

GE_GERICHTE C/26995/2017 vom 30. August 2021

GE Cour de justice, 2021-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26995_2017

FR: GE_GERICHTE C/26995/2017 du 30 août 2021

IT: GE_GERICHTE C/26995/2017 del 30 agosto 2021

Regeste

CO.270.a12

Erwägungen

E. 2

L'appelante a produit des pièces nouvelles en appel.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante a produit une quittance datée du 17 septembre 2017 signée par les parties (pièce 2), des photographies non datées du mobilier qui, à ses dires, équipait les locaux lors de son occupation par l'intimée (pièce 3), des photographies des lieux prises lors de l'inspection locale du 21 février 2020 (pièce 4) et divers clichés réalisés à l'occasion de la sortie de l'intimée le 28 septembre 2017 (pièce 5). Ces pièces auraient pu et dû être produites en première instance si l'appelante avait fait preuve de la diligence requise. L'appelante n'explique pas en quoi ces moyens de preuve n'auraient pu être produits devant le Tribunal déjà, ni ne soutient qu'ils répondraient à des moyens de preuves ou allégués de fait évoqués en dernière minute par l'intimée. Produites tardivement, ces pièces seront déclarées irrecevables.

E. 3

L'appelante s'est fondée sur les pièces nouvellement produites en appel pour développer quatre griefs relatifs à des constatations inexactes des faits par le Tribunal. Ces pièces étant écartées des débats, faute d'avoir été produites à temps, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant ces griefs, qui se fondent sur des moyens de preuves irrecevables, ce qui suffit à les écarter.

E. 4

Dans un premier grief, l'appelante se plaint d'une décision arbitraire du Tribunal en tant qu'il avait fixé un loyer plus bas que celui convenu entre les parties, sans tenir compte de ce que la location était prévue pour un ou deux mois et avait été prolongée sur demande de l'intimée pour se terminer après dix-huit mois. Il en découlait que le loyer avait tacitement

été accepté. 4.1.1 Lorsque la formule officielle n'a pas été employée par le bailleur alors qu'elle était obligatoire, le Tribunal fédéral a jugé, dans l'arrêt de principe ATF 120 II 341 consid. 5, que ce vice n'entraîne pas la nullité du contrat de bail dans son entier, mais seulement la nullité du loyer fixé et a donc limité, par une interprétation téléologique réductive de l'art. 270 al. 2 CO, les effets du vice de forme à la nullité de la seule fixation du loyer, en application de l'art. 20 al. 2 CO (ATF 120 II 341 consid. 3 à 5; cf. également ATF 124 III 62 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1er avril 2005 consid. 3.1).

4.1.2 Lorsque le bail a été conclu sans que soit utilisée la formule officielle, le locataire peut donc agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO). Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en justice. Son action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où il a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO - l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas (ATF 130 III 504 consid. 6.2 p. 511 et les références) -, de sorte que tant que son action n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 3.2.3).

4.1.3 L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1). Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu qu'une exception au droit de répétition des art. 62 ss CO peut être admise, par exemple, lorsque le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit (ATF 113 II 187 consid. 1a p. 189, cité notamment dans les arrêts du Tribunal fédéral 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 consid. 3b et 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.1; cf. également ATF 138 III 401 consid. 2.3.2) ou encore lorsque le locataire a renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et a exécuté de son plein gré l'accord conclu (ATF 123 III 70 consid. 3c-d, cité notamment dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.134/2001 déjà cité, consid. 3b). En revanche, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 138 III 401 consid. 2.3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 3.2.4 et autres arrêts cités).

4.1.4 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). 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; ACJC/1779/2020 du 14 décembre 2020 consid. 2.2.1). Lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4, publié in SJ 2013 I 49) ou sur son expérience (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5). Le juge cantonal dispose en effet d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 consid. 4.2 et 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2). De jurisprudence constante, la Cour privilégie les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, elle considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de compléter l'élément statistique résultant des baux plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 et arrêts cités ; ACJC/1354/2016 du 17 octobre 2016 consid. 4.3). Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2). 4.2.1 En l'espèce, l'appelante ne saurait être suivie dans son grief d'arbitraire. Tout d'abord, le Tribunal, dans un développement circonstancié que l'appelante ne remet d'ailleurs pas en cause, a expliqué de manière convaincante les raisons qui l'ont conduit à ne pas prendre comme référence le loyer principal, mais à se fonder sur les statistiques cantonales. Le Tribunal fédéral a déjà admis que, selon les circonstances, le sous-bailleur ne pouvait se prévaloir de l'identité des deux loyers pour s'opposer à la réduction du loyer initial (cf. ATF 124 III 62 consid. 2a). Parmi ces circonstances particulières, le Tribunal a relevé que la location principale concernait un simple local et non un appartement, que les lieux étaient vétustes, sombres et que certaines de leurs configurations ne respectaient pas les prescriptions de droit public que le loyer principal apparaissait surfait par rapport au local loué et qu'il n'appartenait pas à la sous-locataire d'en pâtir. La Cour partage cette appréciation, que n'a d'ailleurs pas remise en cause l'appelante. Ensuite, l'instruction n'a pas permis d'établir que la sous-location ne devait durer que deux mois, ni qu'une durée particulière n'avait été convenue entre les parties, ce qui s'est matérialisé par le renouvellement tacite du contrat. Les échanges de courriels et messages entre elles démontrent certes l'intention de l'appelante de s'enquérir de la date de départ de sa sous-locataire, mais surtout qu'elles se sont finalement mises d'accord sur une restitution des locaux à la fin du mois de septembre 2017, sans qu'un congé, de part ou d'autre, n'ait été nécessaire. La prolongation de l'occupation des locaux

