

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22917/2013

ACJC/236/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 FÉVRIER 2016

Entre

Madame A._____, domiciliée _____, (VD), appelante d'un jugement rendu le 16 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers, comparant par Me Antoine BOESCH, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B._____, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 février 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 16 décembre 2014, expédié pour notification aux parties le 18 décembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A._____ à payer à B._____ les sommes de 27'493 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2011 et de 434 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2013, a prononcé la mainlevée définitive à due concurrence de l'opposition formée par A._____ le 19 septembre 2013 au commandement de payer poursuite n° 1_____ de l'Office des poursuites du district de _____ (VD), a débouté les parties de toutes contraires conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont constaté qu'A._____ avait sous-loué sans l'autorisation de B._____, l'appartement sis _____ (GE), à C._____ du 1^{er} septembre 2008 au 30 juin 2013 pour un loyer de 1'060 fr., réalisant ainsi un profit mensuel de 474 fr., soit une somme totale de 27'493 fr. sur la durée de la sous-location. Le tribunal a donc retenu qu'A._____ devait rembourser cette somme à B._____. Le tribunal a aussi retenu qu'A._____ devait le montant de 434 fr. 85 à B._____ au titre de loyer du mois de juin 2013, après imputation du décompte chauffage.

Par ailleurs, la réouverture de la phase d'administration des preuves sollicitées par A._____ ne se justifiait pas, les conditions de l'art. 152 CPC n'étaient pas réalisées.

- B. a.** Par acte déposé le 2 février 2015 au greffe de la Cour de justice, A._____ forme appel contre ce jugement. Elle conclut à l'annulation de celui-ci, au déboutement de l'intimée de toutes les conclusions ainsi qu'à la condamnation de cette dernière en tous les frais et dépens, y compris une participation aux honoraires de son conseil.

Elle fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, la décision n'étant pas motivée. Elle se plaint également d'une violation du droit, le sous loyer pratiqué n'étant pas abusif.

b. Par acte déposé le 6 mars 2015, B._____ a répondu à l'appel. Elle a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement JTBL/1470/2014 du 16 décembre 2014. Subsidiairement, l'intimée a conclu à être acheminée à prouver, par toutes voies de droit utiles, les faits allégués dans les écritures.

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

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail, conclu en 1977 initialement entre D._____ et E._____ SA, portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE).

- b.** Par avenant du 12 août 1997 le bail a été transféré au nom d'A._____.
- c.** Le loyer, hors charges, a été fixé en dernier lieu à 586 fr. par mois, les acomptes de frais accessoires à 21 fr. par mois pour le télé-réseau et à 179 fr. par mois pour les frais de chauffage et eau chaude.
- d.** Par contrat du 25 août 2008, A._____ a sous-loué son appartement à C._____, à partir du 1^{er} septembre 2008, moyennant un sous-loyer de 1'060 fr., charges et frais de télé-réseau de 140 fr. en sus, sans en informer préalablement la bailleresse.
- e.** Dès 2008, A._____ se trouvait entre _____ (GE) et _____ (VD), ville dans laquelle elle a entrepris une activité de décoration d'intérieur.
- f.** Depuis le 1^{er} janvier 2011, A._____ est officiellement domiciliée à _____ (VD).
- g.** Par courrier du 28 février 2012, F._____ SA (ci-après également : la Régie) a mis A._____ en demeure de supprimer les domiciliations de C._____ et de la Société G._____. Il y était rappelé que l'appartement lui avait été loué exclusivement à l'usage d'habitation et que toute sous-location devait faire l'objet d'un consentement écrit du bailleur, ce qui n'avait pas été le cas puisque aucune demande de sous-location n'avait été formulée.
- h.** Par courrier du 27 mars 2012, A._____ a répondu à la Régie que l'appartement n'était pas sous-loué et qu'elle cohabitait à titre d'entraide mutuelle avec C._____, membre de sa famille.
- i.** Dans un courrier du 12 avril 2012, la Régie, constatant qu'A._____ n'était plus domiciliée dans le canton de Genève, a mis la locataire en demeure de cesser toute sous-location et activité professionnelle dans les locaux, dans un délai de 30 jours, sous menace de résilier le bail.
- j.** Cependant, comme la locataire n'a pas mis fin à la sous-location, la bailleresse a résilié le bail par avis officiel du 15 mai 2012 pour le 30 juin 2012.
- k.** Dans le cadre de la procédure en contestation de congé initiée par la locataire, les parties, lors de l'audience de conciliation du 12 septembre 2012, se sont mises d'accord sur un délai de départ d'A._____ au 30 avril 2013. Le 29 mai 2013, les parties ont reporté ce délai au 30 juin 2013.
- l.** Les locaux ont été restitués le 1^{er} juillet 2013.
- m.** Les loyers ont été payés par la locataire jusqu'au 31 mai 2013. Après imputation d'un solde chauffage en faveur de la locataire et une déduction de la provision de juin 2013, le solde dû au 30 juin 2013 s'élevait à 434 fr. 85.

