

GE_GERICHTE ACJC/135/2024 vom 12. Februar 2024

GE Cour de justice, 2024-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_135_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/135/2024 du 12 février 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/135/2024 del 12 febbraio 2024

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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). En matière de contestation de hausses de loyers, 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 2 novembre 2011 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, A_____ n'a pas pris de conclusions en première instance; elle avait conclu, par requête en contestation de majoration de loyer et demande de baisse de loyer à la Commission de conciliation du 15 octobre 2021, à la fixation du loyer annuel à 9'000 fr. Quant à la VILLE DE GENEVE, elle entend porter le loyer annuel de 10'860 fr. à 14'052 fr., frais accessoires en sus. Il convient dès lors de prendre en considération les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente et de calculer la valeur litigieuse sur la base de la différence entre le loyer dont la majoration est contestée et le loyer précédent, soit 3'192 fr. (14'052 fr. – 10'860 fr.). Ainsi, compte tenu de la différence entre ces deux montants, capitalisée sur vingt ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (3'192 fr. x 20 = 63'840 fr.).

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de

- 5/10 -

C/19652/2021 première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.5

L'appelante conteste la validité de la réponse de l'intimée du 30 mars 2023, en particulier sous l'angle de la représentation de cette dernière par une juriste auxiliaire titulaire du brevet d'avocat, employée du Service juridique de la Gérance immobilière municipale. Or, cette représentation est attestée par une autorisation idoine signée par la Secrétaire générale de la Gérance immobilière municipale. Partant, le mémoire de réponse de l'intimée et ses autres écritures devant la Cour de céans sont recevables.

E. 1.6

Quant à la réplique de l'appelante du 29 avril 2023, bien qu'elle apparaisse rédigée par un tiers, elle est valablement signée par l'appelante. Elle est ainsi recevable.

E. 2

L'appelante a produit de nouvelles pièces et fait valoir des faits nouveaux.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). S'agissant des vrais nova (echte Noven), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova (unechte Noven), il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ACJC/1411/2023 du 23 octobre 2023).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante a produit dix-neuf pièces nouvelles avec sa réplique du 29 août 2023. Elle a encore produit une pièce nouvelle avec son écriture du 19 juin 2023. Parmi ces pièces, celles portant les nos 2, 17 et 18 sont antérieures à la mise en délibération de la présente cause par-devant le Tribunal, soit le 15 novembre 2022, de sorte qu'elles sont irrecevables. Il en va de même de la pièce n° 20, qui concerne des faits antérieurs au 15 novembre 2022. Les pièces nos 7 à 16, soit des photographies de l'immeuble et du logement loué, sont non datées, de sorte qu'elles doivent également être déclarées irrecevables. Elles ne sont, de surcroît, pas pertinentes en l'espèce. Il en va de même des photographies produites avec l'écriture du 19 juin 2023, (non datées et non pertinentes). Quant aux pièces nos 6bis, 19 et 21 à 23, elles sont postérieures à la mise en délibération de la cause par le Tribunal. Elles sont donc recevables, en tant

- 6/10 -

C/19652/2021 qu'elles sont pertinentes. En revanche, la pièce produite le 1er mai 2023 est irrecevable dès lors qu'elle aurait dû être versée avec l'appel.

E. 3

L'appelante conclut nouvellement à la fixation du loyer à 612 fr. par mois, soit 7'344 fr. par année.

E. 3.1

Conformément à l'art. 317 al. 2 CPC, la prise de conclusions nouvelles en appel n'est admise que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si ces conclusions reposent sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande (ACJC/981/2022 du 5 août 2022).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante n'a pas pris de conclusions devant le Tribunal. De surcroît, à l'occasion de sa contestation de hausse de loyer et demande de baisse devant la Commission de conciliation, elle avait conclu à la fixation du loyer à 9'000 fr. Cette conclusion nouvelle ne repose sur aucun fait ou moyen de preuve nouveau. Elle est par conséquent irrecevable, de même que les griefs de l'appelante à ce propos.

