



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1019/2017

ACJC/1445/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 OCTOBRE 2018

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 octobre 2017, comparant d'abord en personne, puis par Me Michel DE PALMA, avocat, avenue de Tourbillon 3, case postale 387, 1951 Sion (VS), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____ et **Monsieur C**_____, intimés, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.10.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/928/2017 rendu le 11 octobre 2017 et notifié aux parties le 12 octobre 2017, le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné A_____ (ci-après : la bailleuse) à rembourser à B_____ et C_____ (ci-après : les locataires) la somme de 10'500 fr. avec intérêts à 5% l'an, dès le 13 mai 2015 (ch. 1 du dispositif), a fixé à 27'500 fr. par année, hors charges, le loyer de l'appartement situé dans la villa sise 1_____ à D_____ [GE] (ch. 2), a condamné A_____ à rembourser à B_____ et C_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 3) et a condamné A_____ à restituer à B_____ et C_____ la somme de 2'400 fr. avec intérêts à 5% l'an, dès le 1^{er} mars 2016 (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 8 novembre 2017, A_____ forme appel de ce jugement, sans prendre de conclusions formelles. Elle produit un bordereau comportant onze pièces nouvelles.
- b.** Par mémoire de réponse du 11 décembre 2017, B_____ et C_____ concluent à l'irrecevabilité de l'appel et, au fond, à son rejet et à la confirmation du jugement.
- c.** Le 29 janvier 2018, A_____ dépose une écriture de réplique concluant à l'admission de son appel, à l'annulation des chiffres 1, 2, 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué, à la constatation que la garantie de loyer de 10'500 fr. lui est acquise, à la constatation que le loyer de 42'000 fr. par an, hors charges, n'est pas abusif et à la non-restitution du montant de 2'400 fr. reçu à titre d'acompte de charges.
- d.** B_____ et C_____ déposent une duplique datée du 20 février 2018, par laquelle ils persistent dans leurs précédentes conclusions.
- e.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 2 mars 2018 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____ est propriétaire d'une villa sise 1_____, à D_____.
- b.** Construite entre 2001 et 2005, ladite villa se trouve sur un terrain acquis en 2000 pour 193'000 fr.
- c.** Le 11 mai 2015, B_____ et C_____, en tant que locataires, et A_____, en tant que bailleuse, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un appartement situé dans la villa susmentionnée. Selon le contrat, l'appartement est composé de trois chambres à coucher et une salle de bains à l'étage, ainsi que d'un séjour, une salle à manger, un WC visiteurs, une cuisine et une véranda.

A_____ a conclu ce contrat sans se faire représenter par une régie immobilière, ni par un autre intermédiaire.

d. Conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, renouvelable tacitement d'année en année, ce bail prévoit un loyer de 3'500 fr. par mois et des acomptes de charges pour le chauffage, l'eau chaude et l'électricité, de 150 fr. par mois.

e. L'avis officiel de fixation du loyer initial fait référence à un appartement de «5 pièces + véranda», et n'indique pas le nom de l'ancien locataire, ni le motif invoqué à l'appui de la fixation du loyer. Il est signé par chacune des parties, soit notamment par A_____.

f. Le 13 mai 2015, une garantie de loyer de 10'500 fr. a été versée par les locataires sur le compte de la société E_____, dont la bailleuse est l'unique associée gérante. A teneur du Registre du commerce, cette société a pour but, notamment, toutes activités dans les domaines de travaux, édification et décoration, ainsi que de la coordination de travaux.

g. A l'état des lieux d'entrée du 1^{er} juillet 2015, il a notamment été constaté que les peintures avaient été refaites à neuf, que le carrelage de la salle de bains était fissuré, que le sol des chambres était très usé et que diverses traces étaient présentes sur les portes. A_____ a signé elle-même cet état des lieux.

h. Par courrier du 5 octobre 2016, B_____ et C_____ ont informé la bailleuse qu'un représentant des Services Industriels de Genève (SIG) était passé chez eux le 28 septembre 2016 et menaçait d'une coupure imminente des énergies en raison de factures impayées. Dans le même courrier, les locataires ont exigé de la bailleuse la restitution de la garantie locative, celle-ci n'ayant pas été placée sur un compte conforme à la législation cantonale.

i. Par courrier recommandé du 28 octobre 2016, les locataires ont déclaré résilier le contrat de bail avec effet immédiat, en raison de la coupure d'électricité prévue par les SIG pour la semaine suivante. Les clés de l'appartement étaient annexées au courrier. Ils ont également sollicité le remboursement de divers autres montants, dont la garantie de loyer et le solde des frais accessoires.