n. Par courrier recommandé du 24 juillet 2013, la bailleresse a mis la locataire en demeure de lui verser un montant de 27'492 fr. correspondant aux profits perçus de la sous-location du 1^{er} septembre 2008 au 31 juin 2013, soit 474 fr. x 58 mois, intérêts en sus, soit un total de 30'699 fr.

o. Le 19 septembre 2013, la bailleresse a fait notifier à la locataire un commandement de payer, poursuite n° 1_____, émis par l'Office des poursuites du district de _____ (VD), portant sur un montant de 28'448 fr., hors intérêts, soit 27'492 fr. de restitution des profits, 786 fr. pour l'indemnité de juin 2013 et 170 fr. de frais de rappel.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

p. Par requête déposée le 30 octobre 2013 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la bailleresse a assigné la locataire en paiement de 27'492 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2011 pour les profits réalisés durant la sous-location, 786 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2013 pour l'indemnité du mois de juin 2013 et 170 fr. de frais de rappel et de mise en demeure, et a conclu au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer n° 1_____.

q. Dans son mémoire de réponse du 5 mai 2014, A._____ a conclu au rejet de la requête.

En substance, elle a relevé qu'elle considérait C._____ comme une amie très proche, raison pour laquelle elle avait dit qu'elle était de sa famille. Elle avait l'intention de pouvoir utiliser l'appartement de manière ponctuelle mais régulière pour ses propres besoins, le cas échéant, ce qui était envisageable vu ses rapports avec la sous-locataire. L'appartement avait été sous-loué meublé, mais les meubles avaient été enlevés à la demande de la sous-locataire, de sorte qu'A._____ avait dû prendre en charge, outre les frais de déménagement, les frais d'un garde-meuble à hauteur de 220 fr. par mois. Le sous-loyer fixé à 1'200 fr. par mois tenait compte du fait que l'appartement était loué meublé et du montant lié aux risques encourus par A._____ vis-à-vis de la bailleresse. L'acompte provisionnel pour charges avait été fixé à 119 fr. et les frais relatifs à l'abonnement SWISSCOM, aux SIG et à BILLAG faisaient l'objet d'un décompte séparé. De plus, les remboursements suite aux décomptes annuels pour charges établis par la Régie étaient partagés entre B._____ et A._____. Par conséquent, le sous-loyer qui avait été perçu par la locataire n'était pas abusif.

r. Lors de l'audience des débats principaux du 17 septembre 2014 du Tribunal, B._____ a persisté dans ses conclusions.

A._____, quant à elle, a déclaré habiter à _____ (VD) depuis 2011. Auparavant, elle avait partagé son temps entre le canton de Vaud et _____ (GE), où elle avait

habité de temps à autre et donné des cours le reste du temps. C._____ avait emménagé en 2008. Dès ce moment, elle s'y était rendue beaucoup moins. La sous-locataire lui avait payé un loyer mensuel de 1'200 fr., charges comprises.

La différence avec le loyer principal se justifiait par le fait qu'initialement la sous-location avait été prévue pour une durée déterminée d'une année et que l'appartement était meublé mais que C._____ désirait le meubler elle-même. A._____ avait donc été contrainte de déposer ses meubles dans son box, à _____ (VD). En fait, elle disposait de ce box déjà avant de sous-louer l'appartement de même qu'un parking ouvert. A._____ a confirmé qu'elle facturait à C._____ le téléphone en sus du loyer. Elle a rajouté qu'elle travaillait en tant qu'indépendante et que la situation était difficile. De plus, elle contestait les montants qui lui étaient réclamés.

Les parties ayant déclaré ne pas avoir de témoins à entendre, le Tribunal a clos la phase d'administration des preuves à l'issue de l'audience et fixé aux parties un délai au 29 octobre 2014 pour déposer leurs plaidoiries écrites, délai prolongé par la suite au 28 novembre 2014.

s. Dans le cadre de ses conclusions après enquête du 28 novembre 2014, B._____ a persisté dans ses conclusions.