E. 4

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendue, en ne retenant pas qu'elle n'avait pas pu se « défendre correctement » au vu de son hospitalisation alléguée aux HUG du mois de décembre 2022 jusqu'au jour du dépôt de l'appel du 24 février 2023 (« jusqu'à ce jour »).

E. 4.1

La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

E. 4.2

Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos (ACJC/195/2021 du 15 février 2021 consid. 3.1). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Ce droit n'est cependant pas une fin en soi. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu

- 7/10 -

C/19652/2021 d'annuler la décision attaquée (parmi d'autres ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1; 141 V 495 consid. 2.2; 127 V 431 consid. 3d/aa; arrêts du Tribunal fédéral 1C_229/2020 du 27 août 2020 consid. 2.1; 4A_153/2009 du 1er mai 2009 consid. 4.1; 2P.20/2005 du 13 avril 2005 consid. 3.2). Lorsque l'atteinte au droit d'être entendu n'est pas particulièrement grave et que la partie lésée a la possibilité d'exercer ce droit dans le cadre d'un appel, où l'autorité jouit d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), cette partie ne peut pas

se contenter de se plaindre de la violation dudit droit. Conformément au principe de bonne foi en procédure, elle doit saisir l'opportunité d'obtenir la réparation du vice en appel et exercer son droit d'être entendue dans le cadre de celui-ci (ACJC/1194/2020 du 25 août 2020 consid. 3.1.3; ACJC/1079/2017 du 31 août 2017 consid. 8.1.2; ACJC/429/2017 du 7 avril 2017 consid. 3.1.1) L'admission du grief de refus du droit d'être entendu suppose que, dans sa motivation, l'appelant indique quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure cantonale et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. A défaut, le renvoi de la cause au juge précédent, en raison de la seule violation du droit d'être entendu, risquerait de conduire à une vaine formalité et de prolonger inutilement la procédure. Cette jurisprudence ne signifie pas un abandon de la nature formelle du droit d'être entendu. Elle est au contraire l'expression du principe général de la bonne foi (art. 2 CC), qui limite déjà le droit d'être entendu comme tel, dès lors que les droits de participer à la procédure sont limités aux preuves importantes, respectivement aux résultats de l'administration des preuves qui sont propres à influencer la décision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_453/2016 du 16 février 2017 consid. 4.2.3 et 4.2.4).

E. 4.3

Selon l'art. 147 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (al. 1). La procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2). Le tribunal rend les parties attentives aux conséquences du défaut (al. 3).

E. 4.4

En l'espèce, invitée par ordonnance du Tribunal du 21 juin 2022 à répondre le 22 août 2022 au plus tard à la requête, l'appelante a, par courrier du 21 août 2022, sollicité un délai supplémentaire d'un mois pour produire sa réponse. Ce délai lui a été accordé jusqu'au 22 septembre 2022, par ordonnance du 23 août 2022. Le 22 septembre 2022, l'appelante a déposé une écriture dans laquelle elle n'a pas pris de conclusions ni n'a demandé de délai supplémentaire pour répondre. Elle a relaté, pêle-mêle, ses problèmes de santé et ses relations avec [l'association pour le droit des locataires] B_____, qui l'avait représentée devant la Commission de conciliation. Elle a produit une attestation d'hospitalisation du 28 août au 16 septembre 2022, ainsi qu'une confirmation de rendez-vous aux HUG les 22 et 29 septembre 2022.

- 8/10 -

C/19652/2021 Devant la Cour, l'appelante produit des preuves d'hospitalisation en février 2022 et des convocations à des rendez-vous médicaux les 7 décembre 2022 ainsi que les 2 et 8 février 2023. Ces éléments sont sans pertinence s'agissant de la réponse déposée le 22 septembre 2022. Ainsi, le droit d'être entendu de l'appelante n'a pas été violé.

E. 4.5

Quant à l'absence de l'appelante lors de l'audience du 15 novembre 2022, bien que dûment convoquée, elle ne consacre pas davantage une violation de son droit d'être entendue. En effet, son hospitalisation des mois de décembre 2022 à février 2023 n'est pas prouvée, - la pièce produite étant irrecevable (n° 20) -. En tout état, elle n'est pas apte à justifier son absence à l'audience précitée. Quant au certificat médical produit le 1er mai 2023, il est irrecevable.

