

GE_GERICHTE ACJC/1073/2019 vom 15. Juli 2019

GE Cour de justice, 2019-07-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1073_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1073/2019 du 15 juillet 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1073/2019 del 15 luglio 2019

Erwägungen

E. 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel s'élève à 69'000 fr. et les intimés ont conclu à la fixation du loyer à 64'860 fr. en première instance, soit une différence annuelle de 4'140 fr. La valeur litigieuse s'élève donc à 10'350 fr. (4'140 fr. x 2,5 ans, compte tenu de l'échéance de la prolongation au 31 juillet 2020), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

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. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi. Il est ainsi recevable.

- 6/8 -

C/23531/2017

E. 1.4

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

E. 1.5

La cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO) et la maxime inquisitoire est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 1.6

La qualité de B_____ SA sera rectifiée en A_____ SA, au vu du changement de raison sociale intervenu en cours de procédure.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation s'il a une raison d'admettre que

la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Selon une jurisprudence bien établie, une demande de diminution du loyer en cours de bail s'apprécie à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer (ATF 142 III 568 consid. 1.2; 133 III 61 consid. 3.2.2.2). Le bailleur peut toutefois exciper de la méthode absolue pour contrer une demande de baisse de loyer fondée sur la méthode relative (ATF 141 III 569 consid. 2.1.2 et les arrêts cités).

Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours (art. 270a al. 2 CO). La procédure préalable ainsi prévue, qui se déroule de manière interne entre les parties, est une condition de recevabilité pour faire valoir des prétentions en diminution de loyer. On ne peut y renoncer que lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer fait valoir simultanément une diminution de loyer. On peut en outre y renoncer si le locataire invoque dans une instance pendante en baisse de loyer des motifs de réduction supplémentaires ou si le bailleur refuse clairement d'emblée une diminution de loyer. En revanche, des divergences d'opinion générales entre les parties ne suffisent pas pour renoncer à la procédure préalable (ATF 132 III 702, JT 2007 I 47). Les colocataires doivent agir ensemble, cas échéant par l'intermédiaire d'un représentant commun autorisé, pour demander une diminution de loyer fondée sur l'art. 270a CO. Dans ce cas, la lettre des colocataires doit être signée par tous, ou par leur mandataire commun autorisé agissant de manière perceptible pour le compte de tous (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2ème éd. 2019, Lausanne, p. 101). Le locataire qui entend obtenir une baisse de loyer doit la demander par écrit au bailleur. Il devrait chiffrer sa

- 7/8 -

C/23531/2017 prétention et la motiver, sans toutefois qu'il soit ensuite lié par les montants et motifs mentionnés, dès lors que ces exigences ne sont pas prévues ni par la loi ni par l'ordonnance (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 521).

E. 2.2

En l'occurrence, le courrier électronique adressé à la bailleuse le 2 juillet 2017 par l'intimé seul ne respectait pas les conditions légales, ce que la régie a relevé, sollicitant, par courrier électronique du lendemain, qu'une demande lui soit transmise par écrit et par courrier postal. Les intimés ont ensuite adressé, par courrier recommandé du 18 août 2017 de leur conseil, une demande de diminution du loyer de 345 fr. par mois, pour la prochaine échéance de leur bail, en raison de la diminution du taux hypothécaire. Il était clairement indiqué que leur avocat représentait leurs intérêts avec l'élection de domicile en son Etude. Ce faisant, les locataires ont agi ensemble, par l'intermédiaire de leur mandataire commun, lequel agissait, de manière perceptible, pour le compte de chacun d'entre eux, et ont chiffré et motivé leur prétention. Contrairement à ce que soutient l'appelante, rien ne permet de douter de la validité des pouvoirs de représentation du mandataire des locataires lors de son envoi du 18 août 2017. Au stade de la demande préalable, contrairement à celui de l'introduction de la demande en justice (art. 68 al. 3 CPC), ni la loi ni la jurisprudence ni la doctrine ne prévoient en effet, la nécessité qu'un mandataire commun joigne une

procuration à la requête des locataires. La demande des intimés, adressée à la bailleresse par courrier postal du 18 août 2017, introduite devant l'autorité de conciliation moins de 30 jours après que la bailleresse avait omis de répondre, est par conséquent recevable, comme l'a retenu le Tribunal. L'appelante ne formulant par ailleurs aucun autre grief, le jugement querellé sera confirmé.

E. 3

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 8/8 -

C/23531/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Préalablement : Rectifie la qualité de B _____ SA en A _____ SA. A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 novembre 2018 par A _____ SA contre le jugement JTBL/936/2018 rendu le 22 octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23531/2017-1-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; Madame Silvia FENIELLO et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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.

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