

GE_GERICHTE ACJC/1366/2021 vom 6. April 2021

GE Cour de justice, 2021-04-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1366_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/1366/2021 du 6 avril 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/1366/2021 del 6 aprile 2021

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). Selon l'art. 237 al. 1 CPC, le tribunal peut rendre une décision incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable. La décision incidente est sujette à recours immédiat; elle ne peut être attaquée ultérieurement dans le recours contre la décision finale (al. 2). Les décisions incidentes au sens de l'art. 237 CPC sont des décisions qui ne mettent pas fin au procès, mais tranchent une question qui pourrait entraîner cette fin s'il était statué en sens inverse. Il s'agit généralement de décisions rendues au début du procès selon les art. 125 et 222 al. 3 CPC (TAPPY, Commentaire romand CPC, 2ème éd., 2019, n. 3 ad art. 237 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand CPC, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). En l'espèce, en tant qu'elle règle définitivement la question de l'absence de caractère de luxe du logement en cause, l'ordonnance entreprise est une décision incidente, comme cela a été constaté par arrêt de la Cour du 6 mai 2021, contrairement à ce qu'avancent les locataires. En effet, si le Tribunal avait tranché

- 6/11 -

C/2790/2020 en sens inverse, il aurait été mis fin au procès. En première instance, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 5'200 fr. par mois, en lieu et place de 12'000 fr. par mois. Tenant compte du trop-perçu de 102'000 fr., sous déduction d'un montant de 23'400 fr. correspondant à 50% du loyer non abusif des mois de janvier à septembre 2020, ils ont sollicité la restitution du montant de 78'600 fr. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision. 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. 1.3

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. 2.1

Une ordonnance d'instruction peut faire l'objet d'un recours, écrit et motivé, dans un délai de dix jours, à la condition qu'elle puisse causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 et 321 al. 1 et 2 CPC). La notion de "préjudice difficilement réparable" est plus large que celle de préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF relatif aux recours dirigés contre des décisions préjudicielles ou incidentes, dès lors qu'elle ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, mais toute incidence dommageable (y compris financière ou temporelle), pourvu qu'elle soit difficilement réparable. L'instance supérieure doit se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre l'accomplissement de cette dernière condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (cf. ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 380 consid. 2, SJ 2012 I 73; JEANDIN, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC; HOHL, op. cit., n. 2485). Dans un arrêt où l'obligation pour la bailleuse de produire les pièces nécessaires à un calcul du rendement net était en jeu, le Tribunal fédéral a considéré que si la bailleuse devait être contrainte de fournir immédiatement lesdites pièces, cela entraînerait pour elle un inconvénient qui ne pourrait pas être réparé à l'issue de la procédure d'appel, puisque, une fois qu'elle aurait produit ces pièces, les parties adverses en auraient pris connaissance et la bailleuse n'aurait alors plus aucun intérêt à faire valoir qu'elle n'avait pas l'obligation de les produire. Le Tribunal fédéral a alors admis que l'existence d'un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF était réalisée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 1.1 non publié aux ATF 144 III 514).

- 7/11 -

C/2790/2020

E. 2.2

En l'espèce, l'ordonnance entreprise, en tant qu'elle ordonne au bailleur de produire les pièces nécessaires à un calcul de rendement, est une ordonnance d'instruction qui entre dans le champ d'application de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, ce qui n'est contesté par aucune des parties. Conformément à la jurisprudence précitée, l'existence d'un préjudice difficilement réparable doit être admise. Pour le surplus, le recours est introduit dans les délai et forme (cf. art. 130, 131 CPC) prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable.

E. 2.3

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, op. cit., n. 2307).

E. 3.1

La décision du tribunal doit indiquer les voies de recours, si les parties n'ont pas renoncé à recourir (art. 238 let. f CPC). L'art. 238 CPC s'applique à toutes les décisions finales ou incidentes rendues par une juridiction de première instance (TAPPY, op. cit., n. 19 ad art. 238 CPC). Même une ordonnance d'instruction doit s'accompagner d'un avis des voies de droit mentionnant notamment la possibilité et les conditions d'un recours selon l'art. 319 let.

b ch. 2 CPC (TAPPY, op. cit., n. 20 ad art. 238 CPC). En vertu du droit à la protection de la bonne foi, consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst., le justiciable qui se fie à une indication erronée de l'autorité, ne doit en principe subir aucun préjudice. Une partie ne peut toutefois se prévaloir de cette protection si elle s'est aperçue de l'erreur, ou aurait dû s'en apercevoir en prêtant l'attention commandée par les circonstances. Seule une négligence procédurale grossière peut faire échec à la protection de la bonne foi. Déterminer si la négligence commise est grossière s'apprécie selon les circonstances concrètes et les connaissances juridiques de la personne en cause (arrêt du Tribunal fédéral 5A_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.1 et les références citées).

E. 3.2

En l'occurrence, le Tribunal n'a pas indiqué de voie de droit dans l'ordonnance querellée. Toutefois, cette omission n'a aucune incidence, dès lors que le bailleur a agi dans les délais.

