

GE_GERICHTE C/12487/2021 vom 12. Februar 2024

GE Cour de justice, 2024-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12487_2021

FR: GE_GERICHTE C/12487/2021 du 12 février 2024

IT: GE_GERICHTE C/12487/2021 del 12 febbraio 2024

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). Pour le calcul de la valeur litigieuse devant l'instance d'appel, seules sont déterminantes les dernières conclusions prises devant la juridiction de première instance, peu importe le montant que celle-ci a finalement alloué (arrêts du Tribunal fédéral 5D_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2 et 5A_261/2 '13 du 19 septembre 2013 consid. 3.3; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., 2019, n. 13 ad art. 308). Cela implique de tenir compte de toutes les modifications de conclusions, à la hausse ou à la baisse, intervenues en première instance, sans appliquer l'art. 227 al. 3 CPC par analogie, ni se fonder sur l'enjeu de l'appel pour l'appelant (arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois 101 2012-142 du 19 mars 2013 consid. 1b; Heinzmann / Chabloz, Compendium de procédure civile, n° 985). 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 les appelants, 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

Dans leurs dernières conclusions prises en première instance, les appelants ont conclu à la fixation judiciaire du loyer à 11'616 fr. par année, charges comprises, dès le 1^{er} octobre 2019, sous réserve d'amplification en fonction du résultat du calcul de rendement, de même qu'au remboursement par la bailleuse du trop-perçu de loyer correspondant (soit 73'112 fr. au 30 novembre 2021). Dans leurs conclusions en appel, ils ont restreint leurs prétentions. En effet, ils ont sollicité la fixation judiciaire du loyer à 24'000 fr. l'an dès le 1^{er} octobre 2019, sans mentionner les charges, ainsi que le remboursement du trop-perçu de loyer correspondant. En tout état de cause, qu'il s'agisse ou non d'une modification des conclusions digne d'être prise en considération dans le calcul de la valeur litigieuse, celle-ci dépasserait largement les 10'000 fr. requis à l'art. 308 al. 2 CPC de sorte que la voie de l'appel est ouverte à cet égard.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 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 a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 et 313 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. 2

Tant les appelants que l'intimée ont produit de nouvelles pièces.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A_790/2016 du 9 août 2018 consid. 3.1; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Pour faire état de novas improprement dits ou faits et moyens de preuves antérieurs à la décision querellée, il appartient au plaideur de démontrer devant l'instance d'appel qu'il a fait preuve de la diligence requise; il doit ainsi exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas été produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

E. 2.2

En l'espèce, les appelants ont produit sans retard des faits et moyens de preuve nouveaux à proprement dit (vrais nova). Quoiqu'il en soit de leur pertinence, ceux-ci sont recevables.

E. 2.3

En ce qui concerne les nouvelles pièces produites par l'intimée, celles-ci ont été déposées aussitôt que l'intimée a été autorisée à y avoir accès de sorte qu'elles sont recevables sous cet angle. Les locataires n'en ont d'ailleurs pas contesté la recevabilité, bien qu'il s'agisse d'un échange intervenu entre eux-mêmes et leur mandataire, soumis à des restrictions de production. Cet aspect ne sera pas examiné plus avant dès lors que ces pièces ne sont pas déterminantes au vu de ce qui va suivre. La question de leur recevabilité ne sera dès lors pas tranchée.

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 125 CPC ainsi que leur droit d'être entendus en ne leur donnant pas l'occasion de faire valoir leurs moyens de preuve, en fait et en droit, sur la question de l'abus de droit, laquelle n'aurait pas fait l'objet du procès.

E. 3.1

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 (Halder, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 5 ad art. 125).

E. 3.2

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 de réplique est une composante essentielle de cette garantie fondamentale. Il est absolu et ne trouve de limitation que dans l'abus de droit. De ce droit inconditionnel découle un devoir inconditionnel du tribunal de donner la possibilité à chaque partie de se déterminer sur toute prise de position, tant factuelle que juridique, que celle-ci contiennent ou non des nouveaux éléments de faits ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1; ATF 139 II 489 consid. 3.3). Quant aux modalités d'exercice de ce droit, la partie qui estime nécessaire de se déterminer par rapport à une prise de position qui lui a été transmise doit en principe immédiatement déposer une détermination ou requérir la possibilité d'en déposer une (Bohnet François, le droit de réplique en procédure civile, in: Bohnet François (éd.), *Le droit de réplique*, Bâle / Neuchâtel 2013, p. 157). L'immédiateté de cette réaction est relative et doit être appréhendée à la lumière du cas d'espèce. Ainsi, lorsqu'une partie souhaite se déterminer par écrit, après avoir été notifiée par correspondance, sur une pièce nouvellement versée à la procédure, le Tribunal fédéral a estimé qu'il ne fallait pas partir du principe qu'une partie avait renoncé à faire usage de son droit de réplique tant qu'un délai d'au moins 10 jours ne s'était pas écoulé (arrêt du Tribunal fédéral 5D_112/2013 du 15 août 2013 consid. 2.2.3). 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).

E. 3.3

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. 3.4

En l'espèce, il est constant que le Tribunal a limité la procédure à la question de la validité du loyer au regard du respect de formes prévues par l'art. 269d CO. Cela étant, il a, à lire ce qu'il a fait figurer dans la partie en fait de la décision entreprise, admis que l'intimée plaide la question de l'abus de droit, laquelle excédait le cadre des débats qu'il avait lui-même fixé, sans porter au procès-verbal la moindre mention de cette situation singulière. Bien plus, il a ensuite retenu l'argument ainsi plaidé, pour faire droit aux conclusions de l'intimée. Les appelants ne contestent pas avoir pu se déterminer sur la question de l'abus de droit, dans leur propre plaidoirie, de sorte que leur droit d'être entendu n'a pas été violé sous cet angle. C'est le principe de la bonne foi qui commandait au Tribunal de ne pas retenir d'arguments fondés sur des faits excédant les limites de la procédure telles qu'annoncées, en application de l'art. 125 CPC, aux termes de son ordonnance du 9 février 2022. S'ils entendaient

s'engager dans cette voie, il aurait appartenu aux premiers juges de rapporter l'ordonnance susmentionnée et d'élargir formellement la procédure à la question nouvellement évoquée; les parties auraient ainsi été en mesure de former des allégués et de proposer des moyens de preuve, aux fins de bénéficier d'un procès équitable. Il s'ensuit que la décision entreprise sera annulée. La cause sera renvoyée au Tribunal, qui, dans le respect du principe de la bonne foi, instruira la question de l'abus de droit soulevée par l'intimée.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 septembre 2022 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/611/2022 rendu le 22 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12487/2021. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ 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.