

GE_GERICHTE ACJC/654/2013 vom 27. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_654_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/654/2013 du 27 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/654/2013 del 27 maggio 2013

Erwägungen

E. 1

A teneur de l'art. 405 al. 1 CPC, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. La décision entreprise ayant été communiquée en 2012, soit après l'entrée en vigueur du nouveau droit, la procédure de seconde instance est ainsi régie par le CPC. En revanche, la procédure applicable devant les premiers juges, jusqu'à la clôture de l'instance, était celle de l'ancien droit, soit la loi de procédure civile genevoise.

E. 2

Selon l'art. 308 al. 1 let. a al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_107/2007 du 22 juin 2007 consid. 2.3). Dans le cas présent, la contestation de la modification unilatérale du bail avait pour objet principal la suppression d'un grenier dont la locataire jouissait et son remplacement par une cave de plus petite dimension. Cette contestation était dès

- 8/15 -

C/4506/2009 lors bien de nature pécuniaire mais l'appréciation de la valeur litigieuse, associée à cette perte d'usage, doit être estimée par rapport à la valeur du loyer de 790 fr. par mois pour un appartement de 4 pièces, sans les charges et par référence à l'art. 92 CPC (TAPPY, Code de procédure civile commenté, note 9 ad art. 92 CPC). L'on peut raisonnablement attribuer une valeur maximale d'usage de 50 fr. par mois au grenier dont la locataire bénéficiait. Cette somme multipliée par 12 puis par 20 selon l'art. 92 al. 2 CPC, donne un capital de 12'000 fr. La voie de l'appel serait ainsi ouverte sur cette base déjà. Par ailleurs, l'appelante avait formé des conclusions en paiement de 12'000 fr. en date du 17 septembre 2012, conclusions qui, bien qu'écartées par le Tribunal des baux et loyers, entrent néanmoins en ligne de compte pour la détermination de la valeur litigieuse. C'est donc à juste titre que la locataire a formé un appel au sens de l'art. 308 CPC.

E. 3

L'appel écrit, motivé et signé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 130 CPC).

E. 3.1

En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit par la loi. Il est à cet égard recevable.

E. 3.2

Quant à la forme, l'appel doit être motivé, ce qui signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé ou motivé. La maxime inquisitoire ne dispense pas l'appelant de motiver correctement son appel, l'instance supérieure devant pouvoir comprendre ce qui est reproché aux premiers juges sans avoir à rechercher des griefs par elle-même (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, ch. 3, ad art 311 CPC).

E. 3.3

L'appel soumis à la Cour de céans comporte un état de fait et des conclusions mais aucune critique directe et précise à l'encontre du jugement entrepris. Les griefs sont présentés de manière dispersée et leur pertinence, au regard des questions de fait et de droit liées à l'envoi par la bailleresse d'un avis de modification unilatérale du bail, paraît douteuse. Ce nonobstant, bien que la motivation de l'appel soit déficiente, la Cour de céans admettra néanmoins sa recevabilité pour éviter tout formalisme excessif à l'égard d'un plaideur comparant en personne.

E. 4

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). La procédure simplifiée est applicable au litige en raison de sa nature (art. 243 al. 2 let c CPC).

- 9/15 -

C/4506/2009 La maxime inquisitoire est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 5.1

La jurisprudence a notamment déduit du droit d'être entendu, découlant de l'art. 29 al. 2 Cst., l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4P.8/2005 du 30 mai 2005 consid. 2.1). Ainsi, le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les arguments invoqués par les parties et peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 133 III 439 consid. 3.3).

E. 5.2

En premier lieu, l'appelante se plaint de n'avoir pu obtenir la faculté de citer des témoins au sujet des faits nouveaux intervenus courant 2012 et relatés par l'intimée dans ses conclusions du 17 septembre 2012. Bien qu'elle n'expose pas de manière précise quels seraient ces faits et, parmi ceux-ci, ceux qu'elle contesterait, il suffit de se référer à l'écriture précitée pour constater qu'il s'agit de faits se rapportant à l'exécution des travaux courant 2012 et à l'évacuation du contenu du grenier de l'appelante par la bailleresse. Ce dernier élément, qui fait au demeurant l'objet d'une autre procédure pendante, est sans aucune pertinence pour statuer sur l'issue du présent litige. Il en va de même de l'avancement des travaux projetés, dès lors qu'il n'est pas allégué que ceux-ci auraient été réalisés différemment de ce qui avait été annoncé par la bailleresse dans son avis modificatif. Il n'y avait dès lors pas lieu d'ouvrir des enquêtes ou une quelconque instruction à ce propos.

E. 5.3

En second lieu, l'appelante soutient que les locaux de remplacement n'auraient fait l'objet d'aucune autorisation administrative de construire. Cet argument avait été écarté par le Tribunal des baux et loyers au motif que cette problématique n'entraîne pas dans sa compétence matérielle. De surcroît, l'on ne comprend pas pour quelles raisons l'appelante soutient qu'il n'y a pas eu d'autorisation administrative de construire les locaux de remplacement, dès lors qu'elle-même admet en page 3 de son appel qu'une autorisation de construire a été délivrée le 28 mai 2009 par le DCTI et qu'elle a recouru à son encontre, sans succès, jusqu'au Tribunal fédéral.

