

GE_GERICHTE C/26104/2012 vom 30. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26104_2012

FR: GE_GERICHTE C/26104/2012 du 30 août 2013

IT: GE_GERICHTE C/26104/2012 del 30 agosto 2013

Regeste

CAS CLAIR; ACTION EN PAIEMENT | CPC.242; CPC.257.1; CO.257; CO.270.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 30.08.2013 C/26104/2012

CAS CLAIR; ACTION EN PAIEMENT | CPC.242; CPC.257.1; CO.257; CO.270.2

C/26104/2012 ACJC/1031/2013 du 30.08.2013 sur JTBL/348/2013 (SBL) , MODIFIE

Descripteurs : CAS CLAIR; ACTION EN PAIEMENT Normes : CPC.242; CPC.257.1;

CO.257; CO.270.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE

GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/26104/2012 ACJC/1031/2013 ARRÊT DE LA

COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU VENDREDI 30 AOÛT 2013 Entre

A _____ , domiciliée _____ , 1213 Petit-Lancy (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 mars 2013, comparant en personne, d'une part, et B _____

, domiciliée _____ , 1247 Anières (GE), intimée, comparant par Me Amanda Burnand

Sulmoni, avocate, rue Jargonnand 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude de

laquelle elle fait élection de domicile, d'autre part, EN FAIT A. B. _____ est locataire, selon

contrat de bail signé le 12 avril 2007, de l'appartement n° 13 de 4 pièces situé au 1er étage

de l'immeuble sis _____ au Petit-Lancy (GE), étant précisé qu'elle est devenue seule

titulaire du bail dès le 1er mai 2011. Le loyer se montait, mensuellement, à 1'400 fr., les

provisions de chauffage et d'eau chaude à 140 fr. et le télé-réseau à 25 fr., soit au total 1'565

fr. B. Par « contrat de location saisonnière » signé le 14 novembre 2011, B. _____

(sous-bailleresse) a mis l'appartement susmentionné, meublé, en sous-location à A. _____

(sous-locataire), pour une durée déterminée de 366 jours, soit du 1er décembre 2011 au 1er

décembre 2012. Les « loyers charges comprises » ont été fixés à 2'000 fr. par mois. A titre

de « termes de paiement », il était indiqué : « Ce jour, à titre d'acompte, la somme de 4'000

Francs, le solde le jour de la prise d'effet ». Une garantie de loyer de 3'000 fr. a en outre été

constituée. C. Par courriers de son avocat sous plis recommandé et simple du 16 octobre

2012, B. _____ a mis en demeure A. _____ de lui régler dans les 30 jours le montant de

4'000 fr., correspondant à l'arriéré de loyers de l'appartement pour les mois de septembre et

octobre 2012, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme

réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail avec effet immédiat. Dans ce même

courrier, la sous-bailleresse a rappelé que, dans tous les cas, le contrat, de durée déterminée,

viendrait à échéance le 1er décembre 2012. Par lettre du 24 octobre 2012, A. _____ a

répondu qu'elle attendait un avis de résiliation sur formule officielle et qu'elle entendait

entreprendre une procédure auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et

loyers à l'encontre de B. _____. Elle a en outre fait référence à une correspondance

échangée avec celle-ci, y compris concernant « l'aspect comptable de ce dossier ». Par pli de

son conseil du 30 octobre 2012, B. _____ a rappelé à la sous-locataire qu'il n'était pas

