

BGer 4A_384/2009 vom 27. Oktober 2009

Bundesgericht, 2009-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_384_2009

FR: TF 4A_384/2009 du 27 octobre 2009

IT: TF 4A_384/2009 del 27 ottobre 2009

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF), rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Son auteur a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse correspond à vingt fois la part des loyers annuels encore contestée dans cette même instance (art. 51 al. 1 let. a, 51 al. 4 LTF; ATF 121 III 397 consid. 1 p. 399; 118 II 422 consid. 1 p. 424); elle excède le minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). Introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours est en principe recevable.

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2).

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); en règle générale, les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le tribunal peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l' art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 2

En règle générale, selon l' art. 270 al. 1 let. a et b CO , le loyer initial doit être contesté dans le délai de trente jours dès réception des locaux loués; il faut en outre que l'une ou l'autre des conditions particulières prévues par cette disposition, relatives au contexte de la conclusion du contrat (let. a) ou à une différence sensible entre le loyer litigieux et celui antérieurement perçu pour les mêmes locaux (let. b), soit réalisée.

Dans le canton de Genève, en vertu de l' art. 270 al. 2 CO et de la législation cantonale fondée sur cette règle-ci, le bailleur a l'obligation de communiquer au locataire le montant du loyer antérieurement perçu; à cette fin, il doit user d'une formule agréée par l'autorité.

S'il advient que cette communication soit omise entièrement, différée plus de trente jours après la délivrance des locaux ou entachée d'un vice de forme, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer (ATF 121 III 56 consid. 2c p. 58; 120 II 341 consid. 5b à 5d p. 348; voir aussi ATF 124 III 62 p. 64 in initio). En pareille situation, même si aucune des conditions particulières de l' art. 270 al. 1 let. a ou b CO n'est réalisée, le locataire peut saisir d'abord l'autorité de conciliation, puis le juge en vue de faire fixer le loyer (arrêt 4C.428/2004 du 1er avril 2005 in SJ 2006 I 19, consid. 3.1).

Le locataire commet éventuellement un abus de droit, incompatible avec l' art. 2 al. 2 CC , s'il s'abstient de protester après s'être rendu compte du vice de forme dans la communication du loyer initial, dans le dessein de tirer ultérieurement profit de ce même vice (ATF 113 II 187 consid. 1a in fine p. 189).

E. 3

Dans la présente affaire, la défenderesse admet qu'elle a communiqué tardivement l'avis de fixation du loyer initial. Elle soutient seulement que l'action des demandeurs procède d'un abus de droit parce que, en toute connaissance de la situation juridique, ses cocontractants ont prétendument attendu plus d'un an avant de saisir la commission de conciliation. Selon ses affirmations, les demandeurs ont consulté une organisation de défense des locataires au mois de mars 2007, sur le conseil de leurs voisins, et ils ont été, dès cette consultation, informés de leur droit de contester les loyers et de se faire rembourser le trop-perçu. La défenderesse se réfère au mémoire de réponse à l'appel que les demandeurs ont déposé le 13 février 2009; invoquant l' art. 9 Cst. , elle fait grief aux juges d'appel d'avoir arbitrairement omis de constater l'aveu exprimé dans cette écriture.

Selon les demandeurs, le mémoire comporte une erreur de plume et il faut y lire « mars 2008 » au lieu de « mars 2007 ». De fait, cette erreur ne saurait être mise en doute: dans le passage concerné, pour contester que le délai de prescription de l' art. 67 al. 1 CO leur fût éventuellement opposable, les demandeurs s'efforçaient de démontrer qu'ils ont agi en justice, le 3 avril 2008, moins d'un an après avoir eu connaissance de leur droit de répétition; par ailleurs, dans un autre passage, ils alléguaient que F.Y._____ n'est devenue membre de l'organisation de défense des locataires « qu'au printemps 2008, lorsqu'elle [y] est venue [...] pour la première fois ».

Les demandeurs produisent divers documents afin de prouver cette erreur dans leur mémoire. Il n'est pas nécessaire d'examiner si ces preuves sont recevables devant le Tribunal fédéral car, comme on vient de le voir, l'erreur ressort du mémoire même. Les constatations de la Chambre d'appel échappent donc à toute critique. Pour le surplus, ces constatations ne contiennent rien qui justifierait d'imputer un abus de droit aux demandeurs.

E. 4

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les adverses parties peuvent prétendre.