

GE_GERICHTE ACJC/1555/2016 vom 28. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1555_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1555/2016 du 28 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1555/2016 del 28 novembre 2016

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), et, dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, déposé selon les formes et délai prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 CPC).

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC, HOHL, procédure civile, tome 2 ch. 1, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 et suivantes, n. 121).

E. 1.4

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

- 5/7 -

C/968/2016

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelant est postérieure à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, de sorte qu'elle est recevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 2

L'appelant soutient que le Tribunal devait, d'office, constater la nullité du loyer, au vu de l'avis de la fixation du loyer initial produit par l'intimé. Il a implicitement contesté avoir acquiescé à la demande formulée à son encontre.

E. 2.1

L'acquiescement est une déclaration unilatérale émanant d'une partie contre laquelle des prétentions sont invoquées par laquelle celle-ci les reconnaît. Cette déclaration revêt une double nature, matérielle et procédurale. Elle ne pourra toutefois déployer ses effets procéduraux, tels qu'ils résultent de l'art. 241 al. 2 CPC, que si elle est adressée au Tribunal et répond aux exigences de forme posées par l'art. 241 al. 1 CPC. Une déclaration

d'acquiescement adressée uniquement à une autre partie à la procédure ne déploiera que des effets matériels (LEUMANN LIEBSTER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3ème édition, 2016, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], n. 9 ad art. 241 CPC; STECK, in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [éd.], n. 11 et 30 ad art. 241 CPC; KILLIAS, Schweizerische Zivilprozessordnung (Berner Kommentar), 2012, n. 10 ad art. 241 CPC). L'acquiescement peut être partiel, soit ne porter que sur une partie des prétentions élevées contre une partie (KILLIAS, op. cit., n. 9 ad art. 241 CPC). En tant qu'acte unilatéral ayant une portée procédurale, il ne peut être qu'inconditionnel et irrévocable (STECK, op. cit., n. 13 et 30 ad art. 241 CPC; KILLIAS, op. cit., n. 8 ad art. 241 CPC).

L'art. 241 al. 1 CPC prévoit que l'acquiescement est consigné au procès-verbal, lequel doit être signé par les parties. Une déclaration d'acquiescement écrite, soit signée par son auteur ou un représentant dûment autorisé, est cependant possible (KILLIAS, op. cit., n. 22 ad art. 241 CPC; STECK, op. cit., n. 12 ad art. 241 CPC; LEUMANN LIEBSTER, op. cit., n. 13 ad art. 241 CPC). Un acquiescement par actes concluants (par exemple par le paiement de la créance faisant l'objet du litige) est en revanche exclu (KILLIAS, op. cit., n. 25 ad art. 241 CPC; LEUMANN LIEBSTER, op. cit., n. 13 ad art. 241 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, il est constant que l'appelant comparaisait seul en première instance. Il est également constant que, dans sa réponse à la demande en paiement, l'appelant a contesté les prétentions de l'intimé et a fait état d'un certain nombre de faits en relation avec une éventuelle compensation des loyers avec des montants qui lui seraient dus par l'intimé.

Néanmoins, lors de l'audience du Tribunal du 9 juin 2016, l'appelant a clairement reconnu devoir les sommes qui lui étaient réclamées à titre de loyers. Il a en effet précisé : "J'admets devoir les sommes" et a précisé "Je vais payer ces sommes

- 6/7 -

C/968/2016 quand je pourrai". Lors des plaidoiries finales, il a précisé : "Je reconnais devoir les loyers mais je ne peux pas les payer".

Ainsi, l'éventuelle nullité du loyer, résultant d'un vice de forme de l'avis de fixation du loyer initial, n'a pas à être prise en considération, compte tenu de l'acquiescement de l'appelant à la demande dirigée contre lui. Il sera également relevé que l'appelant a amplifié, le 22 juillet 2016, ses conclusions auprès de la Commission de conciliation, en sollicitant la fixation judiciaire du loyer, lesquelles ne sont pas encore tranchées.

Avec l'intimé, la Cour retiendra que l'appelant a acquiescé aux prétentions de sa partie adverse, au sens de l'art. 241 al. 1 CPC, et a reconnu devoir la somme de 45'000 fr., déclarations qui ont été inscrites au procès-verbal de l'audience, lequel a été signé par l'appelant. Certes, la décision attaquée ne fait pas état de cet acquiescement, ni procédé conformément à la disposition précitée. Cette circonstance ne change toutefois pas l'appréciation qui précède.

E. 2.3

Par conséquent, l'appelant sera débouté de ses conclusions et le jugement entrepris 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, 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). * * * * *

- 7/7 -

C/968/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 août 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/555/2016 rendu le 9 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/968/2016-4. 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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 supérieure à 15'000 fr.

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