REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6337/2021 **ACJC/120/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 JANVIER 2023

Entre

A_____, sise _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 mars 2022, comparant par Me Jacopo RIVARA, avocat, rue Robert-Céard 13, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____ et **Monsieur C_____**, domicilié _____, intimés, comparant par Me Raphaël REY, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31.01.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/167/22 du 7 mars 2022, reçu le 9 mars 2022 par les parties, le Tribunal des baux et loyers a débouté [la régie immobilière] A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont considéré que les sommes réclamées n'étaient pas dues, dans la mesure où la première s'apparentait à des frais incorporés aux dépens d'un procès, alors que la procédure est gratuite dans le canton de Genève, et où la seconde ne faisait pas l'objet d'un décompte, ni n'était démontrée comme étant en lien avec la sous-location objet du litige.

B. **a.** Par acte expédié le 8 avril 2022 à la Cour de justice, A_____ forme recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, préalablement, à la restitution de l'effet suspensif. Principalement, elle conclut à ce que la Cour condamne B_____ et C_____ à lui verser la somme de 8'653 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er mai 2020, ordonne à D_____ [compagnie d'assurances proposant des garanties de loyer sans dépôt bancaire] de lui verser la totalité de la garantie, référence de dossier L822904 souscrite par B_____ et C_____, les condamne en tous les frais d'instance et les déboute de toutes autres conclusions.

b. Dans leur réponse du 18 mai 2022, B_____ et C_____ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. A_____ a persisté dans ses conclusions par réplique du 20 juin 2022.

d. B_____ et C_____ ont persisté dans leurs conclusions par duplique du 9 août 2022.

e. Les parties ont été avisées le 5 septembre 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 16 avril 2018, B_____ et C_____, locataires, et E_____, bailleresse, ont conclu pour une année, jusqu'au 30 avril 2019, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces n° 1_____ au 1er étage de l'immeuble sis Chemin 2_____ no. _____, à F_____, GE.

b. Le loyer, charges comprises, s'élevait à 2'700 fr. par mois.

c. Dans le cadre du contrat de bail, E_____ était représentée par A_____.

d. Par courrier du 16 août 2018, B_____ et C_____ ont informé E_____ qu'ils souhaitaient résilier leur bail de manière anticipée, pour le 31 août 2018.

e. Le 3 septembre 2018, A_____ les a informés de ce qu'ils étaient tenus de payer le loyer jusqu'à l'échéance du bail au 30 avril 2019, faute d'avoir présenté un locataire de remplacement.

f. Le 15 septembre 2018, C_____ a sous-loué l'appartement à G_____.

g. Par courrier du 25 septembre 2018, C_____ a demandé à A_____ l'autorisation de sous-louer l'appartement.

h. G_____ a transmis le 27 septembre 2018 une copie du contrat de sous-location à A_____.

i. Le 3 octobre 2018, A_____ a refusé la sous-location au motif que les locataires n'avaient pas l'intention de réintégrer leur logement. Le 18 octobre 2018, elle a indiqué à G_____ que la sous-location n'avait pas été autorisée.

j. Le 16 mai 2019, le conseil de E_____ a demandé aux locataires de résilier le bail de G_____; il réservait le droit de réclamer tout dommage-intérêt en lien avec cette sous-location illicite, y compris le paiement de ses honoraires.

k. Le 14 juin 2019, E_____, représentée par son conseil, a déposé à la Commission de conciliation en matière des baux et loyers une demande en revendication de propriété et en évacuation contre G_____, demande qui a été portée au Tribunal le 13 septembre 2019 après échec de la conciliation.

l. Les 16 et 18 juin 2019, H_____, locataire de l'immeuble, s'est plainte auprès de A_____ de nuisances causées par G_____. Cette dernière se comportait de manière étrange, empêchait la concierge de faire son travail et avait refusé d'ouvrir son garage, alors qu'un dégât d'eau était soupçonné.

m. Dans le courant du mois de juillet 2019, H_____ s'est encore plainte à plusieurs reprises auprès de A_____ du comportement de G_____, laquelle avait notamment mis sa fille de 16 ans à la porte de son appartement.

n. Le 5 août 2019, A_____ a signalé G_____ au Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant.

o. Le 3 décembre 2019, le conseil de E_____, inquiet de ce que la boîte aux lettres de G_____ débordait et qu'elle n'était pas joignable, a contacté la police, demandant si la précitée était décédée ou avait fait l'objet d'un avis de disparition.

p. Le 27 février 2020, le Tribunal a tenu une audience dans le cadre de l'action en revendication de E_____. G_____ ne s'est pas présentée et E_____ a expliqué que, selon ses informations, G_____ n'occupait plus le logement.

