

GE_GERICHTE ACJC/150/2019 vom 24. Januar 2019

GE Cour de justice, 2019-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_150_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/150/2019 du 24 janvier 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/150/2019 del 24 gennaio 2019

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'occurrence, le locataire a notamment conclu au paiement de 290'000 fr. à titre de remboursement pour ce qui a été payé en trop de sa part à titre de loyer. Lors de l'audience du 23 janvier 2018, il a persisté dans ses conclusions.

- 8/13 -

C/12455/2017

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., si bien 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

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. 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 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. 2

L'appelant se plaint de ce que les premiers juges n'ont pas considéré la suspension de la procédure pour saisir le DALE, afin que celui-ci puisse faire établir un nouveau bail à loyer dans le respect des termes de l'autorisation de construire du 17 septembre 1993 de l'APA no 1_____, pour rétablir une situation conforme au droit et pouvoir in fine procéder à une répétition de l'indu sur loyers, selon les dispositions du droit des contrats (enrichissement illégitime).

E. 2.1

En vertu de l'art. 126 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

Cette suspension doit correspondre à un vrai besoin. Il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 CPC le spécifie, d'attendre la décision qui sera rendue dans un autre procès et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante (BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Code de procédure civile commenté, ad art. 126, § 5).

Dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, imposée par les art. 29 al. 1 Cst et 124 al. 1 CPC, la suspension ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement, en présence d'un motif objectif sérieux, en particulier lorsqu'il s'agit d'attendre le jugement principal d'une autorité compétente permettant de trancher une question de nature préjudicielle (ACJC/617/2018 du 15 mai 2018 consid. 2.1.1; ATF 119 II 386 consid. 1b).

- 9/13 -

C/12455/2017

Le juge doit procéder à une pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité devant l'emporter en cas de doute (ACJC/617/2018 du 15 mai 2018 consid. 2.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 9C_293/2014 du 16 octobre 2014 consid. 2.2.2; ATF 135 III 127 consid. 3.4).

E. 2.2

En l'occurrence, aucun motif d'opportunité ne commande la suspension de la procédure. En effet, aucune autre procédure n'est actuellement pendante. Le locataire reproche au Tribunal de n'avoir pas considéré la suspension de la procédure pour saisir le DALE afin que celui-ci puisse faire établir un nouveau bail à loyer dans le respect des termes de l'autorisation de construire du 17 septembre 1993. Or, il n'appartient pas au Tribunal de saisir le DALE pour faire établir un nouveau bail à loyer. Rien ne permet en l'état de remettre en cause l'autorisation de construire délivrée précitée et les conditions financières qu'elle comporte.

La Cour retient en outre que le loyer du locataire a été fixé lors de la conclusion de son bail, le 15 août 1996, puis par transaction judiciaire homologuée par le Tribunal des baux et loyers le 26 novembre 2013, de sorte qu'une hypothétique modification de la hausse de loyer au sens de la LDTR autorisée en 1993 n'entraînerait pas nécessairement, et à tout le moins pas automatiquement, une modification du loyer.

C'est en vain que le locataire invoque l'arrêt non publié du Tribunal fédéral 4A_____/2013 du 28 mai 2013, l'état de fait alors en cause différant de celui présentement litigieux, car le loyer convenu entre les parties avait été modifié par des décisions administratives subséquentes à la conclusion du bail. Rien de tel en l'occurrence, puisque la

décision administrative autorisant une hausse de loyer a été rendue et mise en œuvre avant la conclusion du bail liant les parties. En outre, suite à une procédure judiciaire initiée par le locataire, le loyer a été fixé d'entente entre les parties, ce que le Tribunal a homologué.

E. 2.3

Par conséquent, aucun motif ne commandait de suspendre la présente procédure.

E. 3

L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir pris en considération de nombreux faits allégués et accompagnés d'offres de preuve pertinentes.

E. 3.1

L'appel doit être motivé. Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC. La maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 CPC) et la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC) ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher

- 10/13 -

C/12455/2017 des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs

(BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Code de procédure civile commenté, ad art. 311, § 3).