j. Le même jour, les locataires ont reçu un courriel d'un gestionnaire de recouvrement des SIG indiquant notamment ce qui suit :

«Je peux uniquement vous confirmer par email, que les factures d'électricité d'eau et de gaz pour le 1_____ ne sont pas payées, malgré l'envoi de plusieurs rappels et lettres recommandées. N'ayant pas réussi à joindre la titulaire de l'abonnement, le dossier sera mis en coupure dès la semaine prochaine».

k. La bailleresse a répondu aux locataires par courriel du 12 novembre 2016 que l'électricité n'avait pas été coupée dans l'appartement, qu'il s'agissait d'une erreur de comptabilisation des SIG et que les intéressés restaient redevables du loyer jusqu'à l'échéance du bail, au 30 juillet 2017. Elle a fixé la date de l'état des lieux de sortie au 19 novembre 2016.

l. Les locataires ne se sont pas rendus à l'état des lieux de sortie.

m. Par requête du 20 janvier 2017, déclarée non conciliée le 20 mars 2017 vu l'absence de la bailleresse, les locataires ont saisi le Tribunal d'une requête visant à ce que le loyer soit fixé à 2'200 fr. par mois hors charges, dès le 1^{er} juillet 2015, sous réserve d'amplification à la baisse en fonction du résultat du calcul de rendement, à la restitution du trop-perçu de loyer et de la garantie locative de 10'500 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 13 mai 2015 et des acomptes de frais accessoires, soit 1'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne.

Les locataires ont allégué dans leurs écritures que la surface de l'appartement était d'environ 113 m², que son état général était bon et que la cuisine était équipée d'appareils électroménagers.

n. En cours de procédure de première instance, les locataires ont modifié leurs conclusions en ce sens qu'ils sollicitaient que le loyer soit fixé à 1'519 fr. par mois, hors charges, dès le 1^{er} juillet 2015 et la restitution des acomptes de frais accessoires à hauteur de 2'400 fr., les autres conclusions de leur demande du 20 janvier 2017 demeurant inchangées.

o. Par ordonnance du 11 mai 2017, le Tribunal a notamment fixé un délai à la bailleresse pour qu'elle produise les documents permettant d'effectuer un calcul de rendement.

p. Par ordonnance du 4 juillet 2017, le Tribunal a constaté l'absence de réponse de la bailleresse et a convoqué les parties à une audience de débats principaux, fixée au 6 septembre 2017.

q. Le Tribunal a reçu un courrier daté du 30 août 2017, non signé, comprenant une demande de restitution de délai pour la bailleresse et indiquant que cette dernière avait fait l'objet d'un suivi médical l'ayant empêchée de s'occuper de ses affaires.

r. A l'audience du 6 septembre 2017, lors de laquelle la bailleresse était absente, le Tribunal a décidé de ne pas se prononcer sur la demande de restitution de délai, la bailleresse ne pouvant confirmer être l'auteure du courrier du 30 août 2017, respectivement confirmer et prouver son éventuelle incapacité médicale.

s. Présent à l'audience, C_____ a exposé que les chambres, pourvues d'un chauffage au sol, n'étaient jamais chauffées en hiver, avec une température entre

16 et 18 degrés, et que la véranda, comptée comme une pièce, était inutilisable l'été avec une température de presque 45 degrés. Selon lui, la maison subissait des nuisances sonores liées à l'important trafic de la douane de F_____, le parquet était usé dans toutes les chambres et le carrelage dans la pièce de séjour présentait des fissures. Le locataire a aussi indiqué que le système électrique était déficient. Le conseil des locataires a précisé que la demande de restitution du montant de 2'400 fr. était motivée par l'absence de tout décompte portant sur les charges. Selon lui, l'avis de fixation du loyer initial était confus et ne permettait pas de savoir ce qui était compris dans le loyer.