q. Le 1er avril 2020, A_____ a facturé à B_____ et C_____ la somme de 538 fr. 50 au titre d'honoraires de gestion du « dossier contentieux » en lien avec l'appartement. Cette note d'honoraires n'a pas été payée.

r. Le 2 avril 2020, A_____ a récupéré les clés de l'appartement, remises par C_____.

s. Le 8 avril 2020, A_____ a réclamé à C_____ le paiement d'une facture de 3'000 fr. de I_____ SA relative à des travaux effectués dans le logement, des honoraires du conseil de E_____ d'un montant de 8'115 fr. 50 et de ses honoraires « contentieux » de 538 fr. 50.

t. C_____ a accepté de payer la facture de I_____ SA précitée et a contesté être redevable des autres montants réclamés.

u. Par jugement JTBL/271/2020 du 30 avril 2020, le Tribunal a ordonné l'évacuation de G_____.

v. Le 23 novembre 2020, E_____ a cédé à A_____ sa créance contre B_____ et C_____.

w. Entre le 27 mars 2019 et le 10 novembre 2020, le conseil de E_____ a facturé des honoraires pour un montant total de 8'558 fr. 75.

x. Le 1er avril 2021, A_____ a déposé devant la Commission de conciliation une demande en paiement portant sur les frais d'honoraires susvisés et sur ses propre frais de gestion du dossier.

y. N'ayant pu être conciliée, l'affaire a été portée devant le Tribunal. A_____ a conclu à la condamnation de B_____ et C_____ à lui payer la somme de 10'114 fr. 50 et à la libération de la garantie de loyer auprès de D_____ en sa faveur.

z. Par réponse du 19 octobre 2021, B_____ et C_____ ont conclu au déboutement de A_____. En substance, ils ont soutenu que celle-ci ne pouvait pas réclamer ses honoraires d'avocat motif pris de la gratuité de la procédure en matière de baux et loyers. Par ailleurs, ils ont fait valoir avoir résilié le bail de G_____ en septembre 2019 pour le 31 octobre 2019 en raison d'un défaut de paiement.

aa. A l'audience du Tribunal du 13 janvier 2022, la A_____ a précisé que ses conclusions portaient uniquement sur le paiement des honoraires du conseil de E_____ à hauteur de 8'114 fr. 50 et sur ses propres honoraires à hauteur de 538 fr. 50, la facture de I_____ SA ayant été payée. A_____ a déclaré que ses honoraires étaient forfaitaires, estimés comme très bas au vu de l'ampleur de l'activité déployée pour que G_____ quitte le logement. C_____ a exposé avoir découvert que celle-ci causait des nuisances lorsqu'elle avait cessé de payer son loyer et qu'il avait contacté A_____ à ce sujet. Il a expliqué avoir résilié seul le bail de sous-location car il l'avait conclu seul, sans son épouse. Au demeurant, il avait payé à E_____ les loyers impayés par G_____ à hauteur de 29'700 fr., soit onze mois de loyer.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

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).

Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, la somme litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à 8'653 fr., de sorte que c'est la voie du recours qui est ouverte contre la décision du Tribunal.

1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 et 239 CPC). Déposé selon la forme et le délai prescrits, le recours est recevable.

2. Dans un premier grief, la recourante reproche au Tribunal une constatation manifestement inexacte des faits, soit d'avoir omis de retenir des faits pertinents, permettant notamment de démontrer l'existence d'une atteinte à sa réputation et d'une nécessité d'agir judiciairement à l'encontre de G_____ et d'engager des frais de conseil pour ce faire.

2.1 La Cour ne peut revoir les faits retenus par le Tribunal que si ceux-ci sont manifestement inexacts, à savoir s'ils ont été établis de manière arbitraire (art. 320 let. b CPC). Selon la jurisprudence, il y a arbitraire dans l'établissement des faits ou l'appréciation des preuves si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 142 II 355 consid. 5; 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 III 552consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 2.2). Le grief de l'arbitraire ne peut être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause; en d'autres termes, l'appréciation porte sur des faits pertinents et menant le premier jugement à un résultat insoutenable (Jeandin, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 5 ad art. 320 CPC et la référence citée).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu, dans la partie EN FAIT de son jugement, l'existence de nuisances causées par la sous-locataire aux autres locataires de l'immeuble, ainsi que le fait que la propriétaire du logement en cause avait intenté une action en revendication contre la sous-locataire. L'allégation selon laquelle la propriétaire n'avait pas eu d'autre choix que d'agir à l'encontre de la sous-locataire relève de l'appréciation des preuves. En tout état, ce point n'est pas déterminant pour l'issue du litige, comme cela sera examiné ci-après.

