

GE_GERICHTE ACJC/929/2025 vom 13. August 2025

GE Cour de justice, 2025-08-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_929_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/929/2025 du 13 août 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/929/2025 del 13 agosto 2025

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). La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail 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). En l'espèce, les intimés ont contesté la validité du loyer. Au vu du montant du loyer convenu de 3'780 fr. par mois, et compte tenu en particulier des conclusions en restitution d'un trop perçu de loyer (initialement arrêté à 73'112 fr.), la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai utile de 10 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 311 et 314 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 2

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir admis les pièces 53 à 55 déposées par l'intimée à la Cour (dans le cadre de la procédure d'appel ayant abouti à l'arrêt de la Cour du 12 février 2024), et déposées à nouveau devant les premiers juges.

E. 2.1

Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Le tribunal ne prend en considération que les moyens de preuve obtenus de manière illicite que si l'intérêt à la manifestation de la vérité est prépondérant (art. 152 al. 2 CPC).

Les parties et les tiers sont tenus de collaborer à l'administration des preuves. Ils ont en particulier l'obligation de produire les titres requis, à l'exception des documents concernant des contacts entre une partie ou un tiers et un avocat autorisé à les représenter à titre professionnel ou un conseil en brevets au sens de l'art. 2 de la loi du 20 mars 2009 sur les conseils en brevets (art. 160 al. 1 let. b CPC).

L'exercice de la profession d'avocat est régi par une loi spécifique, à savoir la loi fédérale du 23 juin 2000 sur la libre circulation des avocats (LLCA; RS 935.61). L'avocat doit avoir suivi une formation spécifique et obtenu un brevet (art. 7 al. 1 LLCA) et doit demander son inscription au registre du canton dans lequel il a son adresse professionnelle (art. 6 al. 1

LLCA). L'inscription au registre est soumise à plusieurs conditions, parmi lesquelles figurent, en substance, l'absence de

- 9/12 -

C/12487/2021 condamnation pénale pour des faits incompatibles avec la profession d'avocat et l'absence d'acte de défaut de biens (art. 8 al. 1 LLCA). Les avocats sont soumis à des règles professionnelles (art. 12 LLCA) et au secret professionnel (art. 13 LLCA), ainsi qu'à la surveillance d'une autorité cantonale (art. 14 LLCA) qui peut prononcer des mesures disciplinaires en cas de violation de la LLCA (art. 17 LLCA). Le mandataire professionnellement qualifié doit, quant à lui, certes faire preuve d'une certaine spécialisation dans un ou plusieurs des domaines visés par l'art. 68 al. 2 let. d CPC, mais il n'est pas soumis aux exigences applicables aux avocats (arrêt du Tribunal fédéral 5A_279/2019 du 30 juillet 2019 consid. 4.3.2). Ainsi, il n'est pas tenu de suivre une formation juridique et de respecter certaines règles professionnelles et n'est pas sujet à la surveillance d'une autorité (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_268/2010 précité consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_437/2023 du 13 juin 2024, consid. 5.4.2).

E. 2.2

A titre préliminaire, il convient d'observer que les appelants n'ont rien trouvé à redire s'agissant de la recevabilité des pièces 53 à 55 lorsque celles-ci ont été produites par l'intimée en février 2023.

Dans son arrêt du 12 février 2024, la Cour n'en a pas tranché la recevabilité, dans la mesure où ces titres n'étaient pas déterminants au vu de la solution qu'elle a adoptée. Elle a incidemment relevé, s'agissant de la pièce 53, qu'il s'agissait d'un échange entre mandataire et mandant.

Les appelants ne développent aucun argument spécifique en lien avec les pièces 54 (décision de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites rendue entre les parties) et 55 (correspondance entre le conseil de l'intimée et l'Office des poursuites), sur lesquelles l'intimée s'est appuyée pour établir le moyen par lequel et la date à laquelle elle a eu connaissance de la pièce 53. Ils ne critiquent en particulier pas la motivation du jugement selon laquelle ces pièces ne sauraient être recouvertes d'un sceau de confidentialité. Il n'y a dès lors pas lieu de s'y arrêter davantage.

