

GE_GERICHTE ACJC/736/2008 vom 16. Juni 2008

GE Cour de justice, 2008-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_736_2008

FR: GE_GERICHTE ACJC/736/2008 du 16 juin 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/736/2008 del 16 giugno 2008

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC): Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une contestation ayant trait à la protection contre les loyers abusifs, le Tribunal a statué en dernier ressort (titre VIII/II CO; art. 56P LOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 LPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 lit d LPC), à savoir manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/ GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC, n. 3 ss ad art. 292 LPC).

E. 2

Les parties admettent toutes deux qu'il y a lieu de substituer la partie bailleresse à la suite de l'aliénation de l'objet loué à X_____ SA. Cette substitution de parties est conforme à l'art. 261 al. 1 CO et à la jurisprudence y relative (cf. arrêt non publié du Tribunal fédéral 4P.194/2006 du 13 décembre 2006 consid. 1).

Par conséquent, à titre préliminaire, la Chambre d'appel prononcera la substitution de X_____ SA aux hoirs de feu A_____.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 274d al. 3 CO ainsi que les art. 429 al. 2 et 436 al. 1 LPC. Bien que concluant à la confirmation du jugement entrepris, l'intimé s'en rapporte à justice quant au bien-fondé de ce grief.

- 5/7 -

C/8310/2007

E. 3.1

L'art. 274 d al. 3 CO prévoit que l'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécient librement les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Il s'agit d'un cas d'application de la maxime inquisitoriale sociale ou de la maxime des débats atténuée. Fondée sur des considérations socio-économiques, cette maxime tend à protéger la partie la plus faible économiquement, à établir l'égalité entre les parties et à accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). La maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve. La maxime inquisitoriale sociale ne saurait donc être comprise par les justiciables comme un commode oreiller de paresse, les autorisant à

rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux qui leur incombent. Le juge doit cependant s'assurer, en interpellant au besoin les parties, que leurs allégations et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est obligé de le faire que si des doutes sérieux existent sur ce point. Les plaideurs doivent, quant à eux, participer de manière active à la conduite de l'instruction (ATF 125 III 231 consid. 4a). Les art. 429 al. 2 et 436 LPC s'inscrivent dans ces considérations sociales et imposent au juge d'adopter un rôle actif dans la conduite des procès relatifs aux baux et loyers. Dans l'optique du législateur genevois, il est conforme au caractère informel de la procédure que les parties puissent s'expliquer oralement, raison pour laquelle la procédure commence par une comparution des parties, à moins que toutes les parties y renoncent ou qu'une telle mesure s'avère manifestement inutile (art. 429 al. 2 LPC). Lors de l'audience de comparution personnelle des parties, le Tribunal débat des faits allégués, de leur pertinence et des preuves offertes. Si la preuve par témoins apparaît adéquate, le juge désigne les personnes dont il souhaite l'audition (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, op. cit., n. 1 ad art. 436).

E. 3.2

Après avoir été saisi de la requête en majoration de loyer de la bailleresse, le Tribunal a immédiatement ordonné une instruction écrite (art. 433 al. 1 LPC). Ce faisant, il a supprimé toute comparution personnelle alors que - contrairement à l'art. 429 al. 2 LPC - aucune des parties n'y avait renoncé. En outre, cette mesure ne s'avérait pas manifestement inutile. Le présent litige découle en effet essentiellement de la question de savoir si la convention du 11 novembre 1998 lie ou non les parties. Or, l'interrogatoire du locataire, qui a participé avec la feue bailleresse à la négociation de cet accord, aurait sans doute permis d'apporter un éclairage sur l'état de discernement de celle-ci en novembre 1998; il n'est pas non plus exclu que les héritiers de la bailleresse eussent également pu donner des indications sur l'état de santé de leur parente en 1998. En outre, cette simple mesure d'instruction aurait également permis de savoir si la clause d'indexation prévue dans le contrat d'origine a été régulièrement appliquée entre 1978 et 1998

- 6/7 -

C/8310/2007 ou si - comme cela semble ressortir du dossier - les parties y avaient déjà renoncé avant la conclusion de la convention litigieuse. Enfin, les premiers juges auraient pu s'enquérir auprès des parties des moyens de preuve à disposition pour établir les faits pertinents à la solution du litige. A cet égard, il n'échappe pas à la Cour que le dossier contient un courrier du notaire ayant instrumenté l'acte du 11 novembre 1998 et attestant de la parfaite capacité de discernement de la bailleresse au moment des faits. Dans la mesure où les faits que contient ce courrier sont contestés, celui-ci ne peut être retenu sans autre. Par ailleurs, il est certain que l'appelante est aujourd'hui forclosée à invalider la convention du 11 novembre 1998 pour lésion, le délai d'invalidation étant fixé à une année dès la conclusion du contrat (art. 21 al. 2 CO). Cela étant, les premiers juges ne pouvaient se passer d'entendre les parties, puis les éventuels témoins susceptibles d'attester de l'état de santé mentale de la bailleresse en automne 1998 sans violer la maxime inquisitoriale à caractère social à laquelle ils sont soumises. Leur décision de rendre un jugement sans aucune mesure d'instruction viole également de manière flagrante les art. 429 al. 2 et 436 LPC. Enfin, une appréciation anticipée des preuves était prématurée dans la présente cause : les premiers juges ne pouvaient raisonnablement être intimement convaincus de l'entière capacité de discernement de la bailleresse; cette question constitue un fait pertinent pour l'issue du litige, qui a été régulièrement contesté par l'appelante et qui n'est pas établi par

pièces (cf. ATF 122 III 219 consid. 3c).

E. 3.3

Dans une telle situation, la Cour n'a pas d'autre choix que de renvoyer la cause aux premiers juges pour entendre les parties, en particulier l'intimé, déterminer les moyens de preuve nécessaires à la recherche de la vérité et procéder aux mesures d'instruction utiles. L'appel est en conséquence fondé. Le renvoi de la cause au Tribunal s'impose d'autant plus en l'espèce qu'un autre litige - relatif cette fois-ci à la résiliation du bail - pose les mêmes questions de validité de la convention du 11 novembre 1998. Pour éviter toute décision contradictoire sur le sujet, des mesures d'investigation sont nécessaires.

E. 4

Dans la mesure où l'intimé s'en est rapporté à justice quant au bien-fondé du grief soulevé par sa partie adverse, il n'y a pas lieu de mettre à sa charge un émolument. De surcroît, le présent arrêt ne tranche pas le fond du litige de sorte qu'il est prématuré de déterminer quelle partie succombe (art. 447 al. 2 LPC).

E. 5

Le présent arrêt n'est pas final (art. 90 LTF). * * * * *

- 7/7 -

C/8310/2007

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