2.3 Il découle de ce qui précède que le Tribunal n'a pas fait preuve d'arbitraire dans l'établissement des faits.

3. Dans un deuxième grief, la recourante reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'elle ne pouvait réclamer de réparation du dommage causé par G_____ en raison de l'art. 22 LaCC. Elle soutient en particulier que les conditions de l'art. 97 CO étaient remplies.

3.1 Dans un arrêt de principe ACJC/646/2019 relatif à la compétence du Tribunal des baux et loyers, la Cour a retenu que la notion de « litiges relatifs au contrat de bail à loyer » au sens de l'art. 89 LOJ devait être comprise extensivement, conformément, notamment à la *ratio legis* et à l'avis de la doctrine majoritaire (ACJC/646/2019 consid. 2.1.3, 2.1.5, 2.1.7). Ainsi, le Tribunal était compétent à raison de la matière pour statuer sur tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire. En revanche, cette compétence ne s'étendait pas aux rapports entre un bailleur et un squatteur, un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire devait demeurer (ACJC/646/2019 consid. 2.1.7).

La jurisprudence de la Cour ACJC/646/2019 précitée a opéré une distinction claire entre les litiges soumis à la compétence du Tribunal des baux et loyers et ceux qui étaient soumis aux juridictions ordinaires, tels que par exemple ceux relatifs au prêt d'un bien immobilier. Dans sa décision, la Cour n'a pas traité la question des dépens qui ne se posait pas. Il sied toutefois de relever que la question des dépens qui peuvent être incorporés à un procès a été clarifiée en 2013 par le Tribunal fédéral (ATF 139 III 190 précité), soit plusieurs années auparavant, de sorte que la Cour n'avait pas à y revenir, ni de nuances particulières à y apporter, la situation juridique ne laissant pas la place à des incertitudes et à des interprétations. La jurisprudence de la Cour s'articulait alors logiquement avec les règles générales énoncées par le Tribunal fédéral dans l'ATF 139 III 190 relativement aux dépens.

3.2 Selon la jurisprudence, lorsque le droit de procédure civile permet au plaideur victorieux de se faire dédommager de tous les frais nécessaires et indispensables qu'il a consacrés à un procès, ce droit est seul applicable, et il ne laisse aucune place à une action qui serait fondée sur le droit civil fédéral, séparée ou ultérieure, tendant au remboursement des frais par l'adverse partie (ATF 139 III 190 consid. 4.2 et les références citées). Le dommage sujet à réparation comprend en revanche les frais engagés par le lésé pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette consultation était nécessaire et adéquate et que les frais ne sont pas couverts ni présumés couverts par les dépens (ATF 133 II 361 consid. 4.1). Cela concerne avant tout les frais de procès dans les actions en dommages-intérêts fondées sur la responsabilité délictuelle (ATF 139 III 190 consid. 4.2 et les références citées).

Le plaideur victorieux bénéficie d'un régime plus favorable lorsqu'il s'est heurté à un comportement procédural illicite de son adverse partie, c'est-à-dire lorsque, dans le procès, celle-ci a adopté une position téméraire qu'elle savait ou devait savoir indéfendable. En vertu de l'art. 41 CO, ce comportement illicite engendre l'obligation de réparer le dommage qui en est résulté; il existe alors un concours en l'action accordée par cette disposition de droit fédéral et celle régie, le cas

échéant, par le droit de procédure cantonal ou étranger (ATF 139 III 190 consid. 4.2 et les références citées).

Le Code de procédure civile ne prévoit pas d'exclusion des dépens, sinon en procédure de conciliation selon l'art. 113 al. 1 CPC, mais l'art. 116 al. 1 CPC habilite les cantons à prévoir des dispenses de frais, lesquelles peuvent porter sur les frais judiciaires et aussi, au regard de la définition des frais consacrée par l'art. 95 al. 1 CPC, sur les dépens (ATF 139 III 182 consid. 2.2-2.6, 139 III 190 consid. 4.3). L'art. 115 CPC prévoit que même dans les procédures gratuites, les frais - et aussi les dépens, compte tenu de la même définition - peuvent être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi (ATF 139 III 190 consid. 4.3).

Aux termes de l'art. 22 de la Loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC), il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. Le terme de frais, qui reprend la terminologie du CPC, doit être compris comme comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 CPC).

