

# **GE\_GERICHTE ACJC/675/2016 vom 1. Oktober 2015**

GE Cour de justice, 2015-10-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_675\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_675_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/675/2016 du 1 octobre 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/675/2016 del 1 ottobre 2015

## **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, la valeur litigieuse de la demande de baisse de loyer est de 38'760 fr. soit :  
(1'059 fr. – 897 fr. 50) x 12 mois x 20 ans. + (2'412 fr. x 1 an) + (3'612 fr. x 18 ans).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 5/9 -

C/20552/2014

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 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 la première instance bien que la partie qui

s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, à l'appui de leur mémoire de réponse à l'appel, les intimés ont produit comme pièce nouvelle un courrier du bailleur daté du 29 septembre 2015.

Cette pièce et les faits qu'elle contient sont recevables car la pièce est postérieure au 15 septembre 2015 date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

### **E. 3**

Il convient à titre préliminaire d'examiner quelle est la conséquence procédurale de l'aliénation par l'appelant à B\_\_\_\_\_, le 1er octobre 2015, de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux.

#### **E. 3.1**

Selon l'art. 83 al. 1 et 4 CPC, intitulé substitution de partie, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire, sans que l'autre partie ne puisse s'y opposer.

Selon la jurisprudence, l'hypothèse d'une substitution de partie lors du transfert d'un immeuble remis à bail nécessite un traitement particulier. Afin d'éviter des difficultés dans l'hypothèse où, suivant les cas de figure, les acquéreurs auraient intérêt à s'abstenir de toute réaction, la jurisprudence admet en effet qu'il résulte de l'art. 261 al. 1 CO que les acquéreurs sont substitués de plein droit aux précédents bailleurs dans les procès en cours pour les droits et obligations résultant du contrat après le moment du transfert. Les acquéreurs doivent donc être considérés comme parties en cause pour ce qui concerne la fixation du loyer se rapportant à la période postérieure au transfert de propriété (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_251/2012 du 28 août 2012 consid. 2).

#### **E. 3.2**

En l'espèce, la baisse de loyer est requise dès le 1er juillet 2015.

L'appelant a ainsi la légitimation passive pour défendre à l'action jusqu'au 1er octobre 2015, date de la vente de l'immeuble à B\_\_\_\_\_. Celle-ci a la légitimation passive dès cette date.

Ni l'appelant, ni l'acquéreur de l'immeuble n'ont informé la Cour de ce transfert, ni n'ont réagi aux allégations des intimés en lien avec celui-ci.

- 6/9 -

C/20552/2014

S'agissant d'une cause relative à une demande de baisse de loyer, l'acquéreur de l'immeuble doit être de plein droit considéré comme partie au litige pour ce qui concerne la fixation du loyer pour la période postérieure au transfert de propriété. L'accord de B\_\_\_\_\_ pour la reprise du procès n'est ainsi pas nécessaire.

Cette solution se justifie d'autant plus en l'espèce au regard du fait que l'appelant a cédé l'immeuble à la société dont il est administrateur président avec signature individuelle et dont son fils, qui est également son avocat dans le cadre de la présente procédure, est aussi administrateur.

B \_\_\_\_\_ doit par conséquent être atraite à la procédure dès le 1er octobre 2015, ce qui sera mentionné dans le dispositif du présent arrêt.

#### **E. 4.1**

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 64 al. 1 CPC, du fait qu'ils ont considéré que les conditions relatives à la litispendance n'étaient pas réalisées. Selon l'appelant, les parties, le complexe de faits et la cause juridique sont les mêmes dans les deux causes pendantes entre les parties. Les conclusions des deux demandes portent sur le montant du loyer, visant à son augmentation respectivement sa baisse, cela étant confirmé par la décision du Tribunal de joindre les deux causes.