En ce qui concerne la pièce 53, il est établi que l'intimée en a pris connaissance, et a pu en lever copie, de façon conforme à la décision rendue par la Chambre de surveillance, et ce en tant qu'elle se prévalait de sa créance contre les appelants dans le cadre de l'examen de l'opportunité d'une requête en faillite sans poursuite préalable (cf. consid. 2.2 de la décision DCSO/11/23). Certes, le champ de consultation de documents visé par la Chambre de surveillance consistait dans les procès-verbaux et pièces justificatives de saisies; les appelants ne soutiennent pas que le titre 53 ne ferait pas partie de ce lot. Cela étant, il est vrai que la production dudit titre dans la présente procédure excède la visée de la décision précitée, puisqu'elle ne s'inscrit pas dans un examen de dépôt d'une requête en faillite sans poursuite préalable; elle n'a toutefois pas été obtenue contrairement à la loi, de sorte qu'elle ne semble pas tomber sous le coup de l'art. 152 al. 2 CPC. Pour le

- 10/12 -

C/12487/2021 surplus, la qualité de mandataire professionnellement qualifié du représentant en procédure des appelants ne conduit pas à l'application de l'art. 160 al. 1 let. b

CPC. En définitive, rien ne s'oppose à la recevabilité de la pièce 53 de l'intimée. En tout état, comme l'a déjà retenu la Cour dans son arrêt du 12 février 2024, cette pièce n'est pas déterminante, pour les motifs qui vont suivre.

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 2 CC.

E. 3.1

L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1). S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 consid. 1a; cf. aussi ATF 123 III 70 consid. 3c). L'abus de droit peut aussi entrer en considération lorsque le locataire, qui ne s'est aperçu qu'ultérieurement du vice de forme, a omis de protester dans un délai raisonnable; dans un tel cas, l'on peut inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (ATF 137 III 547 consid. 2.3). Tous les participants au procès doivent agir de bonne foi et, partant, ne pas commettre d'abus de droit (art. 52 CPC; ATF 132 I 249 consid. 5). Constitue notamment un abus de droit l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse; si elle le fait, c'est un venire contra factum proprium qui constitue un abus de droit, car la partie adverse pouvait compter que cette partie n'abandonnerait pas la position qu'elle avait prise antérieurement en connaissance de cause (La prétention de cette partie ne mérite pas la protection du droit (ATF 89 II 287 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_181/2020 du 30 novembre 2020 consid. 5.1).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelant a lui-même déclaré qu'il n'avait plus payé de loyer en raison de l'état de "chantier" de l'appartement, par ailleurs de l'absence d'avis de fixation de loyer initial. Puisque le dernier des quatre mois de loyer versés avant février 2022 a été acquitté le 19 mai 2020, il apparaît que l'appelant connaissait au plus

- 11/12 -

C/12487/2021 tard dès le mois de juin 2020 l'impact potentiel de l'absence de formule officielle sur le loyer. Il est constant que la présente procédure n'a été initiée qu'une année plus tard.

Comme l'a déjà relevé le Tribunal fédéral, ce long délai entre la connaissance acquise au plus tard en juin 2020 et le dépôt de la demande en juin 2021 ne peut guère s'expliquer autrement que par l'intention des appelants de demeurer le plus longtemps possible dans l'appartement querellé, sachant que l'intimée leur avait déjà annoncé vouloir vendre

l'appartement et résilier le contrat.

Cette constatation n'est pas en contradiction avec la déposition de l'appelant devant le Tribunal à l'audience du 19 novembre 2024, qui ne comporte aucune précision temporelle. Selon ce qu'il a déposé, l'appelant avait consulté son mandataire après avoir appris que l'intimée avait l'intention de résilier le bail, avait communiqué audit mandataire qu'il n'avait pas de formule officielle, et avait reçu le conseil d'initier une procédure en fixation de loyer. Il n'a certes pas ajouté s'il lui avait été confirmé à cette occasion qu'une telle procédure emporte une période de protection contre des résiliations et si, cas échéant, il s'agissait du but exclusif ou de l'un des buts de la présente procédure; il est cependant hautement vraisemblable, compte tenu de la spécialisation du mandataire consulté qu'une telle information lui a été dispensée, dans un cas où d'une part une résiliation de bail était envisagée et où d'autre part la formule faisait défaut. Contrairement à ce que les appelants avaient allégué (n. 40) dans leur écriture du 12 juillet 2024 et à ce qu'ils persistent à soutenir dans leur appel, l'époux n'a pas déclaré qu'il aurait découvert, lors de cette consultation de son mandataire, qu'il existait un problème de nullité de loyer. L'allégué 40 des appelants n'a donc pas été établi.

Dans ces circonstances, le Tribunal a, à raison, retenu que les conditions d'un abus de droit étaient réalisées.

Le jugement sera dès lors confirmé.

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

- 12/12 -

C/12487/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 janvier 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1199/2024 rendu le 9 décembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12487/2021. 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.