nécessaire de résilier un contrat de durée déterminée par une formule officielle et a fixé un état des lieux de sortie de l'appartement au 30 novembre 2012 à 10h00. Elle a ajouté que les loyers de septembre, octobre et novembre 2012 étaient échus et non compensables avec la garantie versée à hauteur de 3'000 fr. Par lettre du 31 octobre 2012, A_____ a répondu qu'il ne fallait pas envisager d'état des lieux de sortie au 30 novembre 2012, tant que la procédure qu'elle entendait déposer devant la Commission puis ensuite devant les autres juridictions ne serait pas jugée. Elle a notamment mentionné une lettre de sa part du 28 septembre 2012, qui, selon elle, « était très claire sur le point relatif à tout l'aspect comptable de cette sous-location et [ferait] évidemment partie des pièces produites dans [sa] requête devant la CCBL ». Au 30 novembre 2012, A_____ ne s'est pas présentée à l'état des lieux de sortie et, au 1^{er} décembre 2012, elle n'a pas restitué l'appartement. D. a. Par requête en cas clair (art. 257 CPC) déposée le 3 décembre 2012 auprès du Tribunal des baux et loyers, B_____ a sollicité l'évacuation de A_____, avec exécution directe et immédiate du jugement d'évacuation, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et avec une amende de 300 fr. par jour d'inexécution. Elle a également conclu au paiement de la somme de 6'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 30 septembre 2012, correspondant aux loyers impayés des mois de septembre à novembre 2012. b. Par courrier envoyé le 22 mars 2013 et reçu le 25 mars 2013, A_____ a informé le Tribunal qu'elle ne serait pas présente, ni en personne, ni même représentée, à l'audience convoquée pour le 26 mars 2013. En substance, elle a indiqué qu'elle ne comprenait pas pourquoi cette affaire de sous-location avait été portée devant le Tribunal pour y être jugée, au vu de la situation très claire, et qu'il serait inutile de faire procéder à une évacuation, étant donné qu'elle ne serait "plus du tout présente dans l'appartement "le lundi 15 avril 2013 au plus tard". Elle a dès lors demandé la bienveillance du Tribunal et sollicité le retrait de la procédure du rôle. c. Lors de l'audience de débat tenue le 26 mars 2013 devant le Tribunal, A_____ ne s'est pas présentée, ni fait représenter. Selon les déclarations de B_____, A_____ n'habitait plus personnellement l'appartement, qui était occupé par son fils et des amis de ce dernier, et ne payait plus rien, le dernier versement ayant été effectué au 1^{er} août 2012. S'agissant de la dette au 31 mars 2013, la sous-bailleresse a affirmé que la sous-locataire lui devait un montant de 6'000 fr. à titre de loyers pour les mois de septembre à novembre 2012, ainsi qu'un montant de 8'000 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement pour les mois de décembre 2012 à mars 2013, soit au total de 14'000 fr. La sous-bailleresse a produit les relevés bancaires attestant des montants reçus durant toute la durée du bail de la part de A_____. Il en ressort que celle-ci lui a versé 1'000 fr. le 9 décembre 2011, 1'000 fr. le 19 décembre 2011, 2'000 fr. le 10 janvier 2012, 2'000 fr. le 10 février 2012, 2'000 fr. le 8 mars 2012, 2'000 fr. le 12 avril 2012, 2'000 fr. le 10 mai 2012, 2'085 fr. le 8 juin 2012, 2'000 fr. le 13 juillet 2012, 2'000 fr. le 8 août 2012. Toujours lors de cette audience, B_____ a persisté dans ses conclusions en évacuation, avec exécution directe et immédiate, et dans ses conclusions en paiement, amplifiées à 14'000 fr. pour tenir compte des sommes dues et échues au 31 mars 2013, avec intérêts moratoires. Après quoi le Tribunal a gardé la cause à juger. E. Par jugement du 26 mars 2013, notifié à A_____ le 2 avril 2013, le Tribunal a condamné celle-ci à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de 4 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ au Petit-Lancy, ainsi que ses dépendances (ch. 1), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de la sous-locataire, s'agissant de l'appartement précité, dès l'entrée en force du présent jugement (ch. 2), a condamné A_____ à payer à B_____ la somme de 14'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15

