

# **GE\_GERICHTE ACJC/67/2019 vom 21. Januar 2019**

GE Cour de justice, 2019-01-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_67\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_67_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/67/2019 du 21 janvier 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/67/2019 del 21 gennaio 2019

## **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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail à loyer et le montant requis par l'appelant, 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).

### **E. 1.2**

En l'espèce, les appelants ont conclu en dernier lieu devant le Tribunal à la fixation du loyer à 38'400 fr. par année, charges non comprises. La différence avec le montant du loyer fixé par le contrat de bail à loyer s'élevant à 24'600 fr., la valeur litigieuse se monte à 492'000 fr. et est donc largement supérieure à 10'000 fr.

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.

L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable. Bien qu'intitulé recours, celui-ci sera traité comme un appel conformément à la jurisprudence.

### **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 preuves 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).

- 10/12 -

C/14683/2016

### **E. 2.2**

En l'espèce, la pièce n° 2 produite par les appelants relative au calcul de rendement n'est pas datée; ceux-ci indiquent qu'elle a été déposée par l'intimée devant le Tribunal. Or, elle ne figure pas dans la procédure. La pièce n° 3 est un fait notoire, de sorte qu'elle est recevable. En revanche, la pièce n° 4 produite à l'appui de la réplique des appelants est antérieure au mémoire d'appel de ces derniers du 7 mai 2018 et est ainsi irrecevable, dans la mesure où elle aurait pu être produite précédemment dans la procédure. De plus, les appelants n'indiquent pas en quoi ils auraient été empêchés de les produire auparavant, ni que leur diligence requise en la matière aurait été respectée.

### **E. 3**

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits, en tant qu'ils ont contesté, selon eux, le calcul de rendement produit par l'intimée, lequel n'est pas conforme à la loi et applique la méthode dite de l'«objet de luxe».

Le conseil de l'intimée avait expliqué à leur conseil que selon le calcul le plus favorable, le loyer devait être fixé à 4'095 fr., confirmant ainsi la contestation du calcul de rendement de l'intimée.

En outre, ils soutiennent que le seul calcul de rendement produit par l'intimée fait apparaître un loyer mensuel de 4'148 fr., charges non comprises. Après correction d'erreurs matérielles de leur part, ils ont admis un loyer de 4'095 fr.

Enfin, selon les appelants, la réelle motivation de la bailleresse s'avère être la vente au prix fort de l'objet loué, à savoir vide de locataires et sans procédures en cours entre les parties.

#### **E. 3.1**

Lorsque le bail a été conclu sans que soit utilisée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer n'y soit motivée, le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation à titre préjudiciel de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (ATF 140 III 583 consid 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2).

#### **E. 3.2**

Le défendeur est censé exposer quels faits allégués dans la demande sont admis ou contestés (art. 222 al. 2 CPC).

Le tribunal détermine si un fait est admis ou contesté sur la base des allégations et de l'attitude des parties. Un fait peut être admis expressément, mais il peut l'être implicitement aussi. La règle selon laquelle tout ce qui n'est pas expressément admis doit être considéré comme contesté n'est pas utile, les contestations devant être alléguées et expliquées. Le Tribunal peut tenir pour admis un fait dont la

- 11/12 -

C/14683/2016 dénégation n'est pas expliquée. L'instruction ne doit pas être prolongée et son coût augmenté par des affirmations non circonstanciées (Message CPC 6921).

### **E. 3.3**

En l'espèce, les appelants ont échoué à démontrer avoir contesté le calcul de rendement qu'ils avaient eux-mêmes requis et produit par l'intimée dans le cadre de sa réponse. En effet, une telle contestation ne figure notamment pas dans leurs plaidoiries finales du 5 mai 2017.

L'intimée a de nouveau fait référence à son calcul de rendement à titre subsidiaire dans ses plaidoiries écrites, vu les arguments soulevés par les appelants. Or, les appelants n'ont pas non plus contesté ce calcul de rendement ni dans une éventuelle réplique voire duplique, ni consécutivement à l'ordonnance du Tribunal du 1er février 2018.

En conclusion, les appelants ont donc eu la possibilité de contester le calcul de rendement produit par l'intimée à plusieurs reprises, ce qu'ils n'ont pas fait.

Contrairement à ce qu'ils soutiennent, le Tribunal n'a pas appliqué la méthode dite de l'«objet de luxe» puisqu'ils se sont basés sur le calcul de rendement produit par l'intimée, celui-ci étant conforme à la loi et à la jurisprudence, et étayé par des pièces correspondantes. Le raisonnement du Tribunal d'admettre ce calcul de rendement ne prête donc pas le flanc à la critique.

La procédure a établi que le seul calcul de rendement produit par l'intimée dans la procédure fait état d'un loyer mensuel, charges non comprises, de 5'264 fr. 90 et non de 4'148 fr., comme l'indiquent à tort les appelants. Les premiers juges ont donc retenu à raison un loyer de 5'250 fr., à savoir le loyer prévu par le contrat comme maximum, et non de 4'095 fr., comme le souhaiteraient les appelants après corrections.

Enfin, les appelants ont échoué à démontrer que la réelle motivation de l'intimée s'avère être la vente au prix fort de l'objet loué, comme ils le prétendent, étant précisé que cet élément n'est quoi qu'il en soit pas pertinent dans la résolution de la présente cause.

### **E. 3.4**

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

### **E. 4**

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). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/14683/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 mai 2018 par B \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/244/2018 rendu le 20 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14683/2016-1-OSL. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs;

Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. 1.2.

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