

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6459/2014

ACJC/204/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 FÉVRIER 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 avril 2015, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il élit domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, Genève, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 février 2016.

EN FAIT

- A.**
- a.** Par jugement du 13 avril 2015, communiqué aux parties par plis du 17 avril 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a notamment condamné B_____ à payer à A_____ la somme de 2'475 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 9 août 2011 (ch. 2 du dispositif) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
 - b.** Par acte remis à la poste le 20 mai 2015, A_____ (ci-après également : le locataire) a formé un recours contre ce jugement, concluant à son annulation et à ce que B_____ soit condamnée à lui verser la somme de 5'500 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 9 août 2011.
 - c.** B_____ a déposé sa réponse par correspondance datée du 25 juin 2015, et a conclu au rejet du recours. Elle produit deux pièces avec sa réponse, soit une preuve du retrait de l'avis qui lui a été adressé par le greffe de la Cour et une copie d'un courrier du 17 février 2011 de son ancien avocat.
 - d.** Les parties ont encore exercé leur droit d'être entendues par correspondances des 14 août 2015 et 16 septembre 2015. Avec ce dernier envoi, l'intimée a produit sept pièces complémentaires.
 - e.** Les parties ont été avisées le 17 septembre 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- B.** Les éléments pertinents suivants résultent du jugement de première instance :
- a.** A compter de 2007, A_____ a sous-loué à B_____, pour 550 fr. par mois, une chambre meublée dans un appartement de 3 pièces, au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.
C_____, le fils de B_____, occupait également cet appartement.
 - b.** Par avis du 28 octobre 2009, la sous-bailleresse a résilié le sous-bail pour le 30 novembre 2009.
 - c.** Ce congé ayant été contesté, les parties ont trouvé un accord par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 24 septembre 2010, aux termes duquel le congé était accepté avec une unique prolongation de bail au 31 décembre 2011 et la possibilité pour A_____ de quitter les locaux avant cette date moyennant un préavis d'une semaine pour le 15 ou la fin d'un mois. Dans le cadre de cet accord, la bailleresse s'est engagée à verser au locataire une indemnité de 5'500 fr. s'il quittait les lieux avant le 1^{er} septembre 2011.

d. Le 8 février 2011, C_____ et trois autres personnes ont agressé A_____ dans l'appartement, dans le but de le lui faire quitter. Une plainte pénale a été déposée à l'encontre des quatre agresseurs (P/3058/2011).

Après cette agression, le locataire a été emmené à l'hôpital. Pris en charge par le centre LAVI, il a ensuite été logé dans une auberge_____, puis dans un appartement.

e. Par pli du 17 février 2011 et par l'intermédiaire de son conseil, B_____ a pris note du fait que A_____ souhaitait restituer la chambre à bref délai et lui a indiqué qu'il pouvait déposer les clés à l'étude de son avocat. Elle précisait accepter la restitution en l'état et sans état des lieux de sortie.

f. Par courriers des 28 février et 4 mars 2011, le conseil de B_____ s'est étonné du fait que les clés ne lui avaient toujours pas été restituées.

g. Le 4 mars 2011, la bailleresse a fait changer la serrure de la porte palière de l'appartement. Elle a affirmé que le verrou était défectueux. Elle a allégué, dans la procédure, en avoir informé le locataire le 5 mars 2011, ce que l'intéressé a contesté.

h. Le locataire a indiqué par courrier du 5 mars 2011 qu'il avait déposé plainte pénale contre C_____ et que, conformément aux conseils de son avocat dans la procédure pénale, il attendait que la Police judiciaire ait effectué des relevés dans la chambre louée avant de la restituer.

i. Par pli du 16 mars 2011, la bailleresse a indiqué que plus rien ne s'opposait à la restitution des clés et de la chambre, la police étant venue prendre des photos de celle-ci le 10 mars 2011.

