

GE_GERICHTE ACJC/183/2014 vom 14. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_183_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/183/2014 du 14 juin 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/183/2014 del 14 giugno 2013

Erwägungen

E. 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 le cas d'espèce, l'appelant a conclu en première instance à la fixation de son loyer à 1'000 fr. par mois alors que celui-ci s'élevait à 3'000 fr., charges comprises. Le bail ayant été conclu le 15 septembre 2006, il s'ensuit que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., le bail ayant pris fin le 15 avril 2010. La voie de l'appel est par conséquent ouverte. Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable à cet égard (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 2

Aux termes de l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. Au nombre de ces conditions figure notamment l'intérêt digne de protection du demandeur à

- 7/12 -

C/8480/2012 l'action, respectivement du recourant au recours (art. 59 al. 1 let. a CPC). L'absence d'un intérêt digne de protection doit être relevée d'office à tous les stades du procès (art. 60 CPC). Elle entraîne l'irrecevabilité de la demande ou du recours (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 92 ad art. 59 CPC). Les premiers juges ont instruit et tranché à titre préjudiciel la question de la légitimation de B_____, dont la qualité de bailleresse des intimés était contestée par ces derniers. Ils ont constaté l'absence de légitimation de celle-ci, conformément à ses propres conclusions, dès lors qu'elle n'était pas partie au contrat de bail objet du présent litige. Le défaut de légitimation passive de B_____ est expressément admis par les appelantes. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur ce point, qui ne fait pas l'objet de l'appel et qui est partant entré en force. L'appel devra par conséquent être déclaré irrecevable en tant qu'il est formé par B_____, dès lors que cette dernière n'a pas d'intérêt à appeler, ayant obtenu pour sa part le plein de ses conclusions.

E. 3

La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel. Selon l'art. 317 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 le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait

preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in Code de Procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les appelantes produisent pour la première fois en appel un avis de débit du compte de B _____ du E _____ du 29 août 2011, sans expliquer la raison pour laquelle cette pièce n'avait pas pu être produite devant le premier juge. Il en découle que cette pièce est irrecevable. Elle n'est en tout état de cause pas déterminante pour l'issue de la procédure.

E. 4

L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu l'abus de droit des intimés à invoquer la nullité partielle du loyer initial.

E. 4.1

Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 24 aLaCC (dans sa teneur à la date de la conclusion du bail). L'absence de notification du nouveau loyer sur la formule officielle prévue par le canton entraîne la nullité partielle du bail, limitée à la seule fixation du loyer (ATF 120 II 341; 124 III 62; arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1er avril 2005, in SJ 2006 I 19; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 396).

- 8/12 -

C/8480/2012 La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1er avril 2005 consid. 3.1, publié in SJ 2006 I 19); le locataire peut la faire valoir en tout temps, sous la seule réserve de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2).

E. 4.2

A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire. Le simple fait de tarder à faire valoir son droit en justice ne constitue pas un abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.426/2006 du 18 juin 2007 consid. 2.5 et références citées). Il incombe à la partie qui se prévaut d'un abus de droit d'établir les circonstances particulières qui autorisent à retenir cette exception (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169 et les arrêts cités). La nullité de l'avis de majoration - ou de fixation du loyer initial - entraînant celle de la hausse - respectivement celle du loyer initial -, le locataire dispose d'une action en restitution du loyer payé en trop, pour cause d'enrichissement illégitime. S'agissant d'un paiement volontaire, l'art. 63 al. 1 CO subordonne l'action pour cause d'enrichissement illégitime à la condition que le demandeur se soit exécuté en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé. Compte tenu de la ratio legis de l'exigence de la notification sur une formule officielle, exigence qui repose sur l'idée que le locataire peut ignorer les droits que lui confère la loi, la présomption

