de la garantie de loyer. Ce montant a été encaissé par la régie et comptabilisé au titre de paiement d'un trimestre de loyer. Aucun autre versement n'a été enregistré en 2010, de sorte qu'au 31 décembre 2010, le loyer était à jour au 31 août 2010, l'arriéré s'élevant à 16'000 fr. Un versement de 26'000 fr. opéré le 1^{er} février 2011 a été imputé à hauteur de 16'000 fr. aux loyers 2010 en souffrance, respectivement 10'000 fr. aux acomptes, valeur 31 décembre 2010. L'allégué des locataires, selon lequel le versement de 26'000 fr. correspondait aux 7 mois de loyer de l'année 2010, après imputation d'un montant de 2'000 fr., ne trouve ainsi pas d'appui dans le dossier. Aucun élément du dossier ne corrobore la thèse des locataires, selon laquelle le versement de 12'000 fr. l'aurait été au titre de garantie de loyer. Au contraire, le témoin F_____ a indiqué que ce versement constituait une avance de loyer. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal, a retenu que le montant de 12'000 fr. versé par la locataire le 1^{er} juin 2010 l'avait été à titre du paiement d'avance de 3 mois de loyer et non de garantie de loyer. Il n'a dès lors pas à être restitué, ce qui conduit au rejet de l'appel sur ce point, indépendamment de la question de savoir à quel titre ce montant aurait dû, le

cas échéant, être restitué au locataire.

E. 3

Les appelants contestent le jugement attaqué en tant qu'il n'a pas condamné le bailleur au remboursement des montants de 15'400 fr. et 30'800 fr., ces montants représentant selon eux la différence entre le loyer admissible et le loyer versé, usuraire, au motif qu'ils n'avaient pas pris de conclusions civiles dans le cadre de la procédure pénale et n'avaient pas demandé l'allocation de la créance compensatrice. Sans prendre de conclusion formelle sur ce point, l'intimé met en doute la compétence de la juridiction de céans pour statuer en réparation d'un dommage en application de l'art. 41 CO.

E. 3.1

Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC), soit notamment à la condition de sa compétence à raison de la matière (art. 59 al. 2 let. b). Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC). La compétence *ratione 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 est compétent pour statuer sur tout litige relatif au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) ou 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 entré en vigueur le 1er 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 VIIIème et VIIIème 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). La compétence du Tribunal des baux et loyers à raison de la matière doit être interprétée largement. Elle englobe notamment les prétentions liées à un rapport quasi contractuel analogue au bail - par exemple les demandes d'indemnité pour occupation illicite des locaux -, les demandes de dommages-intérêts (art. 97 ss CO) fondées sur un rapport de bail et les litiges entre bailleur principal et sous-locataire qui relèvent de l'usage de la chose louée. Elle englobe également les prétentions fondées simultanément sur un rapport de bail et sur les dispositions générales du Code des obligations - par exemple une demande de dommages-intérêts d'un locataire dirigée contre son bailleur, propriétaire de l'immeuble, basée simultanément sur les art. 259e CO et 58 CO, ou encore une action du locataire visant à faire constater que l'assurance-vie qui lui a été imposée par son bailleur - assureur est nulle, même si c'est la nullité d'une assurance-vie qui est en jeu. En revanche, le locataire réclamant une indemnité pour tort moral à son bailleur qui l'a insulté (atteinte à la personnalité selon l'art. 28 CC) ne peut pas agir devant le Tribunal des baux et loyers car le

litige ne porte pas sur une question relative à un bail (LACHAT, op. cit. , p. 144-145 et 159). Le tribunal saisi doit examiner sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte à ce stade des objections de la partie adverse. La compétence du tribunal dépend de la question qui lui est posée et non de la réponse qu'il doit donner, celle-ci ne pouvant précisément intervenir qu'après un examen sur le fond (ATF 137 III 32 consid. 2.2). A ce stade, il importe peu que la demande apparaisse inconsistante (ACJC/981/2016 du 13 juillet 2016). En l'occurrence, le litige porte sur le montant du loyer dû, les locataires considérant que la condamnation de leur bailleur pour usure les autorise à obtenir le remboursement de la part usuraire du loyer payé. Les questions relatives aux loyers abusifs sont liées à des questions inhérentes au droit du bail. En outre, les prétentions des locataires se fondent sur un état de fait relevant du droit du bail. La juridiction des baux et loyers est donc compétente pour connaître de telles prétentions.

E. 3.2

3.2.1 Le juge civil n'est pas lié par le jugement pénal ou par l'acquiescement, aux termes de l'art. 53 CO. Néanmoins, cette disposition n'interdit nullement au juge civil de se rallier aux constatations de fait du juge pénal (ATF 107 II 151 consid. 5b et c; ACJC/1048/2017 du 22 août 2017, consid. 3.1.1). Il peut ainsi s'abstenir de revoir les constatations de fait du juge pénal, l'art. 8 CC ne l'obligeant pas à examiner des preuves relatives aux faits sur lesquels le juge pénal s'est déjà prononcé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.74/2000 du 16 août 2001 consid. 3 et 4b).