Le locataire lui a répondu le 7 avril 2011 qu'il ne pouvait pas procéder à la restitution du logement tant que les besoins de la procédure pénale l'en empêchaient.

j. Le locataire a restitué les clés restées en sa possession le 4 août 2011.

k. Il s'est vu adresser le 10 février 2012 un décompte avec un solde en sa faveur de 2'475 fr. correspondant à l'indemnité prévue par l'accord passé le 24 septembre 2010 devant la Commission de conciliation, soit 5'500 fr., déduite de 3'025 fr. correspondant aux loyers du 1^{er} mars 2011 au 15 août 2011 (5,5 mois à 550 fr.).

l. A_____ a contesté ce décompte par pli du 21 février 2012, en affirmant qu'il n'y avait pas lieu de procéder à une quelconque compensation et que l'intégralité de la somme de 5'500 fr. lui était due. Il a rappelé qu'il avait dû quitter la chambre le 8 février 2011 à la suite de l'agression dont il avait été victime et qu'il avait dû loger à l'hôtel plusieurs semaines par crainte d'une nouvelle agression. Par ailleurs, B_____ avait fait poser une nouvelle serrure sur la porte palière du logement au

mois de mars 2011 l'empêchant d'accéder à la chambre. Entendu par le Tribunal, le locataire a déclaré qu'après l'agression, il n'avait plus eu aucune envie de réintégrer sa chambre.

m. B_____ a répondu le 23 février 2012 qu'elle l'avait informé téléphoniquement le 5 mars 2011 qu'une nouvelle clé était à sa disposition, suite au changement de verrou supérieur de la porte palière effectué la veille, parce que le verrou d'origine était défectueux. A_____ n'était cependant jamais venu, alors même qu'il n'avait aucune crainte à avoir puisque C_____ avait quitté l'appartement suite à l'agression. B_____ a donc maintenu son décompte présentant un solde en faveur de A_____ de 2'475 francs.

n. Par requête déposée le 28 mars 2014 devant la juridiction des baux et loyers, A_____ a conclu à la condamnation de B_____ à lui payer la somme de 5'500 fr. avec 5% d'intérêts dès le 9 août 2011.

Dans sa réponse du 30 septembre 2014, B_____ a reconnu devoir cette indemnité, mais sous déduction du montant du sous-loyer impayé entre le 1^{er} mars 2011 et le 15 août 2011.

En cours de procédure, le Tribunal a impartit au locataire un délai pour produire une attestation confirmant la date à laquelle avait pris fin l'instruction pénale et précisant si la durée de cette instruction avait rendu impossible la restitution des clés. L'intéressé a admis ne pas être en mesure de produire cette attestation.

o. Par jugement du 13 avril 2015, le Tribunal a considéré que le locataire était resté redevable du loyer de la chambre louée jusqu'au jour de la restitution des clés demeurées en sa possession, soit jusqu'au 4 août 2011. Il a donc condamné la bailleuse à verser au locataire la somme de 2'475 fr., correspondant à l'indemnité de 5'500 fr., prévue par la convention conclue en conciliation, partiellement compensée par les loyers dus entre le 1^{er} mars 2011 et le 15 août 2011.

EN DROIT

- 1.** **1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance, si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., dans les affaires patrimoniales.

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions.

En vertu de l'art. 319 al. 1 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel.

1.2 En l'espèce, selon les dernières conclusions des parties, le litige porte sur la différence entre le montant réclamé par le recourant (5'500 fr.) et la somme que

l'intimée reconnaît devoir payer (2'475 fr.). C'est la voie du recours qui est ouverte, conformément à l'intitulé de l'acte déposé par le recourant.

1.3 Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification du jugement. En l'occurrence, le jugement attaqué a été reçu le 20 avril 2015, de sorte que le délai susmentionné est arrivé à échéance le 20 mai 2015, date à laquelle le recours a été remis à un office de poste. Le recours est dès lors recevable.

1.4 Les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC). Il en découle que les pièces produites en instance de recours par l'intimée sont irrecevables, sauf celles qui ne constituent que de simples copies de pièces déjà produites en première instance.

1.5 Le recours est une voie de remise en cause extraordinaire des jugements qui confère un pouvoir de cognition limité à la juridiction supérieure. Ainsi, le pouvoir d'examen concernant les faits est plus restreint qu'en appel. Le recours est recevable pour des griefs tenant à la « constatation manifestement inexacte des faits », ce grief se recoupant avec celui d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves ou dans l'établissement des faits.