A._____ a sollicité la réouverture de la phase d'administration des preuves en vue de procéder à l'audition de témoins sur la question des travaux qu'elle aurait effectués dans l'appartement, de l'absence de travaux effectués par la bailleresse ainsi que sur le fait qu'elle habitait l'appartement depuis l'âge de 16 ans. Elle a relevé avoir comparu seule à l'unique audience des débats principaux, sans l'assistance de son précédent conseil, et ne pas avoir compris qu'elle ne pourrait pas faire citer de témoins. De plus, la différence entre le loyer principal et le sous-loyer n'était que le reflet et la conséquence directe du défaut d'entretien de l'appartement par la bailleresse pendant plus de trente ans. Pour le surplus, la locataire a persisté dans ses conclusions initiales.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle,

2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, la valeur litigieuse est de 27'927 fr. 85. Elle est donc supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC pour que la voie de l'appel soit ouverte.

1.2 L'appel et la réponse y relative ont été déposés dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

- 2.** L'appelante soutient que le Tribunal a violé son obligation de motiver, composante du droit d'être entendu, en ignorant les arguments qu'elle a développés.

2.1 Le droit d'obtenir une décision motivée découle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.). Le droit à la motivation vise à ce que le justiciable puisse comprendre la décision dont il est l'objet et exercer ses droits de recours à bon escient, ainsi qu'à permettre à l'autorité de recours d'exercer son contrôle. Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle fonde sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter de tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 137 II 266 consid. 3.2). Il faut du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de la portée de la décision à leur égard et, le cas échéant, recourir en connaissance de cause (ATF 136 I 184 consid. 2.2).

2.2 La motivation du jugement du Tribunal est conforme aux exigences de la jurisprudence exposées ci-dessus. En effet, il reprend les éléments essentiels du dossier, en motivant les raisons fondant sa décision. Le fait que le Tribunal n'ait pas suivi les arguments de l'appelante ne constitue en rien une violation du droit d'être entendu.

2.3 Partant, le grief de la violation du droit d'être entendu sera rejeté.

- 3.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir alloué à l'intimée le trop-perçu de loyer reçu de la sous-locataire, soit 27'493 fr. du 1er septembre 2008 au 30 juin 2013. Elle estime que s'il devait y avoir un trop-perçu de loyer, celui-ci devrait revenir non pas à la bailleuse, mais à la sous-locataire.

3.1 Selon l'art. 262 al. 1 et 2 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur, qui ne peut le refuser que si les conditions

de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principales, sont abusives.

Le consentement du bailleur n'est pas une condition de validité de la sous-location. Dans les cas où le locataire sous-loue sans requérir l'accord du bailleur, il faut examiner si la sous-location était quand même autorisable au vu des règles légales applicables (LCHAT, *Le bail a loyer*, Lausanne, 2008, p. 574).

3.2 En l'occurrence, l'appelante a sous-loué son appartement sans le consentement du bailleur. Ce dernier estime que l'appelante a sous-loué cet appartement en octroyant un sous-loyer abusif et que de ce fait le surplus de loyer reçu de la sous-locataire lui revient.

Il convient donc de déterminer si le sous-loyer perçu est abusif ou non.

L'appelante estime que le sous-loyer n'est pas abusif de par le fait que celui-ci correspondrait à la valeur locative au moment de la sous-location et qu'il a été loué par la suite à ce même prix, que l'appelante a entrepris des travaux dans l'appartement à ses frais et que l'appartement a été livré meublé quand bien même la sous-locataire ne voulait pas en disposer.

3.3 Cependant le loyer de la sous-location doit être comparé au loyer du contrat de bail principal. En effet, la lettre de la loi est claire à ce sujet, le bailleur ne pouvant refuser son consentement si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail, sont abusives (art. 262 al. 2 let. b CO). Jurisprudence et doctrine s'accordent pour confirmer que le montant du sous-loyer ne doit dépendre que de celui du loyer principal, nonobstant le fait qu'il soit vraiment bas (ATF 119 II 353 consid. 5a, LCHAT, *op. cit.*, p. 569). Il en ressort que le loyer de la sous-location s'apprécie au regard du loyer principal. Les règles et critères permettant de qualifier un loyer abusif n'ont, par conséquent, par lieu d'être analysés dans le cadre de l'examen du loyer de sous-location.

Il s'ensuit que sur ce point l'argument de l'appelante ne peut être pris en considération et doit être écarté car seul le loyer du contrat principal doit être pris en compte.

3.4 L'appelante déclare avoir entrepris de nombreux travaux dans l'appartement qui justifieraient le montant de la sous-location. Néanmoins, force est de constater qu'aucune preuve ni aucun justificatif n'a été avancé par elle prouvant que ces travaux ont effectivement été entrepris, de sorte que cet argument aussi tombe à faux.

L'appelante ne critique par ailleurs pas en appel le refus du Tribunal de rouvrir la phase d'administration de preuves. Le refus est en tout état de cause fondé.