E. 4

juillet 2017 consid. 2.1). Le droit d'être entendu, garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC). 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. Le droit d'être entendu doit permettre 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, notamment à l'administration des preuves. Ce droit n'est cependant pas une fin en soi. 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 d'annuler la décision attaquée. Dans ce cas, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et

- 9/11 -

C/2790/2020 les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

E. 4.1

Il y a déni de justice formel (art. 29 al. 1 Cst.) notamment lorsque le juge refuse indûment de se prononcer sur une requête ou sur un moyen de droit qui lui est soumis et dont l'examen relève de sa compétence. En revanche, lorsque le juge entre en matière et statue formellement sur le moyen de droit qui lui est soumis, il ne peut y avoir de déni de justice formel, mais seulement une violation du droit d'être entendu si la motivation de sa décision ne satisfait pas aux exigences minimales déduites de l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt du Tribunal fédéral 4A_30/2017 du

E. 4.2

Selon l'art. 154 CPC, les ordonnances de preuves sont rendues avant l'administration des preuves. Elles désignent en particulier les moyens de preuve admis et déterminent pour chaque fait à quelle partie incombe la preuve et la contre-preuve. Elles peuvent être modifiées ou complétées en tout temps. L'administration des preuves doit être précédée d'une décision relative au principe et aux modalités de cette administration (lieu, date, etc.), ne serait-ce que pour assurer le respect du droit d'être entendu des parties en procédure contradictoire (Message CPC, 6924 in initio; TAPPY, op. cit., n. 7 ad art. 154 CPC).

E. 4.3

Pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC). La limitation peut porter non seulement sur une question préjudicielle qui peut permettre de mettre un terme au procès, mais également sur une question qui n'a pas d'incidence sur l'existence de l'instance (HALDY, Commentaire romand CPC, 2ème éd., n. 2019, n. 5 ad art. 126 CPC). Si des mesures de simplification du procès sont envisagées, les parties doivent être entendues au préalable (art. 53 CPC; GSCHWEND, Basler Kommentar, Schweizerische Zivil- prozessordnung, 3ème éd., 2017, n. 4 ad art. 125 CPC), puis le Tribunal instruit la question selon la procédure applicable au litige. Dans la mesure où elles concernent l'organisation du procès, le Tribunal dispose d'une grande latitude pour prendre d'office ou sur requête les décisions destinées à simplifier le procès (HALDY, op. cit., n. 2 et 4 ad art. 125 CPC). En principe, l'art. 125 let. a CPC est applicable à la procédure simplifiée. En conséquence, une décision séparée sur une question ou une conclusion déterminée est en soi possible en procédure simplifiée. Si elle est censée servir à simplifier le procès, elle peut toutefois entraîner des retards susceptibles d'entrer en conflit avec le caractère expéditif que devrait avoir cette dernière et sur l'idéal de règlement de l'ensemble de la cause en une audience révélé par l'art. 246 al. 2 CPC, même si celui-ci ne peut que rarement être atteint (TAPPY, op. cit., n. 17 ad art. 246 CPC). Si, comme c'est la règle, des débats ont lieu, ils se terminent normalement, conformément au renvoi de l'art. 219 CPC, par des plaidoiries finales au sens de l'art. 232 CPC (TAPPY, op. cit., n. 26 ad art. 246 CPC). En particulier, selon l'art. 232 al. 1 CPC, au terme de l'administration des preuves, les parties peuvent se prononcer sur les résultats de l'administration des preuves et sur la cause. Le demandeur plaide en premier. Le tribunal donne l'occasion aux parties de plaider une seconde fois.

E. 4.4

La procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC). Elle s'applique quelle que

C/2790/2020 soit la valeur litigieuse aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_636/2015 du 21 juin 2016 consid. 2.5).

E. 4.5

En l'espèce, par ordonnance du 13 octobre 2020, le Tribunal a limité la procédure à la question de la validité du loyer convenu entre les parties. A l'issue de l'audience du 18 décembre 2020, le Tribunal a annoncé qu'il rendrait une ordonnance de preuves. Aucune décision de cet ordre ne résulte du dossier, alors qu'il s'agissait d'instruire dite question, au regard de l'argumentaire des parties portant sur le caractère luxueux ou non du logement concerné et sur l'abus de droit invoqué par le bailleur. A cet égard, l'inspection locale du 19 janvier 2021 a représenté une mesure d'instruction. Les parties n'ont pas pu se déterminer sur le résultat de celle-ci avant que ne soit rendue la décision incidente attaquée. Celle-ci n'est au demeurant pas motivée s'agissant du caractère luxueux de l'appartement. La décision attaquée sera dès lors annulée. Cela fait, la cause sera renvoyée au Tribunal afin qu'il instruisse cas échéant la question de la validité du loyer convenu de façon complète, donne aux parties l'occasion de se déterminer sur le résultat de l'instruction, puis rende une nouvelle décision motivée.

E. 5

Au vu de l'issue du litige, il n'est pas nécessaire d'examiner les griefs du bailleur relatifs au défaut d'un délai de réponse quant à la fixation judiciaire du loyer et à la violation de l'art. 253b al. 2 CO. Il en est de même s'agissant de la conclusion prise en première instance par le bailleur en irrecevabilité de la requête des locataires, étant relevé qu'il ne formule aucun grief précis à cet égard, indiquant simplement que dite conclusion "mériterait d'être prise en compte pour simplifier le procès".

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). * * * * *

- 11/11 -

C/2790/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel, subsidiairement le recours, interjeté le 19 avril 2021 par A_____ contre l'ordonnance rendue le 6 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2790/2020. Au fond : Annule l'ordonnance querellée. Cela fait : Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction au sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel, subsidiairement de recours. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

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 ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.

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