

GE_GERICHTE ACJC/1590/2016 vom 5. Dezember 2016

GE Cour de justice, 2016-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1590_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1590/2016 du 5 décembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1590/2016 del 5 dicembre 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). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, la bailleuse a conclu devant le Tribunal à la condamnation de la locataire à lui verser la somme en capital de 13'643 fr. 40 sous imputation de 7'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse des dernières conclusions est inférieure à 10'000 fr.

Seule la voie du recours est ouverte, malgré l'indication erronée figurant au pied du jugement querellé (ATF 133 II 396 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_338/2013 du 2 décembre 2013 consid. 1.2).

E. 1.3

La teneur quasi identique (seuls les termes "appel" et "recours" divergent) des art. 321 al. 1 et 311 al. 1 CPC fait apparaître que les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont mutatis mutandis celles qui prévalent pour l'appel, de sorte qu'il convient de se référer pour l'essentiel aux principes applicables au mémoire d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5D_190/2014 du 12 mai 2015 consid. 2).

Même si l'art. 311 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Elles doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification. Le fait que la maxime d'office soit aussi applicable en instance cantonale de recours n'y change rien. La maxime inquisitoire ne concerne que la manière de réunir la matière du procès, mais non la façon dont les conclusions doivent être formulées afin qu'il puisse être entré en matière. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué; les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation. Le défaut de motivation ou des conclusions déficientes ne sont pas de nature mineure et ne justifient pas la fixation par le tribunal d'un délai pour réparer le vice (ATF 137 III 617 consid. 4 à 6, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373).

Lorsqu'elle examine le mémoire de recours, l'autorité doit distinguer selon que le recourant est ou non représenté par un avocat. S'il ne l'est pas, il suffit alors que sa

C/22856/2015 formulation permette de bonne foi de discerner ce que le Tribunal cantonal devrait décider (Tribunal cantonal de Bâle-campagne du 15 octobre 2013 (410 13 259) consid. 2).

E. 1.3.1

En l'espèce, la recevabilité des conclusions de la recourante tendant à ce qu'il soit ordonné au Tribunal de reprendre la procédure au stade où il en a été saisi, soit le 1er juin 2016, s'agissant d'un recours contre un jugement d'irrecevabilité, est douteuse, en particulier compte tenu du fait que la recourante est représentée par un avocat. Dans la mesure où le recours doit être rejeté (cf. ci-dessous), il n'y a pas lieu d'examiner cette question.

Pour le surplus, le recours a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits. Il sera considéré comme recevable.

E. 1.4

L'instance de recours connaît de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 2.1

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

E. 2.2

Les pièces nouvelles produites par la recourante sont irrecevables. Elles ne sont de toute façon pas pertinentes pour l'issue du litige. Les conclusions de la recourante tendant à l'apport de la procédure sont sans objet, puisque le dossier est demandé d'office au Tribunal (art. 326 al. 1 CPC).

E. 3

La recourante fait grief au Tribunal d'avoir fait preuve d'excès de formalisme en niant que ses conclusions motivées du 1er juin 2016 tendaient à la validation de la hausse contestée.

E. 3.1

Si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a CO, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent l'avis de majoration. L'alinéa 1 est aussi applicable lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (art. 270b CO).

Si l'autorité de conciliation, qui ne dispose d'aucun pouvoir décisionnel en la matière, ne parvient pas à amener les parties à un accord, il appartient au bailleur qui maintient sa hausse de loyer de saisir le tribunal compétent conformément à l'art. 274f al. 1 CO. Le bailleur est forclos s'il renonce à saisir le juge (MONTINI, WAHLEN, Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI éd., 2010, n. 13 ad art. 270b CO).

E. 3.1.1

La procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC).

C/22856/2015

Les conclusions de la demande doivent correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC, à savoir si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure (art. 227 CPC al. 1 CPC) et si elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 lit. a CPC) ou si la partie adverse consent à la modification (art. 227 al. lit. b CPC). L'objet de la demande peut se distinguer de celui sur lequel a porté la tentative de conciliation et qui est mentionné dans l'autorisation de procéder si la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la prétention d'origine ou, à défaut, si la partie adverse consent à la modification de la demande (arrêt du Tribunal fédéral 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1).

Il y a modification de la demande au sens des art. 227 et 230 CPC soit lorsqu'une prétention jusqu'alors invoquée est modifiée, soit lorsqu'une nouvelle prétention est invoquée. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de fait sur lesquels elles sont fondées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1; ATF 139 III 126 consid. 3.2.3 et réf.).

E. 3.2

En l'espèce, la procédure soumise à la conciliation avait pour objet la contestation de l'avis de majoration adressé par la recourante à l'intimée le 1er octobre 2015. En revanche, les conclusions prises par la recourante devant le Tribunal le 1er juin 2016, telles qu'elles ressortent des éléments de faits allégués, concernaient le paiement de frais accessoires antérieurs à l'avis de majoration précité. Ces prétentions nouvelles, quand bien même elles concernaient aussi des frais accessoires, n'étaient pas admissibles au regard de l'art. 227 CPC, leur fondement étant différent de celles soumises à la conciliation, et la partie adverse n'ayant pas consenti à cette modification. Dès lors, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que les conclusions dont ils étaient saisis n'avaient pas été soumises à l'essai préalable de conciliation, et étaient, partant, irrecevables.

Le grief est infondé. Le recours sera dès lors rejeté.

E. 4

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/22856/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 18 juillet 2016 par HOIRIE DE FEU A_____, soit pour elle, B_____, C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/607/2016 rendu le 29 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22856/2015-9-L. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.