

BGer 4A_735/2012 vom 21. Mai 2013

Bundesgericht, 2013-05-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_735_2012

FR: TF 4A_735/2012 du 21 mai 2013

IT: TF 4A_735/2012 del 21 maggio 2013

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral contrôle d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 138 I 475 consid. 1 p. 476; 138 III 46 consid. 1, 471 consid. 1 p. 475).

E. 1.1

Aux termes de l' art. 99 al. 2 LTF , applicable également au recours constitutionnel (art. 117 LTF), toute conclusion nouvelle est irrecevable.

La recourante demande au Tribunal fédéral à la fois de déclarer que la hausse du 11 mai 2010 - portant le loyer annuel à 15'384 fr., puis à 17'808 fr. - n'est pas abusive et de fixer le loyer annuel à 15'584 fr. Indépendamment du fait que ces deux chefs de conclusions ne sont guère compatibles, il convient de constater que la première conclusion, qui n'a pas été formulée en appel, est nouvelle et qu'elle est dès lors irrecevable.

Tel est également le cas de la deuxième conclusion en tant qu'elle porte sur un montant supérieur à 15'384 fr. Si, dans son mémoire d'appel, elle concluait effectivement à la fixation d'un loyer annuel de 15'584 fr., la recourante a, dans un courrier ultérieur adressé à la Cour de justice, précisé que ce montant résultait d'une "erreur de plume" et que le loyer annuel restant à fixer s'élevait bien à 15'384 fr., montant qui correspondait au loyer en vigueur; en effet, dans son appel, elle admettait que la hausse de loyer due aux travaux à plus-value, même selon ses calculs, était inférieure à la baisse de loyer liée à la diminution du taux hypothécaire. Il s'ensuit qu'en réclamant à nouveau, devant le Tribunal fédéral, la fixation d'un loyer annuel de 15'584 fr., la recourante formule une conclusion partiellement nouvelle.

E. 1.2

En tant qu'ils tendent à la fixation d'un loyer annuel de 15'384 fr., les recours se révèlent irrecevables pour le motif suivant.

Selon l' art. 76 al. 1 let. b LTF , l'auteur d'un recours en matière civile doit avoir un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision attaquée. L'intérêt digne de protection consiste dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait à son auteur, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 137 II 40 consid. 2.3 p. 43). Aux termes de l' art. 115 let. b LTF , la qualité pour former un recours constitutionnel subsidiaire suppose pour sa part un intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée; il faut donc que le recourant soit atteint par l'acte attaqué dans ses intérêts propres et juridiquement protégés (ATF 133 I 185 consid. 3 p. 190 s.).

En l'espèce, le loyer annuel de 15'384 fr. correspond au loyer payé par les locataires depuis le 1er octobre 1994. Comme la recourante admet elle-même qu'elle ne peut prétendre à une

augmentation du loyer, on ne voit pas quel intérêt digne de protection ou juridiquement protégé elle pourrait faire valoir pour obtenir la modification de l'arrêt cantonal confirmant le rejet de ses conclusions en "hausse" de loyer.

E. 1.3

Quant à la conclusion III des recours, elle est dépourvue de toute motivation et, par conséquent, irrecevable sur la base de l' art. 42 al. 1 et 2 LTF .

E. 2

Sur le vu de ce qui précède, les recours sont entièrement irrecevables.

La recourante, qui succombe, prendra les frais judiciaires à sa charge (art. 66 al. 1 LTF).

En revanche, elle n'aura pas à verser de dépens aux intimés, qui ne sont pas valablement représentés. En effet, ces derniers étaient défendus devant les instances cantonales par l'ASLOCA, pour laquelle François Zutter a agi en partie, et ils sont représentés devant le Tribunal fédéral par le même François Zutter, en qualité d'avocat. Or, la cour de céans a jugé récemment que, dans une telle constellation, l'avocat ne satisfaisait pas à l'exigence légale d'indépendance et que la partie n'était donc pas valablement représentée (arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 1 destiné à la publication).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.