décembre 2012 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), enfin a dit que la procédure était gratuite (ch. 5). Selon les premiers juges, appliquant l'art. 257 CPC, la sous-bailleresse avait démontré être au bénéfice d'un contrat de bail (de sous-location) - ce que la sous-locataire ne contestait pas, à la lecture de son courrier reçu le 25 mars 2013 - et le loyer avait été fixé par le contrat à 2'000 fr. par mois, charges comprises, montant qui devait être retenu également pour les mensualités relatives à l'occupation de l'appartement au-delà du 1^{er} décembre 2012, soit les indemnités pour occupation illicite de l'appartement litigieux. B _____, sur la base de ses relevés bancaires, avait déterminé que la somme de 14'000 fr. était due par A _____ pour l'occupation de l'appartement litigieux au 31 mars 2013, n'ayant plus reçu de versement de la part de celle-ci depuis le mois de septembre 2012. La sous-locataire n'avait pas contesté les montants de 6'000 fr. dus à titre d'arriérés de loyer et de 8'000 fr. dus à titre d'indemnités pour occupation illicite, et surtout n'avait pas démontré avoir payé une partie ou la totalité de ces sommes. En conséquence, A _____ devait être condamnée à verser à B _____ la somme de 14'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2012 (intérêt moyen). F. Par acte déposé le 10 avril 2013, A _____ a formé appel de ce jugement. Elle a conclu au déboutement de B _____ de sa demande en évacuation, étant donné qu'au moment où la Cour traiterait son appel, elle aurait déjà quitté les lieux. Elle a en outre conclu au déboutement de la sous-bailleresse de sa prétention financière, dont la quotité ne correspondait selon elle en rien à la réalité comptable de la sous-location en cause. Elle s'est référée sur ce point aux calculs effectués dans la partie en fait de son appel, ainsi qu'aux informations précises qui lui auraient été fournies par la régie. L'appelante a déposé plusieurs nouvelles pièces. B _____ a quant à elle conclu principalement à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement querellé. Elle a notamment confirmé que A _____ avait bien libéré l'appartement au 15 avril 2013. La Cour a informé les parties le 25 avril 2013 de la mise en délibération de la cause. G. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile. 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). En l'occurrence, l'appelante contestant sa condamnation au versement à l'intimée de la somme de 14'000 fr. à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite de l'appartement arriérés, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est largement atteinte, de sorte que c'est à juste titre que l'appelante a formé un appel. 1.2 Selon les art. 311 et 314 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 10 jours - compte tenu de l'application de la procédure sommaire à une requête de cas clair (art. 257 al. 1 CPC) - à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 1.2.1 A l'appui de ses conclusions en irrecevabilité de l'appel, l'intimée reproche à l'acte de l'appelante de ne contenir aucune critique véritablement motivée du jugement querellé, ni des conclusions suffisamment précises. 1.2.2 L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (ACJC/716/2012 consid. 2.2; REETZ/THEILER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, ZPO Komm., 2013, n. 36 ad art. 311 CPC). Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_433/2007 du 11 décembre 2007 consid. 1.1, publié in RSPC 2008 p. 168; ACJC/716/2012 précité consid. 2.2; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC), ce quelle que soit la procédure, donc y compris en

procédure simplifiée - accessible au justiciable qui n'a pas de connaissances particulières -, dans le cadre de laquelle la motivation peut être brève et succincte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6980; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2408). Une motivation succincte ou sommaire peut, suivant les circonstances, être suffisante (REETZ/THEILER, op. cit., n. 37 s. ad art. 311 CPC; cf. aussi ACJC/569/2012 consid. 1.2.2; ACJC/672/2011 consid. 2). Il faut toutefois qu'il y ait au moins un reproche par conclusion contre le jugement querellé, reproche que l'instance d'appel doit pouvoir comprendre, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même (cf. JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC; REETZ/THEILER, op. cit., n. 38 ad art. 311 CPC; cf. aussi ACJC/672/2011 consid. 2). Lorsque l'appel n'est absolument pas motivé, la sanction est l'irrecevabilité de cet acte. Le défaut de motivation ne peut pas être réparé après l'écoulement du délai d'appel, puisque cela équivaldrait à la prolongation du délai légal, ce qui est exclu (REETZ/THEILER, op. cit., n. 38 ad art. 311 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC). Il est possible de déclarer irrecevables des conclusions individuelles pour lesquelles la motivation est insuffisante, tout en déclarant recevable l'appel si une conclusion au moins repose sur une motivation suffisante (REETZ/THEILER, op. cit., n. 38 ad art. 311 CPC).

1.2.3 En l'espèce, l'acte d'appel est certes à maints égards difficilement compréhensibles et contient des passages dont on peine à saisir la pertinence. Il est en outre souvent difficile de saisir les conséquences juridiques que l'appelante entend tirer de ses assertions. La Cour comprend toutefois pour l'essentiel la substance et la portée d'une partie des éléments invoqués par l'appelante, qui seront résumés pour partie plus bas (consid. 5.1). Il n'apparaît pas nécessaire d'interpeller l'appelante en application de l'art. 56 CPC. La motivation de l'appel est donc juste suffisante. Les conclusions de l'appelante sont quant à elles suffisamment précises et claires, étant donné qu'elle conclut au déboutement des conclusions de l'intimée.

1.2.4 Ces conditions formelles, de même que celles afférentes au respect du délai étant remplies, l'appel est recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

2. Tout d'abord, il s'avère qu'après la notification du jugement attaqué et cinq jours après le dépôt de l'appel, soit le 15 avril 2013, l'appelante a quitté l'appartement litigieux. On peut dès lors, à l'instar de l'intimée, s'interroger sur l'intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) - condition de recevabilité (art. 59 al. 1 CPC) - de l'appelante à former appel contre les ch. 1 et 2 du dispositif querellé afférents à l'évacuation et à l'exécution de cette mesure. Cette question peut toutefois demeurer indéterminée. En effet, l'appel est en tout état de cause sans objet du fait du départ de l'appelante du logement litigieux (cf. art. 242 CPC), ce que la Cour constatera dans le dispositif du présent arrêt.