E. 3.2.2

L'action civile jointe se présente comme un choix procédural offert au lésé, et non comme une obligation : la possibilité d'agir devant le juge civil - concurremment à la procédure pénale ou à l'issue de celle-ci - demeure toujours ouverte, charge au demandeur d'éviter la survenance de la prescription, voire de la péremption du droit (Kuhn/Jeanneret, Commentaire romand du Code de procédure pénale suisse, n. 6, ad art. 122). L'art. 70 al. 1 CP autorise le juge à confisquer des valeurs patrimoniales qui sont le résultat d'une infraction, si elles ne doivent pas être restituées au lésé en rétablissement de ses droits. Lorsque les valeurs à confisquer ne sont plus disponibles, il ordonne, selon l'art. 71 CP, leur remplacement par une créance compensatrice. Si un crime ou un délit a causé à une personne un dommage qui n'est couvert par aucune assurance et s'il y a lieu de craindre que l'auteur ne réparera pas le dommage ou le tort moral, le juge alloue au lésé, à sa demande, jusqu'à concurrence des dommages-intérêts ou de la réparation morale fixés par un jugement ou par une transaction les créances compensatrices (art. 73 al. 1 let. c CP). Le juge ne peut ordonner l'allocation au lésé d'office. Il ne peut le faire que sur requête du lésé. L'art. 73 CP peut être invoqué par toute personne qui a subi un dommage à la suite d'un crime ou d'un délit. Le lésé qui n'est pas représenté doit être rendu attentif à la possibilité offerte par l'art. 73 CP. La requête d'allocation au lésé peut être déposée après la décision de confiscation (Dupuis/Geller/ Monnier/Moreillon/Piguet, Petit commentaire du Code pénal I, n. 5 et 6, ad art. 73). Lorsque les conditions de l'allocation au lésé sont réalisées, le juge est tenu de l'ordonner, pour autant que l'auteur n'ait pas, dans l'intervalle, déjà réparé le dommage (Dupuis/Geller/Monnier/Moreillon/Piguet, op.cit., n. 10, ad art. 73).

E. 3.2.3

En cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre, la partie lésée peut, dans le délai d'un an, déclarer qu'elle résilie le contrat et répéter ce qu'elle a payé, si la lésion a été déterminée par l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience. Le délai d'un an court dès la conclusion du contrat (art. 21 al. 1 et 2 CO). Le contrat usuraire peut être invalidé (CORBOZ, Les infractions en droit suisse, Volume I, 3^{ème} éd. 2010, p. 422, n. 59). Par ailleurs, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23 CO). Le contrat entaché d'erreur est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé. Le délai court dès que l'erreur a été découverte. La ratification d'un contrat entaché de dol ou conclu sous l'empire d'une crainte fondée n'implique pas nécessairement la renonciation au droit de demander des dommages-intérêts. (art. 31 al. 1, 2 et 3 CO).

E. 3.2.4

Le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs. Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (art. 20 al. 1 et 2 CO). Le prêt usuraire est contraire à la loi et donc nul selon l'art. 20 CO dès qu'il tombe sous le coup de l'art. 157 CP, indépendamment de la réalisation des conditions de l'art. 21 CO sur la lésion (cf. GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Tome 2, 10^{ème} éd. 2014, p. 173, n. 757). La nullité partielle s'applique même si les clauses entachées de nullité constituent des éléments essentiels du contrat (CR CO, Guilllod/Steffen, 2^{ème} éd., ad art. 19, 20 CO, n° 101; ATF 107 II 216 consid. 6a). Le juge doit établir la volonté hypothétique des parties; il doit rechercher ce dont les parties seraient convenues de bonne foi si elles avaient envisagé la possibilité de la nullité partielle et modifier le contrat en conséquence. La modification du contrat peut consister en une réduction de la disproportion choquante entre prestation et contre-prestation (Guilllod/Steffen, op. cit., ad art. 19, 20 CO, n° 103 et 104 et la jurisprudence citée).