Une action en dommages-intérêts séparée ou ultérieure est exclue de manière générale pour tous les frais qui s'incorporent aux dépens d'un procès selon l'art. 95 al. 3 CPC. Cela concerne aussi les procédures et les domaines juridiques pour lesquels une règle spécifique fédérale ou cantonale exclut que ces dépens soient taxés et répartis conformément aux art. 105 al. 2 et 106 CPC. En effet, les actions en dommages-intérêts accordées par le droit de la responsabilité civile, notamment par les art. 41 ou 97 CO, ne sont pas disponibles pour éluder les règles spécifiques du droit de procédure civile et procurer au plaideur victorieux, en dépit de ces règles, une réparation que le législateur compétent tient pour inappropriée ou contraire à des intérêts supérieurs. Dans le même sens, un plaideur ne saurait obtenir par une action en dommages-intérêts, non plus, les dépens que le juge du procès s'est abstenu d'allouer en application de l'art. 107 CPC. En revanche, quelles que soient les règles spécifiques en cause, l'art. 115 CPC garantit une réparation au plaideur dont l'adverse partie s'est comportée avec témérité ou mauvaise foi (ATF 139 III 190 consid. 4.4).

3.3 En l'espèce, il n'est pas discuté que le Tribunal était compétent pour connaître du litige relatif à la sous-location de l'appartement dont il est question. Contrairement à ce que prétend la recourante, la situation est différente de celle où l'appartement aurait été mis à disposition à titre gratuit ou dont la possession aurait été usurpée. Ainsi, la compétence du Tribunal entraîne l'application de l'art. 22 al. 1 LaCC qui impose la gratuité de la procédure et l'absence de dépens.

Par ailleurs, ainsi que le Tribunal fédéral l'a énoncé, la nature des frais doit être établie pour déterminer si une action en dommages-intérêts séparée ou ultérieure peut être menée. De manière générale, le principe veut que les frais de procès du plaideur victorieux soient couverts par les dépens alloués ou ne donnent pas lieu à

des dépens. Quoi qu'il en soit, en-dehors des cas de témérité, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, un procès ultérieur n'est pas possible et la réparation du dommage ne peut être réclamée.

Ainsi, il ne peut être nié en l'occurrence que le dommage réclamé se rapporte au procès qui a opposé la propriétaire de l'appartement litigieux à la locataire et qu'il s'agit, partant, de frais qui s'incorporent aux dépens d'un procès et correspondent à la définition des dépens donnée par l'art. 95 al. 3 CPC. Par sa nature, le montant correspondant aux honoraires du conseil de la propriétaire de l'appartement litigieux en lien avec le procès précité ne peut, dès lors, donner lieu à une action séparée, conformément aux règles clairement énoncées par le Tribunal fédéral.

Le fait que le droit genevois prévoie la gratuité dans les causes soumises à la juridiction compétente en matière de baux et loyers ne saurait remettre en question ce principe fondamental, même s'il s'agit d'un litige qui a opposé un propriétaire à un sous-locataire. Les arguments de la recourante quant à la violation de la *ratio legis* ne convainquent pas. En effet, la Cour considère, à l'instar des premiers juges, que tant la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 139 III 190) que celle rendue par la Cour (ACJC/646/2019) sont applicables au cas d'espèce *mutatis mutandis*. Les règles énoncées par le Tribunal fédéral et qui s'attachent à la nature des montants réclamés à titre de dommage (soit des dépens) doivent être retenues. C'est à bon droit que le Tribunal a retenu que faire supporter le coût du procès aux intimés serait contraire à la *ratio legis* qui prévoit la gratuité des procédures en matière de baux et loyers.

Dans la mesure où la recourante ne peut réclamer la réparation du dommage en raison des règles précitées en matière de procédure civile, il n'est pas pertinent de déterminer si les motifs pour lesquels elle a intenté un procès à la sous-locataire étaient légitimes ou si les conditions de l'art. 97 CO sont remplies.

Partant, le jugement du Tribunal sera confirmé sur ce point également.

4. La recourante inclut dans ses conclusions le remboursement de ses honoraires forfaitaires d'un montant de 538 fr. 50.

4.1 A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, respectivement de l'art. 321 al. 1 CPC dont la teneur est identique, l'appel, respectivement le recours, doit être motivé.

Selon la jurisprudence, il incombe au recourant de motiver son appel, respectivement son recours, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'absence de motivation ou son insuffisance conduit à l'irrecevabilité de l'acte d'appel, respectivement de recours (REETZ/ THEILER in : SUTTER-SOMM/ HASENBÖHLER/ LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, ZPO 2016, ad art. 311, 12 et 38).

4.2 Dans l'acte de recours, la recourante n'expose pas en quoi le jugement du Tribunal serait contraire au droit s'agissant de ses propres honoraires. Par conséquent, cette conclusion est irrecevable.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 8 avril 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/167/2022 rendu le 7 mars 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6337/2021.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.