"nul n'est censé ignorer la loi" est ici renversée. Exiger du locataire, qui doit être renseigné sur ses droits précisément par la formule officielle, qu'il prouve qu'il ignorait ces droits ou les conditions formelles requises par le système légal irait manifestement à l'encontre de cette ratio legis. On doit donc considérer qu'une exception au droit de répétition ne peut être admise que dans les limites étroites de l'abus de droit, c'est-à-dire dans le cas où le locataire s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit (ATF 113 II 187 consid. 1a; CHAPPUIS, in Commentaire romand, CO I, 2ème éd., 2012, N 10 ad art. 63 CO). Eu égard à la finalité protectrice des règles de forme relatives à la fixation du loyer initial (ou à la majoration de loyer), le juge doit se montrer restrictif dans son appréciation et n'admettre qu'exceptionnellement l'abus de droit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.1 et 4C.59/2003 du 26 mai 2003 consid. 7.1). Le fait de payer sans discuter pendant une vingtaine de mois un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un avis d'augmentation ne saurait, à lui seul, faire admettre

- 9/12 -

C/8480/2012 que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 précité consid. 3.2, publié in SJ 2006 I 19). Il en va de même du fait de payer sans discuter pendant cinq ans un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un litige (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 précité consid. 2.3). Il a également été jugé que n'était pas constitutif d'un abus de droit le fait de payer sans discuter pendant environ six ans (soit la période s'étant écoulée entre le paiement du premier échelon et l'action en justice) un loyer tenant compte de la hausse prévue dans la clause d'échelonnement et de s'inquiéter de cette situation peu après que le bailleur ait adressé une nouvelle hausse de loyer au locataire à fin septembre 2008, puis d'agir début mars 2009 devant la justice en constatation de la nullité de la clause d'échelonnement du loyer prévue dans le bail, de l'avis de fixation du loyer initial et de l'avis de majoration, le locataire n'ayant eu connaissance des informalités qu'au moment où il s'est attaché les services d'un avocat, entre fin 2008 et début 2009 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2011 précité consid. 4.2). Le fait de ne se prévaloir de ce vice de forme qu'après s'être vu notifier un commandement de payer et après avoir payé pendant près de quatre ans un loyer qui avait été négocié et qui avait été réduit ne constitue pas un abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A.129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3 et 2.4.2). En revanche, le locataire qui soulève un tel vice de forme pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit; admettre la nullité dans une procédure d'expulsion aurait pour effet de légitimer l'usage des locaux à titre gratuit et de priver le bailleur des droits découlant de l'art. 257d CO, ce qui détournerait le contrat de bail de son but (arrêts du Tribunal fédéral 4C.315/2000 du 5 février 2001 consid. 4c, publié in CdB 2001 p. 77; 4A_129/2011 du 28 février 2011 consid. 2.3). En résumé, la question décisive est de déterminer si le locataire avait ou non connaissance de son droit de contester le loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 précité consid. 2.4.2). Ainsi, l'absence de toute constatation selon laquelle le locataire se serait rendu compte du vice de forme et se serait abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit, ou aurait renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences légales relatives à l'utilisation de la formule officielle est, à cet égard, déterminante (arrêt du Tribunal fédéral

4C.134/2001 du 18 octobre 2001 consid. 3b).

E. 4.3

En l'espèce, le Tribunal a retenu que les locataires n'avaient eu connaissance de leur droit de contester le loyer initial que le 21 juin 2011, date à laquelle ils avaient, par l'entremise de l'ASLOCA, informé la bailleresse de l'absence de formule officielle pour la fixation du loyer initial. L'appelante estime que les intimés, qui étaient représentés par un avocat spécialisé en droit du bail dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire, avaient eu connaissance du vice de forme relatif à la fixation du loyer initial dès le début de

