

GE_GERICHTE ACJC/1350/2015 vom 9. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1350_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1350/2015 du 9 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1350/2015 del 9 novembre 2015

Erwägungen

E. 1.1

Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) et contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b CPC).

E. 1.2

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).

E. 1.3

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

- 5/8 -

C/16820/2013 En cas de contestation de hausse de loyer, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du

E. 1.4

Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal. C'est donc une décision finale de première instance au sens de l'art. 319 let. a CPC.

E. 1.5

Le recours et la réponse y relative ont été interjetés dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 319 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

E. 1.6

Saisie d'un recours, la Cour revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet en droit. Elle ne peut revoir les faits que s'ils ont été constatés de manière manifestement inexacte (art. 320 CPC).

E. 2

Le recourant reproche au Tribunal d'avoir procédé à la comparaison de différents loyers d'objets similaires à la place de parking litigieuse et ainsi estimé que la hausse de loyer était valide.

E. 2.1

Selon l'art. 269d al. 1 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. De manière générale, le bailleur devrait avoir recours à des critères relatifs pour majorer le loyer. Cependant, si celui-ci se prévaut d'un critère absolu, il doit démontrer que ce facteur a évolué depuis la dernière fixation de loyer. A cette fin, il doit prouver que le rendement est devenu insuffisant ou que les loyers usuels ont évolué à la hausse (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 538-539). Le fait qu'une longue période se soit écoulée depuis la dernière fixation de loyer constitue un facteur absolu qui peut être invoqué directement par le bailleur (LACHAT, *op. cit.*, p. 539-540). La doctrine considère qu'une période de cinq ans constitue un minimum pour invoquer qu'une longue période s'est écoulée (LACHAT, *op. cit.*, p. 540). Aux termes de l'art. 269a CO, les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ne sont en règle générale pas abusifs.

- 6/8 -

C/16820/2013 Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. En règle générale, le juge doit disposer d'au moins cinq exemples comparatifs, à savoir cinq logements comparables situés dans des bâtiments différents ou appartenant à des propriétaires différents. C'est au bailleur d'apporter ces éléments de comparaison (arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 du 9 février 2012 consid. 2). Plus particulièrement, pour les places de stationnement de voitures, les critères doivent être relativisés. La situation géographique de la place de parking et son emplacement, intérieur ou extérieur, sont les éléments déterminants. Toutefois, l'année de construction ou l'état de la surface de stationnement sont en général des critères non pertinents, surtout si la place est extérieure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 du 9 février 2012 consid. 2).

E. 2.2

En l'occurrence, le loyer du parking extérieur litigieux est resté inchangé depuis la conclusion du contrat de bail, en 2002, soit pendant onze ans. Par ailleurs, le bailleur a fourni sept éléments de comparaison. Ces différentes places de stationnement se situent soit dans la même rue que l'objet litigieux, soit dans les rues voisines, toutes situées dans le même quartier. Elles appartiennent à différents propriétaires, autres que le bailleur. Le loyer annuel de ces différentes places de stationnement est supérieur à 1'440 fr. Il s'ensuit que les exigences relatives à la hausse de loyer sont respectées. Partant, la hausse de loyer est valable et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

E. 3

Le recourant a par ailleurs conclu à titre subsidiaire à ce que le bailleur maintienne correctement l'objet du bail et à ce qu'il prenne toutes les dispositions utiles pour assurer la sécurité routière de la rue _____. Ces conclusions ne ressortent pas de la demande en

conciliation et ont été formulées pour la première fois en première instance; elles n'ont pas été abordées par le jugement entrepris. Or, lorsque la litispendance résulte d'une procédure de conciliation, les conclusions de la demande doivent correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. En cas de procédure de conciliation obligatoire, les conclusions de la demande ne peuvent s'écarter de celles de l'autorisation de procéder qu'aux conditions de l'art. 227 CPC (TAPPY, Code de procédure civile annoté, 2011, § 13 et 14 ad art. 221 CPC). Cette problématique doit être traitée d'office (ATF 140 III 327 consid. 3.2; 139 III 273 consid. 2). Les conclusions n'ont pas fait l'objet de conciliation de sorte qu'elles sont irrecevables, ce qui entraîne le rejet du recours et la confirmation intégrale du jugement entrepris.

- 7/8 -

C/16820/2013

E. 4

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). * * * * *

- 8/8 -

C/16820/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 12 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/173/2015 du 6 février 2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16820/2013-1 OSL. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

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