#### **E. 4.2**

L'introduction de l'instance par le dépôt, notamment, de la requête de conciliation crée la litispendance (art. 62 al. 1 CPC). La litispendance a en particulier pour effet de fixer la compétence locale du tribunal saisi (art. 64 al. 1 let. b CPC) et de prévenir qu'une seule et même contestation fasse l'objet de deux procès distincts et simultanés entre les mêmes parties (art. 64 al. 1 let. a CPC). Il y a litispendance préexistante lorsque le même objet du litige oppose les mêmes parties devant un tribunal saisi au préalable. L'objet du litige se détermine par les conclusions de la demande, à savoir le prononcé requis, et par le conglomérat de faits à la base de la demande et son rattachement juridique. Une identité d'objet du litige doit être retenue lorsqu'il existe dans deux procédures parallèles un risque de jugements contradictoires ou un procès inutile. Il est par exemple admis qu'une action négatoire et une action condamnatoire portant sur le même complexe de faits ont un objet identique. Peu importe que l'action en négation de droit précède ou suive l'action en exécution (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 47 et ss ad art. 59 CPC). En cas de litispendance, l'art. 59 let. d CPC prévoit l'irrecevabilité de la demande introduite en second lieu.

#### **E. 4.3**

Aux termes de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

- 7/9 -

C/20552/2014 Nonobstant l'art. 270a al. 3 CO, le droit du locataire de contester une augmentation de loyer (art. 270b CO) et son droit formateur de demander une diminution du loyer en cours de bail (art. 270a CO) revêtent un caractère distinct et conservent leur autonomie procédurale (arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 4b). Par conséquent, si les parties ne parviennent pas à s'entendre devant l'autorité de conciliation, chacune d'elle doit veiller à la sauvegarde de ses droits indépendamment de l'autre en faisant appel au juge de sa propre initiative dans le délai prévu à cette fin (art. 209 CPC); elle ne saurait attendre que son cocontractant le fasse pour agir, reconventionnellement, une fois ce délai échu, et réclamer la baisse de loyer litigieuse, respectivement la validation de la hausse contestée (HIGI, Commentaire zurichois, n. 18 ss ad art. 270a CO; SVIT- Kommentar, n. 43 ad art. 270a CO). Le sort de la demande de baisse de loyer n'est nullement lié à celui de la contestation simultanée de l'augmentation de

loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 4b).

#### **E. 4.4**

En l'espèce, l'exception de litispendance soulevée par l'appelant n'est pas réalisée, faute d'identité de l'objet du litige entre la demande en validation de hausse de loyer formée par celui-ci et la demande subséquente de baisse de loyer formée par les intimés.

Comme retenu par les premiers juges, les deux demandes ne se fondent ni sur la même cause juridique, ni sur le même conglomérat de faits, l'appelant motivant ses prétentions en hausse de loyer sur un critère absolu (loyers usuels du quartier) et les intimés fondant leurs conclusions en baisse de loyer sur un critère relatif (baisse du taux hypothécaire de référence). Les dates de prise d'effet des conclusions diffèrent également.

Si l'article 270 al. 3 CO permet aux intimés, qui contestent l'augmentation du loyer, d'en demander simultanément la diminution, aucune disposition légale ne les oblige à agir par la voie de la demande reconventionnelle, ces deux droits revêtant un caractère distinct et conservant une autonomie procédurale. Les intimés ne pouvaient pas connaître le sort réservé par l'appelant à sa demande en validation de hausse de loyer, de sorte qu'ils devaient introduire leur requête en diminution du loyer s'ils entendaient préserver leurs droits d'une manière certaine.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, les intimés pouvaient faire usage de leur droit propre de solliciter une baisse de loyer en cours de bail selon l'article 270a al. 1 CO. Cette disposition étant de droit impératif, ils ne pouvaient pas être empêchés d'exercer ce droit de demander une baisse de loyer, quand bien même une procédure en validation de hausse de loyer, fondée sur d'autres motifs, était pendante entre les parties. Le Tribunal fédéral a confirmé que le sort de la

- 8/9 -

C/20552/2014 demande de baisse de loyer n'est nullement lié à celui de la contestation simultanée de l'augmentation de loyer.

Les conditions relatives à la litispendance n'étant pas réalisées, la décision entreprise sera donc confirmée sur ce point.

#### **E. 5**

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 126 al. 1 CPC, en refusant à tort de suspendre la cause en dépit d'un prétendu risque de jugements contradictoires.

Il ne forme cependant aucun grief motivé contre la décision de jonction des causes prise par le Tribunal. Cette décision est parfaitement justifiée et permet d'éviter tout risque de contrariété de jugements. Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé sur ce point également.

#### **E. 6**

A 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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/20552/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 octobre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1080/2015 rendu le 1er octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20552/2014. A titre préalable : Dit que B\_\_\_\_\_ est devenue partie à la procédure dès le 1er octobre 2015. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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.

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