Les autorités doivent motiver leurs décisions en vertu du droit constitutionnel d'être entendu. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, 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 (BOHNET, CPC annoté 2016, p. 450, § 3).

E. 3.2

En l'occurrence, le locataire n'a pas indiqué quels faits n'auraient pas été retenus par le Tribunal et s'est contenté d'exposer à nouveau la totalité des faits.

Quand bien même l'appelant, qui procédait alors en personne, ne dispose, par hypothèse, pas de connaissances particulières en procédure, faire preuve de précision concernant la discussion des griefs était tout à fait à sa portée. En effet, il lui appartenait d'expliquer précisément quels faits n'ont, selon lui, pas été retenus par les premiers juges. Le fait d'invoquer implicitement une constatation inexacte des faits, sans expliquer de quels faits il s'agit et en se limitant à exposer à nouveau la totalité des faits, ne répond pas aux exigences de motivation auxquelles l'appel doit répondre.

Cela étant, même s'il devait être considéré que le locataire a rempli les exigences de motivation, il convient de constater que le Tribunal a retenu tous les éléments factuels pertinents exposés par le locataire, permettant de résoudre le litige.

E. 3.3

Par conséquent, le Tribunal n'a pas procédé à une constatation inexacte des faits.

E. 4

L'appelant reproche aux premiers juges de l'avoir débouté de ses conclusions relatives à la fixation du loyer initial.

E. 4.1

Les art. 269 à 270e CO concrétisent le mandat constitutionnel contenu à l'art. 109 Cst., qui donne à la Confédération la compétence de légiférer afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs. (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, p. 797, § 1). Le système mis en place par le Constituant fédéral vise à protéger le locataire - qu'il considère comme la partie faible du contrat de bail en raison de sa dépendance due à la pénurie de logements ou de locaux commerciaux - contre les abus du bailleur (BOHNET/MONTINI, op. cit., p. 797, § 2). Sont toutefois exclus de la protection les logements construits avec l'aide des pouvoirs publics et dont le

- 11/13 -

C/12455/2017 loyer est soumis au contrôle d'une autorité (BOHNET/MONTINI, op. cit., p. 797, § 5).

Sous l'angle de la primauté du droit fédéral, les cantons ne peuvent pas intervenir dans les relations entre bailleur et locataire, toute en demeurant toutefois libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en soumettant à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation des maisons d'habitation (ATF 131 I 333 consid. 2.2). Ainsi, alors même que «le loyer a été soumis au contrôle étatique prévu par la LDTR/GE, la cause doit être examinée au regard des art. 269 ss CO» (arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2).

Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription de l'action en enrichissement illégitime peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer. L'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où le locataire a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO - l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas - Par conséquent, tant que cette action n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1; ATF 140 III 583 consid. 3.2.3).

Même si le locataire a invoqué la nullité partielle en temps utile, l'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure réservé (ATF 140 précité consid. 3.2.4). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice du droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.2).

E. 4.2

En l'occurrence, le locataire allègue que c'est à l'occasion d'une visite au DALE le 7 novembre 2016 qu'il s'est rendu compte des multiples irrégularités entachant le bail à loyer de son appartement. La requête en fixation judiciaire de loyer a été déposée le 2 octobre

2017, soit moins d'une année après avoir découvert la prétendue nullité partielle entachant selon lui son bail.

Il n'en reste pas moins que lors de la conclusion de son bail, le locataire a reçu un avis de fixation du loyer initial mentionnant un ancien loyer de 28'008 fr. et faisant état du nouveau loyer, augmenté progressivement, par 3 paliers annuels successifs, à 35'424 fr. Il ne fait pas valoir que l'ancien loyer ne correspondrait pas à celui versé par le précédant locataire.

Rien ne permet dès lors de retenir une nullité de l'avis de fixation du loyer initial.

- 12/13 -

C/12455/2017

E. 4.3

Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé le droit en déboutant le locataire de ses conclusions relatives à la fixation du loyer initial.

Le jugement entrepris sera par conséquent 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). * * * * *

- 13/13 -

C/12455/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 avril 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/144/2018 du 20 février 2018 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12455/2017-1-OSL. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, 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.

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