3. 3.1 La question à trancher est ensuite celle de savoir si les conclusions - en paiement - restantes de l'intimée selon sa requête du 3 décembre 2012 et le procès-verbal d'audience du 26 mars 2013 remplissent les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC et si les premiers juges étaient, dès lors, fondés ou non à statuer sur ces conclusions.

3.2 En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a. l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b. la situation juridique est claire. D'après l'al. 3, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Si la partie adverse, qui doit être

entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral précité, in FF 2006 p. 6959).

4. 4.1 Même si la maxime inquisitoire sociale selon les règles de la procédure simplifiée s'appliquait en vertu des art. 243 al. 2 let. c et/ou 247 al. 2 let. a ou b ch. 1 CPC (cf. HOHL, op. cit., n. 1397 ss), ce qui est en l'occurrence exclu vu l'application de la procédure sommaire régie par les art. 248 ss CPC (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 22 ad art. 257 CPC), l'art. 317 al. 1 CPC serait en tout état de cause pleinement applicable (ATF 138 III 625). Aux termes de cette dernière disposition légale, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

4.2 Dans le cas présent, les nouvelles pièces et allégations présentées par l'appelante à l'appui de son appel ne portent que sur des courriers échangés par les parties entre le 10 juin et 17 décembre 2012, de même que sur les contacts que l'appelante aurait eus en août 2012 avec la régie gérant l'appartement pour le compte du bailleur principal. Elles pouvaient ainsi être fournies avant que le Tribunal ne statue, de sorte qu'elles sont irrecevables.

4.3 L'appelante semble reprocher au Tribunal d'avoir tenu l'audience du 26 mars 2013 sans l'avoir reportée et sans qu'un débat contradictoire puisse avoir lieu, tout en relevant qu'une audience aurait été inappropriée car entretemps, elle aurait quitté l'appartement litigieux. Dans le cas présent, après avoir reçu la lettre de l'appelante du 22 mars 2013, celle-ci connaissant l'ensemble des prétentions de son adverse partie et ayant clairement exprimé sa volonté de ne pas assister à une audience jugée inutile, le Tribunal n'avait aucune obligation de reporter l'audience ou d'interpeller l'appelante afin qu'elle présente ses allégations et moyens de preuve. Il était au contraire, conformément à l'art. 254 CPC, autorisé à tenir l'audience le 26 mars 2013, puis à rendre son jugement. Il est à cet égard précisé que l'appelante n'a pas requis une nouvelle audience ou un délai supplémentaire quelconque (requête en restitution à la suite d'un défaut, selon l'art. 148 CPC).

4.4 Dans ces circonstances, l'appelante ayant été en mesure d'alléguer les faits dont elle entendait se prévaloir et de produire ses moyens de preuve en temps utile, les nouvelles allégations et pièces présentées par celle-ci à l'appui de son appel sont irrecevables.

5. 5.1 Sur le fond, l'appelante, se référant à ce que la régie lui aurait communiqué, a fait notamment valoir en appel que les loyers et charges de 2'000 fr. par mois étaient excessifs et entraînaient une plus-value (« usure locatif ») pour l'intimée de 500 fr. par mois, raison pour laquelle l'appelante excipait de la compensation pour les montants trop-perçus. En règle générale, selon l'adage *jura novit curia*, les tribunaux étatiques apprécient librement la portée juridique des faits et ils peuvent statuer aussi sur la base de règles de droit autres que celles invoquées par les parties, sous la réserve, à titre exceptionnel, du devoir de les interpeller lorsque le juge envisage de fonder sa décision sur une norme ou une considération juridique qui n'a pas été évoquée au cours de la procédure et dont les parties ne pouvaient pas supputer la pertinence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_46/2011 du 16 mai 2011 consid. 5.1.1; ATF 130 III 35 consid. 5; HALDY, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 57 CPC). Ainsi, même si les allégations relatives aux prétendues communications de la régie sont irrecevables, la Cour est en droit d'examiner la question de savoir si les loyers et charges arriérés dont le paiement est sollicité par l'intimée sont licites ou non, excessifs ou non.