pendant dix-huit mois était donc consensuelle. Le fait que l'intimée ait payé le loyer pendant dix-huit mois sans protestation ne suffit pas à lui seul pour retenir que le loyer était tacitement accepté. En effet, il est de jurisprudence constante qu'un loyer fixé sans qu'il soit fait usage de la formule officielle peut être contesté en tout temps, sauf en cas d'abus de droit. L'on ne discerne pas en quoi le Tribunal aurait rendu une décision arbitraire en fixant un loyer frappé de nullité en raison de l'absence d'usage du formulaire officiel, point qui n'est pas contesté par les parties; le Tribunal, en fixant un loyer au montant de 900 fr. par mois, charges comprises, reconnaissait ainsi implicitement que le loyer initial de 1'400 fr. n'était pas admis tacitement. Infondé, ce grief dont doit être écarté.

4.2.2 Dans un second argument, l'appelante relève qu'elle avait remis le local en location à l'intimée pour que cette dernière puisse y entreposer ses affaires et du mobilier pendant la durée de son changement d'appartement et qu'il avait été indiqué à l'intimée que la location serait relativement courte. L'intimée avait par la suite décidé d'y habiter sans la consulter préalablement, sollicitant de prolonger le bail pendant dix-huit mois tout en acceptant le loyer de 1'400 fr. par mois, ce qu'elle avait accepté l'appelante par gentillesse. En admettant de fixer un loyer à un montant plus faible que le loyer convenu, le Tribunal avait cautionné un comportement clairement abusif de l'intimée. L'appelante ne saurait toutefois être suivie dans son raisonnement. Tout d'abord, les faits tels qu'allégués par l'appelante ont été contestés par l'intimée. Selon cette dernière, à teneur du contrat de sous-location, la location portait bien sur un appartement prévu pour deux personnes. Elle en déduit d'ailleurs, dans le cadre de son appel joint, que ce local loué comme un appartement devait être considéré comme un simple dépôt pour lequel aucun loyer ne pouvait être réclamé. L'instruction du dossier, en raison des positions opposées des parties, ne permet donc pas de tenir pour établie la version des faits alléguée par l'appelante s'agissant des intentions de l'intimée, en particulier celle d'avoir pris à bail les locaux dès l'origine pour simplement y stocker du matériel et non y habiter. Le fait que l'intimée ait pris la décision de soulever la nullité de la fixation du loyer initial et de réclamer le trop-perçu en découlant seulement après avoir restitué les locaux et après avoir réglé le loyer pendant dix-huit mois sans protester, ne suffit pas pour retenir un abus de droit. Il n'apparaît en outre pas que l'intimée aurait eu connaissance, dès la conclusion du bail, de l'existence d'un vice de forme pour décider d'en tirer profit ultérieurement ou qu'elle aurait expressément renoncé à la notification de la formule officielle. L'intimée a en outre agi avec diligence en saisissant la Commission de conciliation le 20 novembre 2017, soit moins de deux mois après la restitution des locaux. Le fait que le litige d'origine ayant conduit l'intimée à consulter l'ASLOCA n'aurait porté que sur le remboursement des frais de ménage, n'est en soi pas relevant, l'intimée n'ayant pas tardé à agir. Le grief d'abus de droit sera donc écarté.

