

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16060/2011

ACJC/177/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

Madame A._____, domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 février 2013, comparant en personne,

et

Madame B._____, domiciliée _____ (GE), intimée, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2012.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 14 février 2013, expédié pour notification aux parties le 21 février 2013, le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer de sous-location du studio meublé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____(GE) à 547 fr. par mois, charges comprises (ch. 1 du dispositif), a condamné A. _____ à verser à B. _____ la somme de 6'572 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2010 (date moyenne) à titre de remboursement du trop-perçu de loyers (ch. 2) et a condamné A. _____ à verser à B. _____ la somme de 2'400 fr. à titre de restitution de la garantie de loyers (ch. 3). Il a débouté A. _____ de ses conclusions reconventionnelles (ch. 4), a dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et a indiqué les voies de droit (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'en l'absence d'un avis de fixation du loyer initial, le contrat de sous-location était nul s'agissant de la fixation du loyer et qu'il leur revenait de le fixer. Ils ont admis un loyer correspondant au loyer principal, majoré de 10%.

Par ailleurs, les premiers juges ont considéré que la garantie de loyer n'avait pas été versée dans les formes prescrites par la loi et qu'elle devait être restituée à la sous-locataire.

- B. a.** Par courrier du 8 mars 2013 à la Cour de justice, A. _____ (ci-après : la sous-bailleresse ou l'appelante) conteste l'un des faits retenus par le Tribunal des baux et loyers. Elle déclare par ailleurs que lors de la signature du bail de sous-location, B. _____ (ci-après : la sous-locataire ou l'intimée) était capable de discernement. Enfin, elle fait remarquer qu'en signant le contrat, la sous-locataire s'engageait à lui remettre la somme de 850 fr. par mois, pour une durée initiale de six mois, avec toutefois la possibilité de le renouveler de six mois en six mois. Elle indique qu'elle aurait pu se rétracter à la fin d'une période convenue, mais que ce n'est que quatre ans plus tard qu'elle a réagi après avoir cessé tout paiement du loyer convenu d'un commun accord.

b. Dans sa réponse du 18 mars 2013, la sous-locataire se borne à contester le contenu du courrier de l'appelante et renvoie la Chambre de céans au dossier disponible auprès du Tribunal des baux et loyers.

Elle conclut à ce que le jugement attaqué soit confirmé et à ce que l'appel de la sous-bailleresse soit rejeté.

c. Les parties ont été avisées le 26 mars 2013 de la mise en délibération de la cause.

- C.** Les faits suivants résultent de la procédure :

a. L'appelante était locataire d'un appartement de 2 pièces au 7^{ème} étage de l'immeuble sis _____(GE).

b. Elle a conclu avec l'intimée un contrat de bail à loyer portant sur la sous-location meublée de l'appartement précité pour une durée initiale de six mois, du 1^{er} octobre 2007 au 31 mars 2008, renouvelable ensuite tacitement de six mois en six mois.

c. Selon le contrat de sous-location, le sous-loyer mensuel de l'appartement, charges comprises, à l'exclusion des frais d'électricité, a été fixé à 850 fr.

Une caution (garantie) de 2'400 fr. "*en garantie du mobilier*" a été versée par l'intimée en mains de la recourante avec le premier loyer.

Un inventaire du mobilier était annexé au contrat de sous-location.

Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis à la sous-locataire.

d. Par requête déposée le 11 août 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la sous-locataire a conclu à ce que le loyer, charges comprises, soit fixé à 400 fr. par mois dès le 1^{er} octobre 2007 et à la restitution du trop-perçu avec intérêts à 5% dès la date moyenne. Elle a conclu également au remboursement de la somme de 2'400 fr. perçue à titre de "*garantie du mobilier*".

e. Déclarée non conciliée le 20 mars 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 29 mars 2012.

A l'appui de ses conclusions, la sous-locataire a affirmé que les quelques meubles mis à disposition, usés et sans valeur vénale, ne justifiaient pas la majoration conséquente du sous-loyer par rapport au loyer principal, ce d'autant que la sous-locataire n'avait pas la jouissance de la cave ni de la buanderie.

f. Invitée à répondre par écrit à la demande, la sous-bailleresse a déposé une écriture le 11 juin 2012. Elle a admis avoir sous-loué son studio, meublé, pour 850 fr. par mois, alors que loyer principal "*s'élevait à 497 fr. par mois, charges non comprises*". Elle a produit l'inventaire du mobilier, et a fait valoir que la demanderesse avait accepté en toute connaissance de cause les termes du contrat. La sous-bailleresse a par ailleurs allégué que la sous-locataire aurait "*complètement détruit les meubles qui se trouvaient dans le studio*". Elle a pris les conclusions (reconventionnelles) suivantes :

"- Condamner la demanderesse au remboursement total du mobilier, soit 12'850 fr., montant de mon préjudice.

- La condamner au paiement de sept mois de loyer, soit 5'950 fr.

- La condamner au paiement de 2'000 fr. à titre de participation à mes honoraires d'avocat.

- La condamner à 1'000 fr. au titre d'indemnité pour tort moral".

g. Dans ses écritures du 26 juin 2012, la sous-locataire a conclu au rejet de la demande reconventionnelle.

h. Les parties ont été convoquées à une audience de débats fixée au 1^{er} novembre 2012. Elles ont été invitées à produire, au plus tard à l'audience, toutes les pièces

dont elles entendaient faire état. La sous-bailleresse a été expressément invitée à produire le contrat de bail principal pour le studio en cause.

i. Lors de l'audience du 1^{er} novembre 2012, la sous-bailleresse n'a pas produit le contrat de bail principal, alléguant ne pas avoir compris que le Tribunal lui demandait cette pièce. Elle a affirmé que le montant du loyer principal s'élevait depuis 2007 à 555 fr. par mois, charges comprises. Elle a par ailleurs admis avoir conservé par-devers elle la somme de 2'400 fr. reçue de la sous-locataire à titre de garantie.

