

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14923/2013

ACJC/1112/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 SEPTEMBRE 2014

Entre

A_____, domiciliée _____, recourante contre une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 9 septembre 2013, comparant en personne,

et

B_____, domiciliée _____, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.09.2014.

EN FAIT

- A.** Par décision du 9 septembre 2013, expédiée pour notification aux parties le 18 octobre 2013, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 1'350 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2010 (ch. 1 du dispositif), et dit que la procédure était gratuite (ch. 2).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ avait reçu des espèces en 1'350 fr. à titre de garantie de location qu'elle n'avait pas déposées dans un établissement bancaire, en violation des articles 1 et 3 de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires, de sorte qu'elle devait restituer cette somme avec intérêts, ajoutant qu'aucun état des lieux ne faisant mention des dégâts n'avait été produit.

- B. a.** Par acte expédié par la Poste le 7 novembre 2013 et reçu le 8 novembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la bailleuse ou la recourante) forme recours contre cette décision. Elle demande de "reconnaître la somme de 1'350 fr. comme la couverture de la dette de paiement de loyer pour un mois de préavis de résiliation du bail". Elle admet ne pas avoir déposé le montant de garantie sur un compte bloqué, et a formé des allégués nouveaux. Elle allègue ainsi que deux mois de loyer n'auraient pas été acquittés et que B_____ aurait occasionné de graves dégâts à la chose louée, dans les parties communes et dans d'autres appartements de l'immeuble.

Par courrier du 9 décembre 2013 expédié par la Poste le 27 décembre 2013, B_____ a indiqué être absente de Suisse jusqu'au 15 février 2014.

b. Par acte spontané du 11 février 2014, A_____ a produit plusieurs pièces nouvelles, notamment le contrat de bail, des preuves de paiement du loyer et de la garantie locative, une facture établie par elle et adressée à l'intimée pour des dégâts que celle-ci aurait occasionnés, ainsi que deux courriers de deux voisins.

c. Dans sa réponse du 20 février 2014, B_____ (ci-après : la locataire ou l'intimée) s'est déclarée "pas du tout d'accord" avec l'acte de A_____.

d. Par réplique du 26 mars 2014, A_____ a persisté dans son recours et indiqué que la garantie locative en 1'350 fr. devait compenser sa créance résultant de la location du mois d'octobre 2010 non acquitté par la locataire.

A_____ produit une pièce nouvelle, à savoir une attestation établie par un voisin de B_____.

e. Les parties ont été avisées le 27 mars 2014 de la mise en délibération de la cause.

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

a. En mai 2010, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio meublé dans l'immeuble sis _____ à Bellevue.

Le loyer se montait à 1'350 fr. par mois.

b. Au début du bail, B_____ a versé à A_____ la somme de 1'350 fr. à titre de garantie locative.

La garantie n'a pas été constituée sous la forme d'un dépôt bloqué.

c. Le 15 octobre 2010, B_____ a quitté le logement.

Par courrier du 14 février 2010 [recte 2011], B_____ a requis de A_____ le remboursement de la garantie de loyer.

Par lettre du 28 avril 2011, A_____ a déclaré qu'elle restituerait cette garantie après remboursement par B_____ des frais liés aux dégâts causés dans les locaux, pour 4'750 fr.

d. Par requête du 3 juillet 2013 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B_____ a conclu à ce que la garantie locative en 1'350 fr. lui soit restituée avec intérêts.

e. A l'audience de conciliation du 9 septembre 2013 lors de laquelle A_____ a produit des pièces, B_____ a requis que la Commission rende une décision.

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, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

1.2 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai n'est cependant que de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC).

1.3 La valeur litigieuse de la présente procédure est inférieure à 10'000 fr. C'est la voie du recours qui est par conséquent ouverte contre la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (art. 319 let. a CPC), le délai pour recourir étant de trente jours (art. 321 al. 1 CPC).

La Chambre des baux et loyers de la Cour connaît des recours dirigés contre les décisions au fond de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (art. 122 let. b LOJ).

1.4 En l'espèce, le recours a été interjeté dans le délai légal. Quant à la forme, il a été déposé par écrit et est suffisamment motivé, de sorte qu'il sera déclaré recevable.

- 2.** Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en cas de recours.

En l'occurrence, la recourante forme des allégués nouveaux et produit plusieurs pièces nouvelles à l'appui de son recours, qui sont dès lors irrecevables.

- 3.** **3.1** La recourante reproche à l'instance inférieure de ne pas avoir admis qu'elle pouvait retenir le montant de 1'350 fr. en couverture de dégâts qui auraient été causés à la chose louée.

3.2 A teneur de l'art. 1 al. 1 de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires (ci-après : LGFL), toute garantie en espèces ou en valeurs fournie en faveur d'un bailleur par un locataire ou par une tierce personne au profit d'un locataire doit être constituée sous la forme d'un dépôt bloqué auprès de la caisse de consignation de l'Etat ou dans un établissement bancaire reconnu comme office de consignation au sens de l'article 633, alinéa 3, du Code des obligations.

L'art. 3 LGFL dispose que le bailleur ou son représentant qui reçoit des espèces ou valeurs à titre de garantie d'une location doit, dans les dix jours, se conformer aux dispositions de l'article 1. A défaut, il est tenu de restituer la garantie avec intérêts.

3.3 En l'espèce, il est établi que l'intimée a fourni à la recourante la somme de 1'350 fr. au début du bail, soit au mois de mai 2010, somme qui n'a pas été constituée sous la forme d'un dépôt bloqué et qui se trouve toujours en mains de la recourante.

Partant, l'intimée dispose effectivement d'une créance de 1'350 fr. à l'encontre de la recourante.

3.4 Aux termes de l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles.

La recourante n'a pas démontré qu'elle-même détiendrait une créance contre l'intimée, puisque l'existence des dégâts n'a pas été prouvée. Elle ne dispose donc d'aucune créance à opposer en compensation.

4. Au vu de ce qui précède, le recours n'est pas fondé de sorte qu'il sera rejeté.
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, 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 le recours interjeté le 7 novembre 2013 par A_____ contre la décision rendue le 9 septembre 2013 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/14923/2013-6.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :
Sylvie DROIN

La greffière :
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.