E. 5

Dans un ultime grief, l'appelante estime que le Tribunal a erré en mettant à sa charge des frais de nettoyage du local initialement payés par l'intimée. Elle se fonde sur ce point sur des photographies du logement prises le jour de la sortie des locaux le 28 septembre 2017. Toutefois, ces photographies, produites tardivement en appel, sont irrecevables et écartées des débats. En outre, cette prétention peut d'emblée être écartée dès lors que ne figure au dossier aucun avis des défauts, ce qui décharge l'intimée de toute responsabilité. En effet, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il

ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles (art. 267a al. 2 CO). L'avis des défauts doit être précis et détaillé ; des considérations générales telles que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2 et 4A_589/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.2). En outre, le grief est insuffisamment motivé dès lors que l'appelante n'explique pas en quoi le Tribunal aurait fait une fausse application du droit en retenant, sans que cela ne soit contesté, que l'appelante avait empêché l'intimée de procéder elle-même au nettoyage des locaux et qu'elle avait ainsi elle-même créé le dommage réclamé. En outre, les frais facturés de 450 fr. ont été jugés exorbitants pour le nettoyage du studio et le lavage en machine de housses de canapés et de rideaux. L'argumentation développée par les premiers juges est convaincante et la Cour la fait sienne. C'est à bon droit que le Tribunal a mis à charge de l'appelante le paiement de 450 fr. Le jugement sera également confirmé sur ce point.

E. 6

Reste à déterminer si le Tribunal a violé les art. 270 et 269 CO en fixant le loyer initial à 900 fr. par mois, tel que soutenu par l'intimée à l'appui de son appel-joint. A ce titre, l'intimée fait valoir que l'existence d'un contrat de sous-location n'est pas établie. Or, le bail principal conclu le 10 janvier 2014 entre la SI D_____ SA et E_____ a été produit par l'appelante, E_____ apparaissant en qualité de locataire sur l'état locatif de l'immeuble établi par la régie. Le contrat liant les parties est donc bien un contrat de sous-location, comme retenu à juste titre par le Tribunal. Le bail principal décrit les locaux litigieux comme étant un local d'environ 46,5 m² à l'entresol. L'intimée soutient que ce local ne constituait pas une habitation mais un simple dépôt, ce qui justifiait qu'aucun loyer ne puisse être réclamé. Elle relève à ce titre que le local était à l'entresol, obscur et que les fenêtres donnaient sur des places de parking. Le Tribunal ne pouvait appliquer les loyers statistiques relatifs à des studios. L'intimée ne saurait toutefois être suivie. Le Tribunal a retenu que la location, à teneur du bail principal versé à la procédure, concernait bien un simple local et non un appartement, et qu'il n'y avait pas lieu de se baser sur le loyer principal pour fixer le montant du sous-loyer. Il a tenu compte de la configuration de ce local, composé de deux pièces. N'est toutefois pas déterminante la dénomination des locaux utilisée dans le bail de sous-location pour fixer un loyer frappé de nullité. En effet, le nombre de pièces et la surface mise à disposition sont des éléments essentiels, en dehors de leur dénomination, en vue de fixer le loyer au moyen de statistiques. A raison, les premiers juges se sont fondés sur les statistiques de l'OCSTAT concernant les loyers de logements non neufs à loyer libre de 2 pièces loués à de nouveaux locataires (T 05.04.2.02) dès lors qu'il n'est pas contesté par les parties que l'intimée a fait le choix de vivre dans le local litigieux. Se référant à la jurisprudence de la Cour, le Tribunal a procédé à une pondération de cette statistique avec celle relative aux baux en cours pour des logements à loyer libre de 2 pièces dans le quartier des Eaux-Vives dans un immeuble construit avant 1919. En ajoutant, à ce loyer statistique pondéré, un montant forfaitaire de 67 fr. par mois pour un appartement de deux pièces, le Tribunal est arrivé à la fixation d'un loyer, charges comprises, de 988 fr. 55, en conformité de la pratique de la Cour en matière de fixation du loyer. Ce loyer a ensuite été décoté, en équité, de près de 9% afin de tenir compte de l'état des locaux, particulièrement vétustes, sombres et dont les fenêtres ne respectaient pas les

prescriptions de droit public pour un logement. Ainsi, les éléments soulevés par l'intimée dans son appel joint ont bien été pris en considération par les premiers juges dans le cadre de la fixation, en équité, du loyer. L'intimée, alors même qu'elle connaissait la configuration des locaux et y a vécu durant dix-huit mois, ne saurait prétendre à la gratuité complète du loyer. En outre, hormis le choix des statistiques appliquées, l'intimée n'expose aucun grief sur la méthode employée par les premiers juges pour fixer le loyer. Partant, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il fixe le loyer au montant de 900 fr. par mois, charges comprises. L'appel joint sera donc rejeté.

E. 7

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 recevables l'appel formé le 21 août 2020 par A_____ et l'appel joint formé le 25 septembre 2020 par C_____ contre le jugement JTBL/394/2020 rendu le 19 juin 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26995/2017. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maité 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 à 15'000 fr.

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