- 10/12 -

C/8480/2012 la procédure et n'avaient fait aucune remarque à la bailleresse jusqu'au 21 juin 2011. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que les intimés auraient eu, dès la conclusion du contrat de bail en 2008, connaissance du vice de forme lié à l'absence d'usage de la formule officielle et qu'ils se seraient tus dans le but d'en tirer profit ultérieurement, ni qu'ils auraient renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences légales relatives à l'utilisation de cette formule. En particulier, il ne résulte pas du dossier que les intimés avaient des connaissances spécifiques en droit du bail. Si les intimés ont certes consulté la permanence juridique de l'ASLOCA en avril 2010, pour être informés sur leurs droits et obligations en relation avec la restitution de l'objet loué, il n'est pas établi qu'ils aient été informés à cette occasion de la nécessité d'utiliser une formule officielle pour fixer le loyer initial et de leur droit de contester ce loyer en l'absence de cette formule in casu. En outre, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas "inimaginable" que les intimés, qui ont consulté l'ASLOCA dans le cadre d'un litige portant sur la fin du bail avec leur bailleresse, n'aient pas apporté leur dossier complet à l'ASLOCA. Il n'est en tout état de cause pas établi que l'ASLOCA ait été en possession du dossier à cette occasion et ait informé les locataires sur leurs droits en relation avec la fixation du loyer initial. Selon l'appelante, les intimés ont invoqué ce vice de forme par mesure de rétorsion après la procédure de mainlevée de l'opposition introduite à leur rencontre par la fille de la bailleresse. Elle considère que les locataires avaient connaissance du vice de forme depuis des mois et, en particulier avant l'issue de ladite procédure, et ont à des "fins punitives" introduit une demande en fixation du loyer initial. Il apparaît au contraire que les intimés ont, par l'entremise de leur conseil, essayé de trouver un arrangement avec la bailleresse tant en ce qui concerne la procédure de mainlevée qu'en ce qui concerne le litige relatif à la fixation du loyer. Le fait que le vice de forme ait été découvert par les intimés dans le cadre d'un autre différend les opposant à la bailleresse ne saurait les empêcher de faire valoir leurs droits fondés sur l'art. 270 CO. L'appelante considère en outre que les intimés ont tardé à faire valoir leurs droits; alors qu'ils s'étaient prévalus de l'existence du vice de forme en juin 2011, ils n'ont introduit leur demande que le 26 avril 2012. Or, il appert que les intimés ont souhaité entamer des négociations en juin 2011. Après avoir essayé de prendre contact avec la bailleresse, dans un premier temps par l'entremise de son conseil, les intimés y ont finalement renoncé, la bailleresse n'ayant donné aucune suite à leurs courriers. Le fait d'avoir attendu près de neuf mois à déposer une demande en paiement, aucun arrangement n'ayant été trouvé, n'est pas en soi abusif.

- 11/12 -

C/8480/2012 De même, le fait que les intimés n'aient émis aucune protestation au sujet du montant du loyer lors de la conclusion du contrat de bail et se soient acquittés de l'inté-

gralité de celui-ci pendant la durée du bail ne permet pas davantage d'admettre qu'ils commettent un abus de droit en invoquant l'absence de formule officielle lors de la conclusion du bail et en contestant le loyer. Partant, aucun abus de droit de la part des intimés ne peut être retenu, comme l'ont admis, à raison, les premiers juges. Au vu de ce qui précède le jugement querellé sera confirmé.

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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.

E. 6

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). S'agissant d'une décision incidente, elle n'est susceptible d'un recours en matière civile qu'aux conditions de l'art. 93 LTF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_724/2012 du 19 avril 2013 consid. 1). * * * * *

- 12/12 -

C/8480/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 16 août 2013 contre le jugement JTBL/639/2013 rendu le 14 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8480/2012-5-L. Déclare irrecevable l'appel interjeté par B_____ le 16 août 2013 contre le jugement JTBL/639/2013 rendu le 14 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8480/2012-5-L. Déclare irrecevable la pièce nouvelle produite par A_____ le 16 août 2013. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 et 7).

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