Au sujet de A_____, il a affirmé l'avoir rencontrée après avoir répondu à l'annonce de location, lors de l'état des lieux, ainsi qu'à certaines autres reprises, lorsqu'elle occupait le pied-à-terre qu'elle s'était réservée dans la maison. Il l'a décrite comme «une dame dynamique de 45 à 50 ans».

t. Le jour de l'audience, la bailleresse a adressé un courrier au Tribunal, reçu le 11 septembre 2017, pour solliciter un nouveau délai. Elle indiquait ne pas avoir pu prendre connaissance de son dossier et demandait à pouvoir déposer une réponse.

u. Le Tribunal a répondu le 12 septembre 2017 que le cause avait été gardée à juger à l'issue de l'audience du 6 septembre 2017.

v. Par jugement du 11 octobre 2017, le Tribunal a retenu, s'agissant de la garantie versée par les locataires, que les dispositions de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires (ci-après : LGFL) n'avaient pas été respectées, dès lors que le montant correspondant avait été crédité sur le compte de la société E_____ dont la bailleresse est l'associée gérante unique. S'agissant de l'avis de fixation du loyer initial, les juges ont constaté qu'il ne mentionnait ni le nom de l'ancien locataire ni les motifs de la fixation du loyer, ce qui entraînait la nullité partielle du bail conclu. Pour fixer le loyer initial le Tribunal s'est basé sur les statistiques cantonales disponibles. Observant que le logement litigieux comprenait cinq pièces, il a effectué une moyenne entre la statistique relative au loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires et la statistique relative au loyer mensuel moyen d'un logement en loyer libre situé en dehors de la ville de Genève, dans un immeuble construit après 2000. Le résultat de cette moyenne étant 2'405 fr. 50, les premiers juges ont légèrement réduit ce montant pour tenir compte de l'usure des parquets, de l'état du carrelage dans le séjour ainsi que des nuisances liées au manque de chauffage, au bruit et au système électrique inadapté. Sur cette base, le loyer a été fixé à 2'300 fr. par mois, soit 27'600 fr. par année, hors charges, dès le 1^{er} juillet 2015. Au sujet des acomptes de frais accessoires, il a été retenu que les locataires n'avaient jamais reçu aucun décompte, même après le début de la présente procédure. En conséquence, le Tribunal a condamné la bailleresse à restituer la totalité des acomptes versés, soit 2'400 fr.

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 commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu des conclusions prises en dernier lieu devant le Tribunal.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 1.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Remis à un office de poste le 8 novembre 2017, l'appel a dès lors été formé en temps utile. Il respecte également la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC) et est ainsi recevable sous cet angle.

Même s'il ne comprend pas de conclusions formelles, l'acte d'appel est suffisamment explicite pour comprendre que l'appelante conteste, pour l'essentiel, l'établissement des faits retenus par les juges de première instance et sollicite l'annulation du jugement entrepris. S'agissant d'un justiciable comparant en personne dans une cause soumise à la procédure simplifiée, l'appel n'apparaît pas comme contraire aux exigences déduites de l'art. 311 CPC.

- 1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 1.4** En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En l'espèce, l'appelante allègue dans son appel du 7 novembre 2017 plusieurs faits non soumis à l'instance précédente et produit également de nouvelles pièces. En effet, le bordereau accompagnant son appel comprend onze titres soit principalement des photographies de l'extérieur et de l'intérieur du logement en cause, ainsi qu'un rapport écrit et une facture datant tous les deux de 2014.

Lesdites pièces auraient ainsi pu, en faisant preuve de diligence, être produites pendant la procédure de première instance. L'appelante n'a pas indiqué, avec son appel les motifs pour lesquels elle aurait été empêchée de les faire valoir et de les produire devant le Tribunal. Dès lors, ces pièces, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, sont irrecevables.

En conséquence, la Cour se basera sur l'état de fait tel que retenu par le Tribunal pour examiner le bien-fondé de l'appel déposé.

2. L'appelante se plaint de plusieurs constatations inexactes des faits par le Tribunal. Ainsi, elle soutient notamment que l'état de la salle de bains serait bon et que l'électricité n'aurait pas subi de coupure. Selon elle, l'appartement serait dans un excellent état, ce sur quoi la locataire d'un autre logement dans le même bâtiment aurait été disposée à témoigner. La surface du logement loué serait plus grande que celle mentionnée dans le jugement, et les problèmes de température et de perception de bruit à l'intérieur de l'appartement seraient inexistantes.

2.1 En l'espèce, l'appelante n'a déposé aucune écriture ni aucune pièce pendant la procédure de première instance, en dépit des ordonnances et divers courriers qui lui ont été adressés par le Tribunal. Malgré l'ordonnance du Tribunal du 11 mai 2017, elle n'a produit aucun document permettant d'effectuer un calcul de rendement. Elle n'a pas davantage fourni d'exemples de loyers usuels dans le quartier.

