

GE_GERICHTE ACJC/1445/2018 vom 22. Oktober 2018

GE Cour de justice, 2018-10-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1445_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1445/2018 du 22 octobre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1445/2018 del 22 ottobre 2018

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).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu des conclusions prises en dernier lieu devant le Tribunal.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

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 d'appel.

Remis à un office de poste le 8 novembre 2017, l'appel a dès lors été formé en temps utile. Il respecte également la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC) et est ainsi recevable sous cet angle.

Même s'il ne comprend pas de conclusions formelles, l'acte d'appel est suffisamment explicite pour comprendre que l'appelante conteste, pour l'essentiel, l'établissement des faits retenus par les juges de première instance et sollicite l'annulation du jugement entrepris. S'agissant d'un justiciable comparant en personne dans une cause soumise à la procédure simplifiée, l'appel n'apparaît pas comme contraire aux exigences déduites de l'art. 311 CPC.

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. 1.4

En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En l'espèce, l'appelante allègue dans son appel du 7 novembre 2017 plusieurs faits non soumis à l'instance précédente et produit également de nouvelles pièces. En effet, le bordereau accompagnant son appel comprend onze titres soit principalement des photographies de l'extérieur et de l'intérieur du logement en cause, ainsi qu'un rapport écrit et une facture datant tous les deux de 2014.

- 7/10 -

C/1019/2017

Lesdites pièces auraient ainsi pu, en faisant preuve de diligence, être produites pendant la procédure de première instance. L'appelante n'a pas indiqué, avec son appel les motifs pour lesquels elle aurait été empêchée de les faire valoir et de les produire devant le Tribunal. Dès lors, ces pièces, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, sont irrecevables.

En conséquence, la Cour se basera sur l'état de fait tel que retenu par le Tribunal pour examiner le bien-fondé de l'appel déposé.

E. 2

L'appelante se plaint de plusieurs constatations inexactes des faits par le Tribunal. Ainsi, elle soutient notamment que l'état de la salle de bains serait bon et que l'électricité n'aurait pas subi de coupure. Selon elle, l'appartement serait dans un excellent état, ce sur quoi la locataire d'un autre logement dans le même bâtiment aurait été disposée à témoigner. La surface du logement loué serait plus grande que celle mentionnée dans le jugement, et les problèmes de température et de perception de bruit à l'intérieur de l'appartement seraient inexistantes.

E. 2.1

En l'espèce, l'appelante n'a déposé aucune écriture ni aucune pièce pendant la procédure de première instance, en dépit des ordonnances et divers courriers qui lui ont été adressés par le Tribunal. Malgré l'ordonnance du Tribunal du 11 mai 2017, elle n'a produit aucun document permettant d'effectuer un calcul de rendement. Elle n'a pas davantage fourni d'exemples de loyers usuels dans le quartier.

Dans ce contexte, les premiers juges se sont basés sur les éléments de preuves fournis par les intimés pour établir les faits pertinents. Cette méthode n'est pas critiquable et l'appréciation des pièces et autres éléments réunis en première instance permettaient de retenir que l'appartement considéré comportait cinq pièces, faute pour la véranda de compter comme une pièce. Le jugement a également retenu une certaine usure des parquets dans les chambres, l'existence de fissures dans le carrelage et quelques désagréments en relation avec le fonctionnement du chauffage et du système électrique, ainsi que du bruit. Il peut être relevé que plusieurs des constatations susmentionnées découlent du procès-verbal d'état des lieux d'entrée, daté du 29 juin 2015 et également signé par l'appelante, de sorte que celle-ci est malvenue de remettre en cause les faits qui en sont déduits.

Sur la base des éléments réunis en première instance, l'état de faits retenu ne souffre aucune inexactitude.

E. 3

L'appelante se plaint du montant du loyer fixé par le Tribunal, qu'elle qualifie de «totalement abusif et absurde». Elle ne critique toutefois pas, dans son appel, la méthode utilisée par les premiers juges pour déterminer le montant du loyer.

E. 3.1

Selon la jurisprudence cantonale rappelée dans le jugement attaqué, il est admissible, lorsque le juge ne dispose pas des pièces suffisantes pour établir le montant du loyer admissible selon l'art. 269 CO, de tenir compte des statistiques officielles genevoises, tout en procédant à certains réajustements destinés à tenir compte des particularités du logement loué. Dans ce cas de figure, le juge de première instance dispose d'une certaine marge d'appréciation, qui lui permet notamment de se référer à une valeur moyenne ou aux montants statistiques résultant des baux en cours.

E. 3.2

En l'occurrence, la méthode appliquée par le Tribunal a consisté à prendre en considération la statistique cantonale relative au loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, à savoir 2'382 fr. pour un appartement non neuf de cinq pièces. Il a ensuite effectué une moyenne avec le loyer statistique moyen d'un logement de cinq pièces situé en dehors de la ville de Genève, dans un immeuble construit après 2000, soit 2'429 fr. A partir de la moyenne entre les deux statistiques susmentionnées, le montant a été légèrement réduit (de 105 fr. 50 par mois, soit une réduction de 4,4 % environ) pour tenir compte de certains désagréments affectant le logement litigieux.

Il n'y a pas lieu de modifier dans le cas d'espèce, le loyer fixé, l'appelante se fondant sur une «valeur vénale» de son bien pour justifier le loyer initialement fixé, mais sans avoir fourni, en première instance, toutes les pièces utiles permettant de faire un calcul de rendement. Il en découle que ce moyen est mal fondé.

E. 3.3

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

E. 4

Dans sa réplique du 29 janvier 2018, l'appelante paraît soutenir que le Tribunal aurait dû faire application de l'art. 69 CPC, en constatant qu'elle était manifestement incapable de procéder elle-même.

E. 4.1

Selon son libellé, l'art. 69 al. 1 CPC exige que la partie visée soit manifestement incapable d'agir par elle-même devant l'autorité judiciaire, ce qui revient à préconiser une application restrictive de cette disposition. En effet, en principe chaque justiciable est libre de décider de se défendre lui-même, sans procéder par l'entremise d'un avocat (cf. JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad. art. 69 CPC).

E. 4.2

A l'audience du 6 septembre 2017, l'intimé a décrit l'appelante comme «une dame dynamique de 45 à 50 ans». Les pièces produites en première instance démontrent qu'elle a procédé elle-même à la mise en location du logement considéré en signant notamment l'état des lieux d'entrée ainsi que l'avis de fixation du loyer initial. L'appelante est en outre l'associée gérante, avec signature individuelle, d'une société active dans la construction et la décoration.

- 9/10 -

C/1019/2017 Au cours de la procédure de première instance, elle n'a pas produit d'attestation indiquant qu'elle aurait souffert d'une maladie ou d'une déficience qui l'aurait manifestement empêchée de défendre ses intérêts.

Il en découle que le Tribunal n'avait pas, dans le cas d'espèce, à considérer l'appelante comme «manifestement incapable de procéder elle-même» ni à fortiori à lui désigner d'office un représentant, au sens visé par les art. 68 et 69 CPC.

E. 4.3

Par conséquent, l'appelante sera intégralement déboutée de ses conclusions.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 10/10 -

C/1019/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 novembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/928/2017 rendu le 11 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1019/2017-5-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; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.

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