

# **GE\_GERICHTE ACJC/1540/2018 vom 12. November 2018**

GE Cour de justice, 2018-11-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1540\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1540_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1540/2018 du 12 novembre 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1540/2018 del 12 novembre 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). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour

- 6/11 -

C/12762/2016 laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 4). En l'espèce, la durée résiduelle du contrat de bail depuis la résiliation en cause du 26 mai 2016 jusqu'au prochain terme du 31 janvier 2017 était de huit mois, augmentée d'une période de protection de trois ans dès la fin de la procédure. Le loyer mensuel étant de 2'000 fr., la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.3**

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitations ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). Les faits, que l'appelante considérait ne pas avoir été retenus par les premiers juges, ont été intégrés dans la partie en fait du présent arrêt.

## **E. 2**

Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317

CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les pièces n° 28 (capture d'écran du 9 octobre 2017 du téléphone de l'appelante) et n° 29 (page d'accueil du site internet de D\_\_\_\_\_ consulté le 11 octobre 2017), produites après que le Tribunal avait fixé à quinze jours après son courrier du 18 septembre 2017 la date à laquelle la cause a été gardée à juger, sont recevables devant la Cour. En outre, l'appelante a produit, comme pièces nouvelles à l'appui de son appel, son courrier du 23 novembre 2017 à l'intimée (pièce n° 31) et l'échange de courriels du 5 décembre 2017 avec D\_\_\_\_\_ (pièce n° 32). Les deux pièces sont postérieures à la date susmentionnée à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Elles sont également recevables devant la Cour.

- 7/11 -

C/12762/2016

### **E. 2.3**

En revanche, le courrier de l'appelante du 12 mars 2013 aux Services financiers du pouvoir judiciaire nouvellement produit par l'intimée à l'appui de sa réponse à l'appel (pièce n° 106) et les faits qu'il contient sont antérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. L'intimée n'a pas expliqué pour quelles raisons elle n'a pas pu produire ce courrier avant. Elle n'a donc pas fait preuve de la diligence requise, de sorte que cette pièce et les faits qu'elle contient sont irrecevables.

### **E. 3**

Dans un premier grief de nature formelle, l'appelante reproche au premier juge d'avoir violé son droit d'être entendue en écartant de la procédure sa réplique spontanée du 31 mars 2017, en ne motivant pas sa décision dans l'ordonnance du

#### **E. 3.1**

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).

#### **E. 3.2**

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, in CPC, op. cit., n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC). Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, son admission conduit à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

- 8/11 -

C/12762/2016

### **E. 3.3**

A teneur de l'art. 225 CPC, le tribunal ordonne un second échange d'écritures, lorsque les circonstances le justifient. La liberté de choix appartient au juge et l'art. 6 CEDH ne permet de fonder un droit ni à un deuxième échange d'écritures malgré le texte de l'art. 225 CPC, ni au dépôt spontané d'actes écrits s'ajoutant aux demande et réponse (TAPPY, op. cit., n. 5 et 9 ad art. 225 CPC). La dénomination «droit à la réplique» ou «droit de répliquer» doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur «toute prise de position» versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (ATF 139 II 489 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 5D\_19/2018 précité consid. 2.1; 5A\_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C\_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4).

### **E. 3.4**

A teneur de l'art. 153 al. 1 CPC, le tribunal administre les preuves d'office lorsque les faits doivent être établis d'office. Le Tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne la consignation du loyer, ou dans les autres litiges portant sur des baux à loyer d'habitation lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (art. 247 al. 2 let. a et let. b. ch. 1 CPC). Il décide des mesures à prendre pour que la cause puisse être liquidée autant que possible lors de la première audience (art. 246 al. 1 CPC). Si les circonstances l'exigent, le tribunal peut ordonner un échange d'écritures et tenir des audiences d'instruction (al. 2).

### **E. 3.5**

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, in CPC, op. cit., 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/BORNATICO, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, 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

- 9/11 -

C/12762/2016 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).