- 10/15 -

C/4506/2009 Inconsistant, ce grief sera rejeté.

E. 5.4

En troisième lieu, l'appelante semble mettre en doute l'impartialité de la Présidente du Tribunal des baux et loyers, au motif supposé, qu'elle aurait participé, en qualité de membre d'une commission de recours LCI, à une décision d'autorisation de construire rendue en 1996 et intéressant l'immeuble de l'intimée. La pièce produite par l'appelante met en évidence la participation d'un homonyme de la Présidente du Tribunal des baux et loyers au sein de la Commission de recours ayant statué en 1996. A supposer qu'il s'agisse de la même personne, ce qui n'est pas démontré, cette circonstance n'aurait pas constitué un motif de récusation selon les dispositions de la loi sur l'organisation judiciaire genevoise, applicable en vertu du droit transitoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_672/2011 du 31 janvier 2012, consid. 2.1). Cela étant, ce grief ne peut pas être reçu à ce stade de la procédure. Il aurait dû faire, préalablement, l'objet d'une requête en récusation en bonne et due forme, dès lors que l'appelante, qui était partie à la procédure administrative ayant conduit à la décision du 1er novembre 1996, avait eu connaissance de la composition de ladite commission et qu'elle avait appris, par ailleurs, courant 2011, l'identité de la Présidente du Tribunal des baux et loyers qui avait succédé au magistrat devant lequel la procédure avait été initialement engagée. En ne soulevant le grief que devant la Cour de céans, après avoir reçu la décision du Tribunal rejetant sa contestation, l'appelante a manifestement agi tardivement étant rappelé qu'aussi bien la LOJ genevoise (art. 96 et 97 aLOJ) que la jurisprudence rendue en application de l'art. 30 al. 1 de la Constitution souligne que la partie qui a connaissance d'un motif de récusation doit l'invoquer aussitôt, sous peine d'être déchue du droit de s'en prévaloir ultérieurement (ATF 136 I 207 consid. 3.4).

E. 6.1

A teneur de l'art. 269d al. 3 CO, lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications qu'une majoration de loyer, au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires, il doit respecter les prescriptions de l'al. 1 de cette disposition. Selon cet alinéa, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir aux locataires 10 jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. Les majorations de loyers sont nulles lorsque :

- 11/15 -

C/4506/2009 a. elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle; b. les motifs ne sont pas indiqués; c. elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. L'art. 19 al. 1 let. b OBLF précise que la formule destinée aux locataires doit contenir la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur et les motifs précis justifiant ces prétentions. Si le locataire estime que le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications à son détriment, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires, il peut contester cette modification devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (art. 270b CO). Sur le plan formel, selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1bis OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis; ils doivent permettre aux locataires de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non. La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur. Si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance; sont prises en compte les facultés de compréhension du locataire et toutes les circonstances du cas particulier. La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 3.2 et références citées). Ni l'art. 269d al. 3 CO ni l'art. 19 al. 1 OBLF ne définissent ce que sont les autres modifications du contrat. Selon la jurisprudence, il faut comprendre ces termes par toute altération du rapport d'échange entre le bailleur et le locataire (ATF 125 III 231 consid. 3b; MARCHAND in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, note 11 ad art. 269d CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 22.3.6, p. 557). Il convient par ailleurs de distinguer ces modifications unilatérales du contrat, du retrait de certaines possibilités d'utilisation qui, à l'origine, avaient motivé le locataire à conclure le bail. De telles modifications ne peuvent pas être imposées

- 12/15 -

C/4506/2009 aux locataires et le bailleur doit alors résilier le bail (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, note 62 ad art. 269d CO). Il est admis que l'art. 269d al. 3 CO s'applique aux modifications qui ne concernent ni des éléments essentiels du bail ni des modifications minimales du droit d'utilisation qui n'influent pas sur le rapport prestations/contre-prestations. Sont ainsi considérées comme autres modifications unilatérales du contrat, par exemple, le retrait du droit d'user de certaines parties communes, comme la buanderie, le garage à vélo, mais aussi le retrait du droit d'user de certaines choses louées sur la base de contrat individuel comme un galetas, une cave ou un garage (cf BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., notes 62 et 63 ad art. 269d CO; ATF 125 III 231 consid. 3 a; LACHAT, op. cit., ch. 22.3.8, p. 558). Ainsi que le relève la jurisprudence, l'art. 269d CO qui sert, d'après sa place dans la systématique de la loi, à assurer que le bailleur ne formulera pas de prétentions abusives, n'indique pas quels sont les critères selon lesquels une modification du contrat par le bailleur se justifie ou non (ATF 125 III 231, consid. 3c). Il conviendra dès lors que le juge s'inspire des règles des art. 269 et 269a CO si la modification du contrat est appréciable économiquement. Dans les autres cas, il tranchera en équité, en mettant en balance les

intérêts en présence. En particulier, comme en matière de rénovation, le juge se demandera si l'autre prétention peut être raisonnablement imposée aux locataires. Il examinera aussi si la modification intervient au détriment du locataire. En d'autres termes, le juge tiendra compte des inconvénients que la modification du contrat engendre pour le locataire, ainsi que des motifs invoqués par le bailleur (LACHAT, op. cit., ch. 22.3.14, p. 560 et 561). En cas de doute, le juge refusera la modification sollicitée en s'appuyant sur le principe de la fidélité au contrat (LACHAT, op. cit., ch. 22.3.14, p. 561).