En l'espèce, le recourant indique se référer, dans son recours, aux faits tels qu'établis par le Tribunal des baux et loyers. C'est dès lors sur la base de cet état de fait que la Cour de céans examinera le bien-fondé du recours.

2. 2.1 Le recourant conteste la créance que l'intimée a opposée en compensation au versement de l'indemnité de 5'500 fr. convenue par procès-verbal de conciliation. Il soutient que cette créance compensatoire, correspondant aux loyers convenus de mars à mi-août 2011, n'existerait pas puisque la bailleresse lui a retiré la possession de la chambre louée dès le 4 mars 2011, en changeant la serrure de la porte palière. Il invoque également le fait que le fils de l'intimée l'a contraint à quitter son logement au cours de l'agression du 8 février 2011.

2.2 Sur la base de l'état de fait retenu par les premiers juges, il n'apparaît pas que l'auteur de l'agression susmentionnée ait commis son délit à l'instigation de l'intimée. Même si l'objectif de l'agresseur et de ses comparses était d'obliger le recourant à quitter définitivement la chose louée, rien n'indique, dans le jugement de première instance, que l'intimée ait été impliquée, ni que les actes dudit agresseur engageaient la responsabilité de la bailleresse.

Quant à la restitution du logement lui-même, les parties avaient passé un accord selon lequel le recourant pouvait quitter les lieux moyennant un préavis d'une semaine pour le 15 ou la fin d'un mois. La bailleresse a tenté, par l'intermédiaire de son conseil, de se faire remettre les clés de la chambre dès le 17 février 2011, le recourant ayant apparemment exprimé son souhait d'agir dans ce sens. L'intéressé

s'y est toutefois refusé, notamment par courrier du 5 mars 2011, soutenant que la police judiciaire devait encore y effectuer des relevés. Il a répété, en date du 7 avril 2011, que ledit logement ne pouvait être restitué, compte tenu des besoins de la procédure pénale.

Il résulte de ce qui précède qu'en dépit des sollicitations de l'intimée, le recourant s'est refusé à restituer les clés de la chambre entre février et avril 2011. Il n'a dès lors pas fait usage du droit de restitution des locaux qui lui avait été aménagé par la convention du 24 septembre 2010. Il n'a pas davantage manifesté concrètement sa volonté de renoncer à l'usage desdits locaux, puisque les clés restées en sa possession n'ont été remises à la bailleuse que le 4 août 2011.

L'intimée reconnaît avoir changé la serrure de la porte palière au début mars 2011, mais affirme, sans pouvoir le démontrer, en avoir informé le recourant. Le recourant n'a toutefois pas protesté contre la situation créée par la modification du verrou. Il n'a adressé aucun courrier à la bailleuse pour réclamer la remise des clés correspondantes. Il ressort au contraire de ses propres déclarations en première instance qu'après l'agression, il n'avait plus aucune envie de réintégrer sa chambre, et n'a rien entrepris pour en reprendre possession. Dans son recours, comme dans ses écritures de première instance, le locataire ne soutient pas davantage qu'il aurait tenté, par des démarches quelconques, d'obtenir auprès de l'intimée l'ensemble des clés nécessaires pour lui permettre d'accéder au logement litigieux. Paradoxalement, il a malgré tout refusé de rendre les clés à sa bailleuse, qui les lui réclamait par l'intermédiaire de son avocat.

Dans ces conditions, il convient d'admettre avec le Tribunal que le recourant n'a pas manifesté à la bailleuse sa volonté de renoncer à l'usage de sa chambre, avant le 4 août 2011. En l'absence d'interpellation relative à la mise à disposition effective du logement après le 8 février 2011, le recourant ne saurait se plaindre d'un éventuel défaut dont il n'a eu connaissance qu'après le mois d'août 2011.

Le recours est ainsi infondé de sorte qu'il sera rejeté.

3. A teneur de l'art. 22 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 20 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/441/2015 rendu le 13 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6459/2014-5 OSD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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), la présente décision peut être portée 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.