### **E. 3.6**

La demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 let. a CPC). La demande ne peut être modifiée aux débats principaux que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (art. 230 al. 1 let. a CPC) et la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Tout changement de conclusions constitue de facto une modification de la demande, qu'il s'agisse d'une amplification, d'un chiffrage nouveau, d'un changement de nature, d'une réduction ou d'un abandon (SCHWEIZER, op. cit., n. 14 ad art. 227 CPC). On est en présence d'un lien de connexité matérielle si les deux actions ont le même fondement matériel ou juridique, notamment lorsqu'elles reposent sur un même contrat ou un même état de fait. L'objectif est de permettre que le même tribunal statue sur les prétentions connexes, ce qui permet d'éviter le risque de jugements contradictoires et favorise une résolution rapide et économique des litiges (ATF 134 III 80 consid. 7; 132 III 178 consid. 3.1; HALDY, op. cit., n. 7 ad art. 14 CPC).

### **E. 3.7**

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 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. 3.8**

Une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation (art. 272c al. 1 CO). L'adaptation du loyer doit avoir lieu en respectant les règles relatives à la fixation du loyer, soit les art. 269 et 269a CO (LACHAT, Commentaire romand, n. 3 ad art. 272c CO).

### **E. 3.9**

En l'occurrence, le Tribunal n'a pas ordonné de second échange d'écritures, qu'aucune des parties n'avait d'ailleurs formellement requis. L'appelante a adressé le 31 mars 2017 une réplique spontanée. Celle-ci doit être considérée comme l'expression de sa volonté de se déterminer sur la réponse de l'intimée du 22 mars 2017. Selon la jurisprudence précitée, cette réplique devait être transmise à l'intimée pour garantir que le droit de se déterminer sur toute prise de position versée au dossier reconnu à l'appelante soit effectivement exercé. En

- 10/11 -

C/12762/2016 retournant à l'appelante l'écriture du 31 mars 2017 sans la transmettre à l'intimée, le Tribunal a ainsi violé le droit d'être entendu de celle-là. Que les parties aient été entendues lors d'une audience d'instruction convoquée à cet effet ne guérit pas cette violation, d'autant plus que le Tribunal n'a pas à cette occasion examiné la conclusion de l'appelante de limiter les débats à la validité formelle du congé formulée dans la réplique spontanée précitée et réitérée lors de l'audience sus-rappelée. Les premiers juges ne se sont pas non plus prononcés sur la conclusion en diminution de loyer formulée dans les plaidoiries finales écrites de l'appelante du 15 septembre 2017. Il sera encore rappelé que l'intimée quant à elle s'est rapportée à justice dans ses plaidoiries finales écrites du 15 septembre 2017, en précisant qu'une large prolongation avait été acceptée.

### **E. 3.10**

Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation entraîne l'annulation de la décision entreprise. Le jugement attaqué sera dès lors annulé.

### **E. 3.11**

La cause sera renvoyée au Tribunal afin qu'il intègre dans la procédure la réplique spontanée du 31 mars 2017 de l'appelante et la transmette à l'intimée en lui impartissant un délai afin qu'elle puisse éventuellement se déterminer sur celle-ci. En outre, le Tribunal devra se prononcer sur la conclusion de l'appelante de limiter les débats à la validité formelle du congé contesté (art. 125 let. a CPC). Le cas échéant, il examinera si les conditions de la diminution du loyer réclamée par l'appelante sont réalisées, étant précisé que les conclusions en baisse de loyer peuvent être formulées notamment à l'occasion de la prolongation du bail (art. 272c al. 1 CO cum art. 227 al. 1 let. a CPC et art. 243 al. 1 et al. 2 let. c CPC), et rendra une nouvelle décision. 4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/12762/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 janvier 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1120/2017 rendu le 7 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12762/2016. Au fond : Annule le jugement querellé. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision au sens des considérants. 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 Alain MAUNOIR et 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. 1.2.

**E. 6**

avril 2017 et en ne se prononçant pas sur ses conclusions relatives à une diminution du loyer de 29.58% et à la fixation de celui-ci à 16'900 fr. 80 par an formulées dans les plaidoiries finales écrites du 15 septembre 2017.

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