

GE_GERICHTE ACJC/1437/2017 vom 13. November 2017

GE Cour de justice, 2017-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1437_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1437/2017 du 13 novembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1437/2017 del 13 novembre 2017

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).

- 5/9 -

C/27372/2015

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, au dernier état de ses conclusions devant le Tribunal, les intimés ont conclu à ce que le loyer de 10'572 fr. soit réduit à 8'928 fr., hors charges.

Cette différence multipliée par vingt, la valeur litigieuse s'élève à 32'880 fr., de sorte qu'elle est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

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, laquelle doit être jointe au dossier.

Conformément à la jurisprudence, pour satisfaire à l'exigence de motivation de l'appel, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Contrairement à ce que soutiennent les intimés, la Cour retient que la motivation de l'appel est suffisante, du fait que l'appelante émet des critiques spécifiques contre le jugement entrepris, en étayant son argumentation.

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).

- 6/9 -

C/27372/2015

E. 2.1

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendue en considérant à tort qu'elle n'avait pas introduit la cause n° 2_____ devant le Tribunal concernant la nullité de l'avis de majoration du 17 octobre 2008. Par courrier du 22 mars 2016, elle avait bien formé opposition contre la proposition de jugement de la Commission notifiée le 8 mars 2016 en concluant à ce que cet avis de majoration soit déclaré valable.

E. 2.2

La proposition de jugement entre en force, faute d'opposition par l'une ou l'autre des parties dans les 20 jours dès sa communication écrite (art. 211 al. 1 CPC). Elle est également considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force lorsque l'action n'est pas intentée par l'opposant dans le délai légal de 30 jours (art. 209 al. 4 et 211 al. 3 CPC; BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 2 et 9 ad art. 211 CPC).

E. 2.3

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1; 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 100 consid. 4.3; 132 I 42 consid. 3.3.2).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) 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 et 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 p. 149). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

E. 2.4

En l'espèce, comme le soutient l'appelante, celle-ci a bien formé opposition, par courrier du 22 mars 2016, à la proposition de jugement de la Commission notifiée le 8 mars 2016 dans la cause n° 2_____, raison pour laquelle elle a reçu l'autorisation de procéder dans cette cause datée du 19 avril 2016.

Cependant, seule la cause n° C/27372/2015 a été introduite par l'appelante devant le Tribunal le 20 mai 2016. En effet, seule l'autorisation de procéder du 19 avril

- 7/9 -

C/27372/2015 2016 relative à cette cause a été produite à l'appui de la demande. En outre, interpellée par le Tribunal, l'appelante a confirmé à l'audience du 3 février 2017 n'avoir introduit que la cause relative à la demande de baisse du loyer, soit le numéro de cause précité en dernier lieu.

L'appelante a pu faire valoir son droit d'être entendue par le biais de sa demande du 20 mai 2016 et le 3 février 2017 dans le cadre des débats d'instruction et des débats principaux à l'occasion des premières plaidoiries. L'appelante a renoncé à la plaidoirie finale.

Enfin, le Tribunal a correctement motivé sa décision à ce sujet, ayant mentionné les motifs et les éléments pertinents de fait et de droit qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. En effet, l'appelante a été à même de comprendre les tenants et les aboutissants de cette décision sur ce point, dans la mesure où elle l'a contestée utilement.

Il s'ensuit que la proposition de jugement de la Commission notifiée le 8 mars 2016 dans la cause n° 2_____ est entrée en force (voir ch. 3.4) et que le droit d'être entendue de l'appelante n'a pas été violé. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point.

E. 3.1

L'appelante soutient que l'action en contestation de la majoration de loyer et celle en restitution des sommes prétendument trop perçues sont périmées, respectivement prescrites, celles-ci étant intervenues plus de sept ans après la notification de l'avis de majoration de loyer.

De plus, selon l'appelante, la demande en nullité de l'avis de majoration du loyer du 17 octobre 2008 est constitutive d'un abus de droit. Ayant consulté leur mandataire à de nombreuses reprises, notamment en raison de défauts dans leur appartement ayant donné lieu à plusieurs autres procédures, les intimés connaissaient leur droit au sujet de l'avis de majoration du 17 octobre 2008 et l'ont exercé ultérieurement uniquement pour faire pression sur l'appelante.

E. 3.2

L'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement notamment dans les litiges relatifs aux baux et loyer en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer (art. 210 al. 1 let. b CPC).

Après la réception de l'opposition, l'autorité de conciliation délivre l'autorisation de procéder dans les litiges visés à l'art. 210 al. 1 let. b CPC à la partie qui s'oppose à la proposition (art. 211 al. 2 let. a CPC).

Si, pour les cas prévus à l'art. 210 al. 1 let. b CPC, l'action n'est pas intentée dans les délais, la proposition de jugement est considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force (art. 211 al. 3 CPC).

- 8/9 -

C/27372/2015

E. 3.3

Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

A teneur de l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action; une de ces conditions est que le litige ne fait pas l'objet d'une décision entrée en force.

E. 3.4

En l'espèce, comme retenu ci-avant, la proposition de jugement de la Commission notifiée le 8 mars 2016 dans la cause n° 2_____ est entrée en force.

Dès lors, en vertu du principe de l'autorité de la chose jugée, la Cour n'a pas à entrer en matière sur l'objet de cette cause et à vérifier si l'action en contestation de la majoration de loyer et celle en restitution des sommes prétendument trop perçues sont périmées, respectivement prescrites et si la demande en nullité de l'avis de majoration du loyer du 17 octobre 2008 est constitutive d'un abus de droit, comme le soutient l'appelante.

Ce grief de l'appelante est donc irrecevable.

E. 4

En conséquence, le jugement querellé sera confirmé.

E. 5

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). * * * * *

- 9/9 -

C/27372/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 mars 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/129/2017 rendu le 3 février 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27372/2015. 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, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, 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. 1.2.

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