

GE_GERICHTE ACJC/1509/2022 vom 21. November 2022

GE Cour de justice, 2022-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1509_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/1509/2022 du 21 novembre 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/1509/2022 del 21 novembre 2022

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). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). Le loyer a été fixé en dernier lieu à 1'600 fr. par mois. La valeur litigieuse est ainsi de 20'700 fr. Etant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'acte a été formé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi. Il est ainsi recevable.

E. 2

L'appelant n'entend pas contester la décision du Tribunal ordonnant son évacuation. Cela étant, en première instance, il avait conclu reconventionnellement à ce que le loyer initial soit déclaré nul et à ce qu'un nouveau loyer soit fixé. Le Tribunal l'avait débouté de ses conclusions sans

- 6/9 -

C/23519/2020 indiquer les motifs pour lesquels il avait pris cette décision. Le jugement attaqué souffrait dès lors d'un défaut de motivation. Même si sa contestation du loyer ne permettait pas d'éviter la résiliation du bail, cela ne signifiait pas pour autant que le montant du loyer ne devait pas être fixé.

E. 2.1

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; 136 V 351 consid. 4.2). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2 et les références). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références).

E. 2.2

En l'espèce, il ressort des explications fournies par l'appelant dans sa réponse du 22 mars 2021 devant le Tribunal qu'il a soutenu que la formule officielle n'ayant pas été utilisée lors de la conclusion du bail, le montant du loyer n'était pas formellement établi. Il n'avait pas pu être mis en demeure et la résiliation du bail était nulle. Il apparaît donc à la lecture de cette très brève motivation que la contestation par l'appelant du loyer initial s'inscrivait dans le cadre de sa défense contre la requête en évacuation dont il faisait l'objet, étant rappelé que les conclusions doivent s'interpréter à la lumière de la motivation. La Tribunal a exposé de manière détaillée pour quel motif la contestation du loyer initial ne pouvait faire obstacle à la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer, sans que l'appelant ne critique de manière motivée le jugement attaqué à cet égard. Les considérations du Tribunal qui l'ont amené à considérer que l'appelant commettait un abus de droit en invoquant le défaut de formule officielle s'appliquent par ailleurs mutatis mutandis à une demande reconventionnelle en fixation du loyer que le recourant aurait formée. Le jugement attaqué ne présente donc aucun défaut de motivation. En tout état de cause, conformément à l'art. 224 al. 1 CPC, un défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale. Or, tel n'était pas le cas en l'espèce puisque la requête en évacuation était soumise à la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC), alors qu'une requête en fixation du loyer

- 7/9 -

C/23519/2020 initial serait soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), ayant trait à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Il ne peut par ailleurs être statué sur une requête de fixation de loyer selon une procédure sommaire en cas clair au vu des éléments d'appréciation qu'elle comporte nécessairement. Ainsi, même s'il fallait considérer que le recourant avait formé une demande reconventionnelle en fixation du loyer initial, celle-ci serait irrecevable. Au vu de ce qui précède, l'appel n'est pas fondé. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

E. 3

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). * * * * *

- 8/9 -

C/23519/2020

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 mai 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/224/2022 rendu le 25 mars 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23519/2020. 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 Nevena PULJIC et Monsieur Serge PATEK, 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.

- 9/9 -

C/23519/2020 Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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