

GE_GERICHTE ACJC/189/2026 vom 2. Februar 2026

GE Cour de justice, 2026-02-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_189_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/189/2026 du 2 février 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/189/2026 del 2 febbraio 2026

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).

Une décision est finale, au sens de l'art. 236 CPC, lorsqu'elle met fin à la procédure, que ce soit par une décision au fond, pour un motif tiré du droit matériel, ou par une décision d'irrecevabilité, pour un motif de procédure. La décision partielle, soit

- 5/8 -

C/6940/2024 celle qui statue, de manière finale, sur un ou plusieurs chefs d'une demande, mais renvoie l'examen d'un ou plusieurs autres à une décision ultérieure (ATF 132 III 785 consid. 2), est assimilée à une décision finale, dès lors qu'elle met un terme à l'instance relativement aux demandes concernées, mais non à la procédure (l'instance perdue à raison de la partie non tranchée du litige). Le jugement partiel est attaquable immédiatement (ATF 135 III 212 consid. 1.2; JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 8 ad art. 308 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Dans le cadre d'une contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant/e, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

En cas d'appel contre une décision partielle, la valeur litigieuse se détermine en fonction de l'ensemble des conclusions restées litigieuses devant l'instance compétente sur le fond (JEANDIN, op. cit., n. 17 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, le jugement entrepris est une décision partielle puisque, en application de l'art. 125 let. a CPC visant à simplifier le procès, il statue sur la recevabilité d'une partie des conclusions prises par la locataire.

Vu les dernières conclusions demeurées litigieuses en première instance, à savoir "le remboursement des échelonnements" totalisant un montant de 21'600 fr. et la demande en fixation du loyer initial annuel à 24'000 fr. (soit une différence de 3'600 fr. avec le loyer annuel actuel de 27'600 fr., capitalisée ensuite sur vingt ans), la valeur litigieuse est

supérieure à 10'000 fr.

Partant, la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que la conclusion prise par la locataire en fixation du loyer initial était recevable, dans la mesure où l'éventuel non-respect du délai fixé par l'art. 270 CO, qui ressortait du droit matériel, impliquait le rejet de la demande et non pas son irrecevabilité.

- 6/8 -

C/6940/2024 L'appelante fait valoir que le délai de trente jours prévu par l'art. 270 CO constitue un délai de péremption, dont l'irrespect entraîne la déchéance des droits du locataire, soit l'irrecevabilité de sa demande en contestation du loyer initial. Se fondant uniquement sur l'avis d'une seule auteure en doctrine traitant des délais de péremption en général, les premiers juges auraient ignoré la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 270 al. 1 CO et la doctrine majoritaire en la matière.

E. 2.1

A teneur de l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution. Selon la jurisprudence fédérale, le délai fixé par l'art. 270 al. 1 CO pour contester un loyer est un délai de péremption, dont le non-respect entraîne la perte du droit d'agir et doit être examiné d'office par le juge (ATF 140 III 583 consid. 3.1 ; 137 III 547 consid. 2.3 ; 131 III 566 consid. 3.2). La doctrine en matière de droit du bail – à laquelle se réfère en partie le Tribunal fédéral dans son ATF 131 III 566 – considère que l'inobservation du délai de trente jours prévu par l'art. 270 al. 1 CO entraîne l'irrecevabilité de la demande du locataire (LCHAT/BOHNET, in Commentaire romand Code des obligations I, 3ème éd., 2021, n. 6 ad art. 270 CO ; LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 483 ch. 2.5.3 ; DIETSCHY, in Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 51 ad art. 270 CO ; SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 5ème éd., 2025, n. 46-47 ad art. 270 CO ; HIGI, in zürcher Kommentar, das Obligationenrecht, Band V/2b/3, 4ème éd., 1998, n. 72 ad art. 270 CO).

E. 2.2

En l'espèce, il est admis que l'intimée n'a pas contesté le montant du loyer initial dans le délai de trente jours suivant la réception de la chose louée le 16 avril 2019. Dès lors, sa

demande en contestation du loyer initial formée le 20 mars 2024 est tardive et doit être déclarée irrecevable, conformément à la jurisprudence et doctrine rappelées supra.

Le grief de l'appelante est ainsi fondé; c'est à tort que le Tribunal a déclaré recevable la conclusion de l'intimée en fixation du loyer initial. Partant, le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et il sera statué, à nouveau, en ce sens que la conclusion de l'intimée en fixation du loyer initial sera déclarée irrecevable. Le jugement attaqué sera confirmé pour le surplus. Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner le grief de l'appelante relatif au chiffrage des conclusions de la locataire.

E. 3

À 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

- 7/8 -

C/6940/2024

- 8/8 -

C/6940/2024

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 octobre 2025 par FONDATION A_____ contre le jugement JTBL/978/2025 rendu le 1er octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6940/2024. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point : Déclare irrecevable la conclusion de C_____ en fixation du loyer initial. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean- Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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.