3.5 Reste l'argument concernant le mobilier mis à disposition de la sous-locataire permettant de majorer le sous-loyer. La jurisprudence admet qu'un locataire peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, comme le mobilier. Pour ce cas, une augmentation de 20% par rapport au loyer principal peut être acceptée (ATF 119 II 353 consid. 5c). La doctrine se rallie également à cette jurisprudence et admet quant à elle qu'une majoration du sous-loyer pouvait être acceptable pour autant que le locataire ne fasse pas un profit allant jusqu'à 30% ou 40% pour certains cas (LACHAT, op. cit., p. 570).

3.6 En l'occurrence, l'appelante a déclaré que l'appartement était meublé à l'arrivée de C._____. Cependant, celle-ci a déclaré ne pas vouloir disposer des meubles de l'appelante. Elle voulait pouvoir emménager avec ses propres meubles. Par conséquent, les meubles de l'appelante étaient entreposés dans un box qu'elle louait.

Les meubles n'étant pas effectivement à disposition de C._____, ils ne justifient aucune majoration de loyer. Quand bien même une majoration pouvait être faite, elle n'aurait pu dépasser les 20% du loyer principal, de sorte que les 80% en plus effectivement perçus par l'appelante étaient abusifs.

Il s'ensuit que nonobstant un consentement éventuel de l'intimée quant au principe de la sous-location, les conditions de celle-ci n'étaient pas remplies car le loyer était abusif.

- 4.** L'appelante conteste que le trop-perçu de loyer doive revenir à l'intimée. En effet, elle estime que c'est à la sous-locataire, qui a payé ce montant, qu'il devrait être remboursé.

4.1 Selon l'art. 423 al. 1 CO, lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent. Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique à la gestion d'affaire imparfaite de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'elle est entreprise dans l'intérêt du gérant ou d'un tiers et non du maître. Elle est de mauvaise foi lorsque le gérant sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire. Il est admis que c'est une usurpation qui est également reconnue en cas d'atteinte aux droits réels d'autrui ou en cas d'atteinte aux droits patrimoniaux d'autrui, lorsque l'auteur retire un profit de la violation d'une obligation ou d'une interdiction. Lorsqu'un profit est réalisé au moyen du patrimoine d'autrui, il doit revenir au titulaire de ce patrimoine (ATF 126 III 69 consid. 2a, 2b).

La jurisprudence admet donc l'application de l'art. 423 al. 1 CO lorsqu'un locataire, procédant à une sous-location non autorisée, excède les limites du droit que lui confère le contrat, et qu'en sous-louant sans droit la chose à autrui, il

empiète sur le patrimoine du bailleur et gère l'affaire d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1).

En l'occurrence, le propriétaire de l'immeuble loué est le bailleur. Il est donc en droit de réclamer les profits qui ont résulté de la sous-location non autorisée et abusive comme exposé précédemment.

De ce fait, l'appelante devra payer à l'intimée 27'493 fr., montant correspondant au surplus de sous-loyer qu'elle percevait.

- 5.** Dans son appel l'appelante a conclu à ce que le jugement du Tribunal soit annulé, mais n'a pas formé de grief concernant les questions traitées aux chiffres 2 et 3 du jugement, à savoir l'indemnité pour occupation illicite non payée pour le mois de juin 2013 et le prononcé de la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer.

5.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé. L'appelant doit donc expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié. La maxime inquisitoire et la maxime d'office ne dispensant pas l'appelant de motiver correctement. De plus, un simple renvoi aux écritures n'est pas conforme à l'exigence de motivation. La Cour doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au jugement rendu par le Tribunal sans avoir à rechercher les griefs par elle-même. En concluant uniquement à l'annulation du jugement sans prendre de conclusions au fond et en ne motivant pas tous les points qui seraient litigieux, l'appelant prend le risque que la Cour ne puisse pas juger sur ces points (JEANDIN, CPC annoté, art. 311 CPC, p. 1251).

5.2 L'appelante a conclu uniquement à l'annulation du jugement et n'a motivé qu'une partie des questions querellées à savoir la problématique du trop-perçu du sous-loyer. Elle n'a pas motivé son appel en ce qui concernait le montant dû pour le mois de juin 2013 et la mainlevée de l'opposition, de sorte qu'il n'appartient pas à la Cour de revoir ces deux points du jugement entrepris.

Partant, le jugement querellé devra être confirmé sur ce point.

- 6.** 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 2 février 2015 par A._____ contre le jugement JTBL/1470/2014 rendu le 16 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22917/2013-6 OSD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Bertrand REICH, 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).