

GE_GERICHTE ACJC/958/2025 vom 13. August 2025

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_958_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/958/2025 du 13 août 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/958/2025 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). 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel hors charges s'élevant à 250'000 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

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

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.5

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux et loyers d'habitation et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir tranché la question de savoir si l'avis de résiliation du 20 juin 2022 avait fait l'objet d'une contestation devant l'autorité de conciliation et s'il était valable. Ce faisant, le Tribunal avait tranché la question de l'annulation du congé ainsi que celle de la prolongation de bail ayant fait l'objet de ses conclusions subsidiaires, outrepassant le cadre limité du procès qu'il avait lui-même fixé. Cette manière de procéder constituait une violation des règles de limitation de la procédure ainsi que des principes fondamentaux de procédure, en particulier le droit d'être entendu, le droit de faire

- 6/8 -

C/13971/2022 administrer des preuves, les garanties d'un procès équitable, l'égalité des armes et le respect des règles de la bonne foi.

E. 2.1.1

Le Tribunal peut notamment limiter la procédure lorsqu'il s'agit de trancher une question préjudicielle qui peut permettre de mettre un terme au procès, qui débouchera alors sur une décision finale ou incidente (HALDY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 5 ad art. 125).

E. 2.1.2

Selon l'art. 52 CPC, quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi. Cette obligation vaut pour les parties comme pour le juge; elle concrétise le droit à un procès équitable et le droit à l'égalité des armes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_319/2021 du 18 juillet 2022, consid. 2.1).

E. 2.1.3

A teneur de l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Cette disposition reprend la formule générale de l'art. 29 al. 2 Cst. La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec la norme constitutionnelle doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de cette disposition (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1; 5A_805/2012 du 11 février 2013 consid. 3.2.3; 5A_109/2012 du 3 mai 2012 consid. 2.1; 5A_31/2012 du 5 mars 2012 consid. 4.3 et les références). Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond, même si cette violation n'a pas d'incidence effective sur la décision (ATF 141 V 495 consid. 2.2; 140 I 99 consid. 8). Il convient d'examiner ce grief avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 124 I 49 consid. 1). L'admission du grief conduit au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2). Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; 133 I 201 consid. 2.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_126/2018 du 14 septembre 2018 consid. 5 et 6; 5A_897/2015 du 1er février 2016 consid. 3.2.2), et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 a contrario).

E. 2.2

En l'occurrence, il est constant que le Tribunal a limité la procédure à la question de la nullité des congés. Or, en considérant, dans le jugement entrepris, que l'avis de résiliation du 20 juin 2022 était pleinement valable, faute d'avoir fait l'objet d'une contestation par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, en prononçant la validité du congé et en déboutant l'appelante de ses conclusions subsidiaires en annulation du congé et prolongation de bail, a excédé le cadre des débats qu'il avait fixé. Ce faisant, il a violé le droit d'être

- 7/8 -

C/13971/2022 entendu des parties, en particulier de l'appelante, laquelle n'a pas pu se prononcer sur la question de la validité de la contestation de la résiliation du 20 juin 2022, et en particulier faire administrer des preuves et plaider sur ce point. Le chiffre 2 du jugement entrepris sera donc annulé. La cause sera renvoyée au Tribunal pour instruction et nouvelle décision sur la question de la validité de la résiliation du 20 juin 2022.

E. 3

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 8/8 -

C/13971/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 juin 2024 par A_____/B_____ SA contre le jugement JTBL/544/2024 rendu le 22 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13971/2022. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision sur la question de la validité de la résiliation du 20 juin 2022. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean- Philippe FERRERO, 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.

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