

GE_GERICHTE ACJC/1823/2012 vom 17. Dezember 2012

GE Cour de justice, 2012-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1823_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/1823/2012 du 17 décembre 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/1823/2012 del 17 dicembre 2012

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau code de procédure civile. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC); (ACJC/881/2012 du 18.06.2012).

E. 2.1

La décision attaquée est une décision finale de première instance.

E. 2.2

La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. et al. 2 CPC).

E. 2.3

La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 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 nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés (art. 271 ss CO), il convient, sauf exceptions, de prendre en considération 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; ATF 136 III 196).

- 5/7 -

C/23424/2010

E. 2.4

En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 938 fr., soit une somme de 33'768 fr. sur une période de 3 ans, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 3.1

Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, Lausanne 2011, p. 186).

E. 3.2

En l'occurrence, le mémoire d'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

E. 3.3

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC). Elle peut confirmer la décision attaquée, statuer à nouveau ou renvoyer la cause à la première instance notamment lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 CPC).

E. 4

La procédure de conciliation qui s'est déroulée fin 2010 était régie par l'ancienne Loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (aLCCBL), du 4 décembre 1977 (art. 404 al. 1 CPC). En vertu de cette loi, lorsqu'aucune transaction n'intervient en conciliation, aucune des parties ne peut se prévaloir, dans la suite du procès, de ce qui a été déclaré à l'audience de conciliation, soit par les parties, soit par le magistrat ou les assesseurs. A cet effet, les causes sont attribuées à d'autres magistrats et assesseurs que ceux qui en ont connu en conciliation (art. 10 al. 6 aLCCBL). L'allégué 73 de l'acte d'appel, qui se réfère à des propos qui auraient été tenus en conciliation, n'est par conséquent pas acceptable. Il pourrait imposer des sanctions à l'encontre de son auteur (art. 128 CPC).

E. 5.1

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 Cst, comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ces offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 4P_201/2006 du 10.12.2006, consid 3; ACJC/59/2012 du 16.01.2012, consid. 6). En présence d'un dossier incomplet, il incombe aux premiers juges d'établir d'office les faits pertinents susceptibles de donner au litige sa solution (CORBOZ, Le loyer abusif au sens de l'AMSL, in Droit de la construction, 1982 p. 29) et

- 6/7 -

C/23424/2010 d'appliquer l'art. 435 aLPC qui consacre ce principe par le recours aux mesures d'instruction nécessaires (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012, consid. 4.1.3). L'autorité peut toutefois renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (SJ 2010 I 19).

E. 5.2

En l'occurrence, dans sa demande du 1er décembre 2011, l'appelante sollicite l'audition de plusieurs témoins, dont les voisins de l'intimé, le concierge de l'immeuble ou encore une collaboratrice de la régie; elle s'est adressée au Tribunal le 2 mars 2012, sollicitant notamment l'ouverture d'une instruction et elle relève dans son écriture d'appel que le Tribunal a statué sans ordonner d'enquêtes. Afin de respecter son droit d'être entendu, la possibilité doit être donnée à l'appelante de faire entendre des témoins dont l'audition permettra d'établir si l'intimé vivait effectivement, ou non, dans l'appartement litigieux en

2009 et 2010. La cause sera renvoyée au Tribunal pour compléter l'état de fait (art. 318 CPC), ce qu'il devra faire d'office (art. 247 CPC).

E. 6.1

La procédure est gratuite (art. 17 al. 1 LaCC).

E. 6.2

Au vu des conclusions respectives des parties, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 et 52 LTF). * * * * *

- 7/7 -

C/23424/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er juin 2012 par la SI A_____ contre le jugement JTBL/395/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012 dans la cause C/23424/2010-4-B. Au fond : Annule le jugement entrepris. Renvoie la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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.