La sous-locataire a admis avoir cessé de s'acquitter du loyer à partir du mois de juin 2011. Le contrat de sous-location ayant pris fin le 30 avril 2012, elle a ainsi reconnu devoir à la sous-bailleresse l'équivalent de onze mois du loyer qui serait fixé par le Tribunal, somme qui viendra en compensation des montants qui pourraient être dus par celle-ci.

La sous-locataire a également admis qu'aux termes du contrat de sous-location, elle devait s'acquitter des frais de téléphone, redevance radio-TV, gaz et électricité.

S'agissant de ses prétentions reconventionnelles, la sous-bailleresse a expliqué qu'aucun état des lieux de sortie n'avait été effectué au départ de la sous-locataire. Elle a persisté à affirmer que certains meubles et objets auraient disparu, mais qu'elle n'avait pas établi de liste de ceux-ci, et a admis ne disposer d'aucun moyen de preuve de ses allégations sur ce point.

La sous-bailleresse a versé à la procédure diverses factures de téléphone et des SIG dont il revenait selon elle à la sous-locataire de s'acquitter.

Au terme de l'audience, un délai a été imparti à la sous-bailleresse pour produire le contrat de bail principal.

j. Dans le délai imparti, la sous-bailleresse a écrit au Tribunal qu'elle n'était pas en mesure de fournir le bail principal, n'étant plus locataire du studio en cause. Elle a produit en revanche les bulletins de versements qui lui avaient été adressés par la Régie pour les loyers de juin et juillet 2012, faisant apparaître un loyer mensuel, charges comprises, de 497 fr.

k. Lors de l'audience de plaidoiries du 17 janvier 2013, la sous-locataire a conclu à ce que le sous-loyer soit fixé à 497 fr. par mois. Elle a admis devoir à la sous-bailleresse une somme de 742 fr.50 au titre de frais de téléphone, gaz et électricité, selon les factures produites.

La sous-bailleresse a persisté dans ses conclusions.

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'ap-

pel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

En matière de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant du loyer annuel tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelante, sans les charges, multiplié par 20 (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid.1.1).

Le loyer initial fixé dans le bail est de 850 fr. par mois, soit 10'200 fr. par an. Dans ses dernières conclusions, la sous-locataire a conclu à ce que le sous-loyer soit fixé à 497 fr. par mois, soit 5'964 fr. par an. En multipliant la différence entre ces deux sommes, soit 4'236 fr. par 20, l'on parvient à une somme supérieure à 10'000 fr. Même à retenir la durée du bail (1^{er} octobre 2007 au 30 avril 2012, soit 55 mois), la valeur litigieuse s'élèverait à 19'425 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2. Il incombe à l'appelant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (art. 311 al. 1 CPC). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Une motivation succincte ou sommaire peut cependant, suivant les circonstances, être suffisante (REETZ/THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/-LEUENBERGER [éd.], 2010, n. 37 ss ad art. 311 CPC).

L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs. Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé ou modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif prévu à l'art. 310 CPC (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n° 3 ad art. 311 CPC).

1.3. Le courrier de la sous-bailleresse du 8 mars 2013 ne contient aucune critique formulée contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 14 février 2013, si ce n'est pour contester un fait non pertinent.

La sous-bailleresse se borne à affirmer que sa cocontractante était capable de discernement au moment de la signature du bail de sous-location et qu'elle aurait pu se départir du bail à la fin de la période initiale du contrat.

Elle ne précise en rien en quoi le Tribunal des baux et loyers aurait violé la loi et, en ce qui concerne le fait critiqué, elle ne dit pas en quoi cette prétendue erreur a eu une influence sur le dispositif du jugement.

Considérer un tel document comme recevable équivaudrait à se contenter d'une déclaration d'appel non motivée, impliquant pour la Cour de céans l'obligation de se mettre à la place de l'appelante et d'imaginer la nature des griefs qu'il souhaitait invoquer.

Dans la mesure où l'on ne peut déduire de ce courrier aucun grief contre le jugement entrepris, l'appel doit être déclaré irrecevable.

2. Même si l'appel avait été recevable, il aurait été infondé.

2.1. Conformément à l'article 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, 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. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 24 aLaCC.

Lors d'une sous-location, le locataire 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 (LCHAT, La sous-location, SJ 1992 p. 469 ss, 480).

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; cf. ATF 120 II 341 consid. 5d p. 349).

Le locataire peut invoquer en tout temps, sous réserve de l'abus de droit, la nullité partielle du contrat, comme par exemple en cas d'absence de remise de la formule officielle ou une formule non motivée (FETTER, La contestation du loyer initial, Berne 2005, p. 106; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 398). Dans ces cas, le juge n'a pas à s'interroger sur la réalisation des conditions de recevabilité de la contestation (art. 270 al. 1 let. a et b CO).

2.2. En l'espèce, compte tenu de l'absence d'avis de fixation du loyer initial, le contrat de sous-location est nul s'agissant de la fixation du loyer initial, de sorte qu'il appartient au Tribunal de le fixer.

Ainsi, contrairement à ce que semble soutenir l'appelante, l'intimée était en droit, même plusieurs années plus tard, de contester le loyer initial.

3. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 8 mars 2013 par A._____ contre le jugement JTBL/138/2013 rendu le 14 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16060/2011-4-OSL.

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 Alain MAUNOIR et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1.).