Dans ce contexte, les premiers juges se sont basés sur les éléments de preuves fournis par les intimés pour établir les faits pertinents. Cette méthode n'est pas critiquable et l'appréciation des pièces et autres éléments réunis en première instance permettaient de retenir que l'appartement considéré comportait cinq pièces, faute pour la véranda de compter comme une pièce. Le jugement a également retenu une certaine usure des parquets dans les chambres, l'existence de fissures dans le carrelage et quelques désagréments en relation avec le fonctionnement du chauffage et du système électrique, ainsi que du bruit. Il peut être relevé que plusieurs des constatations susmentionnées découlent du procès-verbal d'état des lieux d'entrée, daté du 29 juin 2015 et également signé par l'appelante, de sorte que celle-ci est malvenue de remettre en cause les faits qui en sont déduits.

Sur la base des éléments réunis en première instance, l'état de faits retenu ne souffre aucune inexactitude.

3. L'appelante se plaint du montant du loyer fixé par le Tribunal, qu'elle qualifie de «*totalemant abusif et absurde*». Elle ne critique toutefois pas, dans son appel, la méthode utilisée par les premiers juges pour déterminer le montant du loyer.

3.1 Selon la jurisprudence cantonale rappelée dans le jugement attaqué, il est admissible, lorsque le juge ne dispose pas des pièces suffisantes pour établir le montant du loyer admissible selon l'art. 269 CO, de tenir compte des statistiques officielles genevoises, tout en procédant à certains réajustements destinés à tenir compte des particularités du logement loué. Dans ce cas de figure, le juge de première instance dispose d'une certaine marge d'appréciation, qui lui permet notamment de se référer à une valeur moyenne ou aux montants statistiques résultant des baux en cours.

3.2 En l'occurrence, la méthode appliquée par le Tribunal a consisté à prendre en considération la statistique cantonale relative au loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, à savoir 2'382 fr. pour un appartement non neuf de cinq pièces. Il a ensuite effectué une moyenne avec le loyer statistique moyen d'un logement de cinq pièces situé en dehors de la ville de Genève, dans un immeuble construit après 2000, soit 2'429 fr. A partir de la moyenne entre les deux statistiques susmentionnées, le montant a été légèrement réduit (de 105 fr. 50 par mois, soit une réduction de 4,4 % environ) pour tenir compte de certains désagréments affectant le logement litigieux.

Il n'y a pas lieu de modifier dans le cas d'espèce, le loyer fixé, l'appelante se fondant sur une «*valeur vénale*» de son bien pour justifier le loyer initialement fixé, mais sans avoir fourni, en première instance, toutes les pièces utiles permettant de faire un calcul de rendement. Il en découle que ce moyen est mal fondé.

3.3 Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

- 4.** Dans sa réplique du 29 janvier 2018, l'appelante paraît soutenir que le Tribunal aurait dû faire application de l'art. 69 CPC, en constatant qu'elle était manifestement incapable de procéder elle-même.

4.1 Selon son libellé, l'art. 69 al. 1 CPC exige que la partie visée soit manifestement incapable d'agir par elle-même devant l'autorité judiciaire, ce qui revient à préconiser une application restrictive de cette disposition. En effet, en principe chaque justiciable est libre de décider de se défendre lui-même, sans procéder par l'entremise d'un avocat (cf. JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad. art. 69 CPC).

4.2 A l'audience du 6 septembre 2017, l'intimé a décrit l'appelante comme «*une dame dynamique de 45 à 50 ans*». Les pièces produites en première instance démontrent qu'elle a procédé elle-même à la mise en location du logement considéré en signant notamment l'état des lieux d'entrée ainsi que l'avis de fixation du loyer initial. L'appelante est en outre l'associée gérante, avec signature individuelle, d'une société active dans la construction et la décoration.

Au cours de la procédure de première instance, elle n'a pas produit d'attestation indiquant qu'elle aurait souffert d'une maladie ou d'une déficience qui l'aurait manifestement empêchée de défendre ses intérêts.

Il en découle que le Tribunal n'avait pas, dans le cas d'espèce, à considérer l'appelante comme «*manifestement incapable de procéder elle-même*» ni à fortiori à lui désigner d'office un représentant, au sens visé par les art. 68 et 69 CPC.

4.3 Par conséquent, l'appelante sera intégralement déboutée de ses conclusions.

- 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 l'appel interjeté le 8 novembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/928/2017 rendu le 11 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1019/2017-5-OSL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ 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. 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.