E. 4.6

Le grief de l'appelante est par conséquent infondé. Il sera par ailleurs relevé que l'appelante n'a pas requis du Tribunal une restitution en vue de la fixation d'une nouvelle audience.

E. 5

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir appliqué le Règlement au lieu du Code des obligations et d'avoir violé le fardeau de la preuve en ne tenant pas compte du fait que l'intimée n'a pas produit d'exemples comparatifs des loyers du quartier.

Elle ne conteste pas en revanche le calcul opéré par l'intimée dans le cadre de la majoration de loyer contestée, en particulier l'application d'une majoration de revenu pour taux d'activité insuffisant. La Cour constate d'ailleurs à ce propos que la pièce n° 6bis produite par l'appelante avec sa réplique du 29 avril 2023 n'est en tout état pas pertinente. En effet, ce courrier émanant du Service des bourses et prêt d'études du 17 janvier 2023 n'est pas un refus de demande de bourse, tel qu'allégué par l'appelante, mais une constatation du caractère incomplet de ladite demande.

E. 5.1

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 (art. 269d al. 1 CO). Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO). La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer ou autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir, pour les hausses de loyer, les motifs précis de la hausse (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (art. 19 al 1 bis OBLF).

- 9/10 -

C/19652/2021 Les motifs sur lesquels se fonde la hausse doivent être donnés de manière claire et précise, pour que le locataire puisse se faire une idée suffisante des prétentions du bailleur, afin de décider s'il entend ou non contester l'augmentation (LCHAT/ STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 504). La motivation revêt une grande importance, dès lors qu'elle permet au destinataire de la prétention d'en examiner le bienfondé et de décider s'il entend ou non la contester. En cas de contestation d'une hausse du loyer, la motivation par le demandeur de ses prétentions fixe, en règle générale, le cadre du débat judiciaire (LCHAT/STASTNY, op. cit., p. 690 et 691). Le système selon lequel le loyer est déterminé en fonction des revenus du locataire a été jugé admissible par le Tribunal fédéral si le loyer ainsi fixé ne procure pas un rendement abusif au bailleur (ATF 116 II 184, consid. 3a; LCHAT/STASTNY, op. cit., p. 635). Ainsi, le loyer lié au revenu du locataire est doublement plafonné : d'une part, il ne peut être supérieur au montant fixé en fonction de la clause contractuelle, et, d'autre part, si le revenu est élevé, le loyer ne peut pas excéder, en cas de contestation, le montant nécessaire à couvrir les charges et à renter équitablement les fonds propres investis dans le logement (LCHAT/STASTNY, op. cit., p. 637).

E. 5.2

En l'espèce, le contrat de bail du 20 janvier 2012 est soumis au Règlement. Celui-ci est conforme aux dispositions du Code des obligations dans la mesure où il ne viole pas ses normes impératives. Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont confirmé l'application du Règlement au présent litige. Il sied d'ailleurs de relever que l'appelante, dans sa réplique du 29 avril 2023, admet expressément l'application du Règlement mais allègue, de manière non pertinente, qu'elle ne serait pas « juste et mesurée à l'état de l'objet loué [...] ».

E. 5.3

S'agissant de la prétendue violation du fardeau de la preuve, ainsi que cela a été exposé ci-dessus, le cadre des débats est délimité par les motifs invoqués par le bailleur pour justifier la hausse et par les moyens opposés par le locataire. Or, ainsi que les premiers juges l'ont constaté, l'appelante n'a pas allégué devant le Tribunal que le loyer majoré dépasserait les limites des loyers usuels du quartier. Partant, l'intimée n'avait pas à fournir d'exemples comparatifs pour justifier ce motif, non contesté.

E. 5.4

Le grief de l'appelante est par conséquent également infondé. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

E. 6

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). * * * * *

- 10/10 -

C/19652/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 24 février 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/878/2022 rendu le 15 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19652/2021. 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 Sibel UZUN et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 63'840 fr. (consid. 1.2)

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