5.2 A teneur de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un

contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Les obligations du locataire consistent notamment à payer le loyer et les frais accessoires contractuellement dus (art. 257 ss CO). Selon l'art. 257 CO, le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose. En vertu de l'art. 257a CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (al. 1); ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2). L'art. 257b CO précise que, pour les habitations et locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (al. 1), et que le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives (al. 2). Aux termes de l'article 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. C'est ce qui a été fait à Genève (cf. art. 109 de la loi genevois d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 [aLaCC], repris, à partir du 1^{er} janvier 2013 par l'art. 207 de la nouvelle loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 [aLaCC]; ATF 124 III 62 consid. 2a). L'art. 109 al. 3 aLaCC, applicable en 2011, précise que la formule officielle doit être notifiée au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire. Lors d'une sous-location, le locataire - ou sous-bailleur - et le sous-locataire sont liés par un contrat auquel s'appliquent les art. 253 ss CO. Par conséquent, la conclusion d'un contrat de sous-location d'une habitation doit également être accompagnée, dans les cantons l'ayant rendue obligatoire, d'une formule officielle pour loyer initial mentionnant le prix payé par le précédent sous-locataire. Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 124 III 62 consid. 2a). La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005 consid. 3.1, publié in SJ 2006 I 19); le locataire peut la faire valoir en tout temps, sous la seule réserve de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2 et 2.3). La sous-location se caractérise comme une superposition de deux contrats portant sur le même objet. Le principe de la relativité des conventions implique certes une indépendance juridique des deux rapports contractuels, mais on ne peut perdre de vue que les deux contrats sont étroitement liés, en particulier que le bail principal limite le pouvoir du sous-bailleur. En conséquence, lorsque le juge est amené à déterminer le loyer adéquat applicable à un contrat de sous-location, les conditions dans lesquelles le contrat principal a été conclu, de même que l'évolution du loyer de ce dernier, font partie des circonstances à prendre en considération au sens de la jurisprudence. Par ailleurs, il importe peu que le sous-bailleur se contente de faire payer au sous-locataire le même loyer que lui-même est tenu de verser au bailleur en vertu de son propre bail et qu'il ne soit plus en mesure de contester ce loyer. Le sous-locataire dispose en effet vis-à-vis du locataire - ou sous-bailleur - d'autant de droits que celui-ci a envers le bailleur principal (ATF 124 III 62 consid. 2b). Lorsque le sous-bailleur 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 119 II 353 ; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, 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 s). Lorsque le loyer de la sous-location, en l'absence de prestations supplémentaires, excède de 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).

5.3 Dans le cas présent, l'intimée n'a, ni lors de la conclusion du contrat de sous-location, ni lors de la remise de l'appartement à l'appelante, ni ultérieurement, remis à celle-ci la formule officielle visée par l'art. 270 al. 2 CO. Il s'ensuit, au regard des principes énoncés ci-dessus, que la fixation des loyers et charges mensuels à 2'000 fr. paraît nulle, ce que les tribunaux devraient constater d'office. Pour ce motif déjà, la situation juridique ne peut pas être considérée comme claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC, de sorte que le ch. 3 du dispositif du jugement entrepris doit être annulé, les conclusions en paiement de l'intimée devant, conformément à l'art. 257 al. 3 CPC, être déclarées irrecevables. Par surabondance, la Cour constate que le loyer, frais accessoires compris, de la sous-location (2'000 fr.) constitue une hausse de 27,8% par rapport au loyer, également frais accessoires compris, du bail principal (1'565 fr.). Au vu de la jurisprudence rappelée plus haut, une telle majoration ne saurait pour le moins être admise sans justifications et examen précis et circonstancié. Pour ce motif également, la situation juridique n'apparaît pas claire. Elle l'est d'autant moins que la question pourrait se poser de savoir si les frais accessoires (« charges comprises » selon le contrat de sous-location) ont été fixés de manière forfaitaire ou devaient correspondre à leur coût effectif (cf. art. 257b al. 1 CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 336 et 338 ss).

6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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.

7. Dans la mesure où les conclusions restées litigieuses devant la Cour se montent à 14'000 fr. en capital et que les intérêts n'entrent pas en ligne de compte dans la détermination de la valeur litigieuse (cf. art. 51 al. let. a et al. 3 LTF), la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise pour la formation d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (art. 74 al. 1 let. a LTF) n'est en l'occurrence pas atteinte. Le présent arrêt ne peut dès lors faire l'objet que d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens de l'art. 113 LTF.

* * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A _____ contre les chiffres 1, 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/348/2013 rendu le 26 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26104/2012-7-SE. Au fond : Constate que l'appel est sans objet en tant qu'il conteste les chiffres 1 et 2 dudit dispositif. Annule le chiffre 3. Et statuant à nouveau : Déclare irrecevables les conclusions en paiement formées par B _____. 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 Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. 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.