E. 6.2

Dans le cas présent, les premiers juges ont considéré que la procédure de notification de la modification unilatérale du bail avait été observée par la bailleuse conformément aux exigences de la loi, en particulier des art. 269d CO et 19 OBLF. La notification était intervenue en temps utile et sur la formule officielle requise. Ce constat n'est pas remis en cause devant la Cour de céans par l'appelante. Cependant, dans la mesure où l'art. 269d CO constitue une norme impérative, il incombe au juge de vérifier d'office qu'elle a été correctement appliquée. Eu égard à la motivation de l'avis, l'appelante avait relevé en cours de procédure que l'avis du 19 décembre 2008 ne spécifiait pas que la jouissance de la buanderie et de l'étendage qui se trouvaient dans les combles serait également supprimée par

- 13/15 -

C/4506/2009 les travaux envisagés. En outre, les caves de substitution devaient avoir une surface au moins égale à la moitié de celle du grenier démoli. La lettre d'accompagnement du 19 décembre 2008 ne précise pas non plus la suppression de la buanderie et du local d'étendage sis au grenier mais mentionne en revanche la création d'une buanderie et d'un local à vélo. Il résulte de l'instruction de la cause que le local à vélo existait déjà dans l'état des lieux antérieurs. Quant aux caves qui ont été créées à la suite de la démolition des greniers, elles n'ont qu'une surface de l'ordre de 2 à 3 m², de sorte qu'elles sont plutôt assimilables, comme l'a relevé l'appelante, à des "rangements". Le plus spacieux d'entre eux, attribué à l'appelante, n'atteint semble-t-il que 3,7 m², de sorte qu'il est d'une surface inférieure de plus de la moitié à celle dont l'appelante jouissait dans le grenier. Par ailleurs, la salle d'étendage supprimée des combles n'a pas été restituée dans une autre partie de l'immeuble, l'étendage ayant été remplacé par une machine permettant de sécher le linge, disposée dans la nouvelle buanderie. Sur le plan formel, le contenu de l'avis de modification unilatérale du bail peut être qualifié de conforme aux réquisitions légales. En effet, compte tenu de l'ensemble des circonstances connues de l'appelante, celle-ci savait, lors de l'envoi de cet avis le 19 décembre 2008, que les travaux entraîneraient non seulement la suppression de son grenier mais aussi celle de la buanderie et de la salle d'étendage sis dans les combles qui devaient être entièrement réaménagés pour permettre la création des deux nouveaux appartements. L'appelante ne soutient du reste pas l'avoir ignoré. La lettre d'accompagnement indiquait que serait créée uniquement une buanderie de sorte que l'on pouvait a contrario en déduire qu'il n'y aurait pas de nouvelle salle d'étendage. Quant aux surfaces approximatives des nouvelles caves qui seraient attribuées aux locataires, il apparaissait d'emblée qu'elles seraient notablement plus petites que les greniers, ce qui était suffisant pour permettre aux locataires de se déterminer sur la nécessité d'une contestation. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de prononcer la nullité de l'avis modifié.

E. 6.3

Il reste à déterminer si les prétentions formulées par l'intimée étaient ou non abusives. A cet égard, il sied de rappeler que d'autres travaux de rénovation ont été entrepris dans l'immeuble (isolation de la toiture et rénovation de l'ascenseur) qui devaient

- 14/15 -

C/4506/2009 améliorer le confort général des locataires, la bailleresse ayant d'emblée précisé qu'il n'y aurait pas d'augmentation de loyer consécutive à ces travaux. L'appelante ne soutient pas que la jouissance exclusive de son grenier de même que l'usage commun de la buanderie et de la salle d'étendage aient constitué des éléments essentiels qui l'avaient incitée à conclure le bail en son temps. Il s'agit donc bien d'autres modifications unilatérales du loyer au sens de l'art. 269d al. 3 CO. Il a été vu également que la motivation de la bailleresse, qui l'avait conduite à pro- céder à l'aménagement desdits combles, reposait sur le souci d'améliorer la renta- bilité et, à cette occasion, l'isolation thermique du bâtiment. Il s'agit là d'intérêts légitimes que l'intimée pouvait avancer pour justifier la modification du rapport de bail. Ces modifications n'étaient donc pas abusives, au vu de l'ensemble des cir- constances.

E. 7

L'appel, infondé, est rejeté.

E. 8

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; art. 116 al. 1 CPC). * * * * *

- 15/15 -

C/4506/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ à l'encontre du jugement JTBL/1226/2012 rendu le 7 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4506/2009-4-L. Au fond : Confirme ledit jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.

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