

GE_GERICHTE ACJC/51/2012 vom 16. Januar 2012

GE Cour de justice, 2012-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_51_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/51/2012 du 16 janvier 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/51/2012 del 16 gennaio 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

- 5/8 -

C/7346/2010 la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 2.1

La décision attaquée est une décision finale de première instance. 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. a et al. 2 CPC).

E. 2.2

Selon l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée, en cas de revenus et de prestations périodiques, par la valeur du capital qu'il représente. Si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

E. 2.3

Dans le cas d'espèce, le loyer a été fixé en dernier lieu à 29'580 fr. Les appelants ont conclu à ce que celui-ci soit porté à 44'666 fr. l'an. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 301'720 fr. (15'086 fr. x 20). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 3.1

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitations sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs, aux règles de la procédure simplifiée, qu'elle que soit la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 lit. c CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, 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 (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, ch. 5.2.3.1 p. 186).

E. 3.2

En l'occurrence, l'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).

E. 4.1

Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation moyennant le respect des conditions énumérées à l'art. 269d al. 1 et 2 CO. Par ailleurs, lorsque le bail est prolongé, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation; si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur

- 6/8 -

C/7346/2010 sans changements pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légale (art. 272c CO).

Par les possibilités légales d'adaptation, le législateur a notamment visé les majorations de loyer. Le bailleur peut les notifier durant la prolongation du bail, comme il aurait pu le faire si le contrat s'était poursuivi. Il doit respecter les formes de l'art. 269d CO, en particulier la formule officielle, le préavis et l'échéance contractuels (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 789).

De son côté, le locataire peut solliciter une baisse de loyer en cours de prolongation de bail, comme il pouvait le faire précédemment (art. 270a CO). L'échéance et le préavis sont ceux de l'art. 272d CO (LACHAT, *op. cit.*, p. 789; *contrat sur le préavis et l'échéance* : BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n. 13 et 15). Ainsi, le législateur a prévu non seulement que l'une des parties puisse demander au juge, lors de la procédure en prolongation de bail, que celui-ci soit adapté à la nouvelle situation, mais également que l'une des parties puisse demander une modification du contrat durant la prolongation. En revanche, le Tribunal fédéral a retenu, dans une jurisprudence relative à majoration de loyer, suite à une transaction judiciaire fixant un loyer échelonné, que dans l'hypothèse où les parties ont conclu un bail à terme fixe, le bailleur peut négocier, à l'expiration de la durée convenue pour le bail échelonné, d'augmenter le loyer; de son côté, le locataire a toujours la possibilité de refuser l'offre du bailleur et de rechercher un logement meilleur marché. Si toutefois, il ne souhaite pas quitter les lieux, bien qu'il juge excessif le nouveau loyer que lui propose le bailleur, il peut contester ce loyer "initial", aux conditions de l'art. 270 CO. Il lui est enfin loisible de demander une diminution du dernier échelon de loyer dans le cadre d'une procédure tendant à la prolongation du bail (art. 272c al. 1 CO; ATF 131 III 397 consid. 2b/bb).

E. 4.2

En l'espèce, il est manifeste qu'un accord valant jugement a été conclu entre les parties, dans le cadre duquel aucune demande de modification du loyer n'a été faite. Les parties n'ont ainsi pas fait usage de la possibilité de demander au juge de la prolongation de modifier le contrat, dans ce cadre. Toutefois, le législateur a expressément réservé les adaptations légales du contrat, pendant la période de la prolongation du bail. Les appelants ont d'ailleurs notifié une augmentation de loyer, en faisant usage de la formule officielle. Certes, ils ont mentionné que cette hausse était sollicitée, dans l'éventualité où une prolongation du bail devait être accordée à l'intimée. Les appelants auraient pu demander au juge de la prolongation d'adapter le contrat, ce qu'ils n'ont pas fait. Ils ne sont toutefois pas forclos à demander une augmentation de loyer, pendant

- 7/8 -

C/7346/2010 la prolongation du bail. Dès lors, le jugement entrepris consacre une violation de loi. L'appel se révèle ainsi fondé.

E. 4.3

Le jugement querellé devra par conséquent être annulé et le dossier renvoyé au Tribunal des baux et loyers, afin qu'il statue sur le bien-fondé de la hausse litigieuse.

E. 5

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC). * * * * *

- 8/8 -

C/7346/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 juin 2011 par AX_____ et BX_____ contre le jugement JTBL/574/2011 rendu le 20 mai 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7346/2010-2-L. Au fond : Annule ce jugement. Dit que l'avis de majoration de loyer du 22 février 2010 est valable à la forme. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction concernant le bien- fondé de la hausse de loyer. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Jean-Marc STRUBIN

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 à 15'000 fr. : cf. considérant 2.3.

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