E. 3.2.5

En l'occurrence les locataires n'ont pas invalidé le contrat de bail, de sorte que les art. 21 et 23 CO ne trouvent pas application. Par ailleurs, le juge pénal a constaté que le loyer des locaux litigieux était disproportionné, car très largement supérieur au loyer moyen pour des locaux de ce type et il a fixé le loyer de référence admissible à 1'819 fr. 80. Il en résulte que les baux ayant successivement lié les parties sont partiellement nuls, le loyer fixé étant illicite car usuraire. Le bail doit par conséquent être modifié et le loyer être fixé au maximum licite admissible, soit 1'819 fr. 80 par mois. Le bail portant sur l'objet litigieux a couru du 1^{er} juin 2010 au 30 avril 2012, soit durant 23 mois. D'après les décomptes produits par la régie, le loyer est à jour au 30 septembre 2011, ce qui signifie que 16 loyers usuraires ont été acquittés, à savoir 64'000 fr., en lieu et place de 16 loyers qui auraient dû s'élever à 29'116 fr. 80 (16 x 1'819 fr. 80). C'est donc un montant de 34'883 fr. 20 fr. qui a été versé en trop. Les loyers d'octobre 2011 à avril 2012 n'ont pas été payés par les locataires, ce qui représente un montant de 12'738 fr. 60 (7 mois x 1'819 fr. 80) dont ils sont débiteurs. Le bailleur a toutefois renoncé à réclamer l'arriéré. Il n'y a par conséquent pas lieu de prendre en compte ledit arriéré, de sorte que c'est bien un montant de 34'883 fr. 20 qui a été encaissé sans raison valable et doit être restitué. Le fait que les locataires n'aient pas contesté le loyer initial ne saurait faire obstacle à l'application des dispositions

ordinaires du Code des obligations relatives à la nullité partielle du contrat, singulièrement l'art. 20 al. 2 CO. Par conséquent, le bailleur devra être condamné à restituer la somme de 34'883 fr. 20. Il convient toutefois de distinguer les deux périodes en jeu, soit juin à décembre 2010, d'une part, et janvier 2011 et postérieurement, d'autre part. Seule A _____ était locataire pour la première période, de sorte qu'elle seule peut prétendre au remboursement des montants versés en trop. C'est ainsi une somme de 15'261 fr. 40 (7 x 2'180 fr. 20) qui lui est due, alors qu'un montant de 19'621 fr. 80 doit être remboursé aux deux locataires. Les sommes seront dues avec intérêts à la date moyenne du 15 septembre 2010 pour la première, respectivement du 31 août 2011 pour la seconde. Le jugement attaqué sera modifié en conséquence.

E. 4

Les appelants contestent le jugement attaqué en tant qu'il n'a pas condamné le bailleur à leur verser la valeur des meubles qui se trouvaient dans les locaux et que le bailleur a enlevés suite au changement de serrures, d'une part, et le manque à gagner résultant du fait qu'ils ne disposaient plus des locaux, suite au changement de serrures, et ne pouvaient donc plus les sous-louer, d'autre part. A l'appui de leur grief, les appelants invoquent concurremment l'art. 41 CO et l'art. 97 CO.

E. 4.1

En vertu de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Pour toutes les prétentions relevant du droit privé fédéral, cette disposition répartit le fardeau de la preuve - auquel correspond en principe le fardeau de l'allégation (HOHL, Procédure civile, tome I, 2ème éd., 2016, n. 1232 ss). Lorsque le demandeur introduit une action en dommages-intérêts sur la base de l'art. 41 al. 1 CO, il doit alléguer et prouver tous les faits constitutifs de cette norme de responsabilité, conformément à l'art. 8 CC, soit l'acte illicite, le dommage, le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre l'acte illicite et le dommage, ainsi que la faute (arrêt du Tribunal fédéral 4A_614/2015 du 25 avril 2016 consid 3.3).

E. 4.2

En l'occurrence, dans son jugement du 17 mai 2016, le Tribunal de police a retenu qu'il était établi par le dossier et admis par le prévenu que celui-ci avait fait procéder au changement des cylindres de l'appartement le 23 avril 2012. Le bailleur a affirmé dans le cadre de la procédure pénale que sa démarche était justifiée par un accord avec la locataire selon lequel il renonçait à lui réclamer un arriéré de loyer en échange de son départ au 30 avril 2012 et par la remise des clés. Il n'en reste pas moins que les locataires n'ont établi, même au degré de la vraisemblance prépondérante, ni l'existence des meubles et biens, ni le montant du dommage. Ils n'ont pas davantage fourni d'éléments qui permettent d'établir le manque à gagner dont ils se prévalent, alors que le fardeau de la preuve leur incombait. Il ressort certes des seules déclarations de la locataire au cours de la procédure pénale que son chiffre d'affaires moyen était de 6'000 fr. à 8'000 fr. par mois, mais en revanche le montant des frais qu'elle affirme avoir dû assumer (loyer, électricité, manutention et autres) est inconnu, à l'exception du loyer. L'existence d'un préjudice n'est ainsi pas établie, même au stade de la vraisemblance. On ignore en outre si les locataires ont pu poursuivre leurs activités commerciales ailleurs, après leur départ des locaux litigieux et le cas échéant avec quel résultat économique. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ces points.

E. 5

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 l'appel interjeté le 4 mai 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/247/2017 rendu le 13 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1879/2014-9. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point : Condamne C_____ à verser à A_____ 15'261 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2010. Condamne C_____ à verser à A_____ et B_____, solidairement entre eux, 19'621 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 31 août 2011. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.