

GE_GERICHTE C/12762/2016 vom 12. November 2018

GE Cour de justice, 2018-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12762_2016

FR: GE_GERICHTE C/12762/2016 du 12 novembre 2018

IT: GE_GERICHTE C/12762/2016 del 12 novembre 2018

Regeste

DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; DROIT DE S'EXPLIQUER ; RÉPLIQUE ; MOTIVATION DE LA DÉCISION ; MODIFICATION DE LA DEMANDE ; PROCÉDURE SOMMAIRE | Cst.29.al2; CPC.125.al1; CPC.225; CPC.227.al1; CPC.153.al1; CPC.243.al1; CO.272c.al1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.11.2018 C/12762/2016

DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; DROIT DE S'EXPLIQUER ; RÉPLIQUE ; MOTIVATION DE LA DÉCISION ; MODIFICATION DE LA DEMANDE ; PROCÉDURE SOMMAIRE | Cst.29.al2; CPC.125.al1; CPC.225; CPC.227.al1; CPC.153.al1; CPC.243.al1; CO.272c.al1

C/12762/2016 ACJC/1540/2018 du 12.11.2018 sur JTBL/1120/2017 (OBL), RENVOYE
Descripteurs : DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; DROIT DE S'EXPLIQUER ; RÉPLIQUE ;
MOTIVATION DE LA DÉCISION ; MODIFICATION DE LA DEMANDE ;
PROCÉDURE SOMMAIRE Normes : Cst.29.al2; CPC.125.al1; CPC.225; CPC.227.al1;
CPC.153.al1; CPC.243.al1; CO.272c.al1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/12762/2016 ACJC/1540/2018
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 12
NOVEMBRE 2018 Entre Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement
rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 décembre 2017, représentée par l'ASLOCA,
rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait
élection de domicile, et B_____, p.a. C_____, [sise] _____, intimée, comparant par Me
Emmanuel HOFFMANN, avocat, avenue Alfred-Cortot 1, 1260 Nyon (VD), en l'étude
duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/1120/2017 du 7
décembre 2017, reçu par A_____ le 12 décembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a
déclaré valide le congé du 26 mai 2016 notifié pour le 31 janvier 2017 par B_____ portant
sur un appartement de quatre pièces et un hall situés au troisième étage d'un immeuble sis
_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), accordé à A_____ une prolongation de bail de
quatre ans échéant au 31 janvier 2021 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres
conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).! [endif]>! [if> B. a. Par acte
expédié le 29 janvier 2018, A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à
l'annulation de celui-ci, cela fait, à titre principal à ce que le congé susmentionné soit
annulé et, à titre subsidiaire, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour instruction
complémentaire, à titre plus subsidiaire, à la confirmation du jugement du 7 décembre 2017
sur les points 1 et 2 de son dispositif et à ce qu'il soit dit que le loyer est diminué de 29.58%
et porté à 16'900 fr. 80 par année pour toute la période de la prolongation dès le 1 er février
2017 et qu'il soit ordonné à B_____ de rembourser en sa faveur le trop versé
correspondant sous 30 jours dès l'entrée en force de la décision l'y
condamnant.! [endif]>! [if> b. Par réponse expédiée le 1 er mars 2018, B_____ a conclu au

rejet de toutes les conclusions de l'appel du 29 janvier 2018. c. Par réplique déposée au greffe de la Cour de justice le 27 mars 2018, A_____ a persisté dans les termes et les conclusions de son mémoire d'appel. Elle a produit son courrier du 23 novembre 2017 à B_____ et un échange de courriels du 5 décembre 2017 avec D_____, courtier en immobilier, mandaté par la propriétaire de l'appartement loué pour visiter celui-ci et planifier les travaux de sa rénovation. d. Par duplique expédiée le 18 avril 2018, B_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a produit un courrier de A_____ du 12 mars 2013. En date du 24 avril 2018, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier : a. Par contrat de bail à loyer du 23 janvier 1997, les époux E_____ et A_____ ont pris à bail un appartement de quatre pièces et un hall, propriété de F_____, représentée par G_____ [régie immobilière], situé au troisième étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, pour une durée initiale de trois ans, du 1^{er} février 1997 au 31 janvier 2000, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois. Le loyer a été fixé à 2'000 fr. par mois, charges comprises. L'appartement loué a été attribué comme domicile familial à A_____ (ci-après : la locataire) à la suite du divorce des époux. b. A la suite de la vente de l'appartement, enregistrée à Genève le 27 août 2012, B_____ (ci-après : la bailleresse), inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le 28 octobre 2011 et sise à _____ [VD], est devenue propriétaire de l'objet loué précité. Elle a mandaté H_____ [régie immobilière] pour le gérer. c. Par courrier du 19 novembre 2012, H_____ a requis de A_____ de prendre contact avec elle au sujet de travaux de remplacement du parquet et de diverses menuiseries à effectuer dans l'appartement loué avant la fin de l'année 2012. Selon un accord du 11 mars 2013, la bailleresse s'est engagée à réaliser dès le 18 mars 2013 les travaux de réparation des sanitaires, de la salle de bains, du hall d'entrée, du hall lave-mains, du salon, de la cuisine et du balcon. Ces travaux étaient destinés à remettre les plinthes, à rafraîchir la peinture, à procéder au ponçage et à l'imprégnation du parquet et à remplacer un panneau électrique. Entendue par le Tribunal, la locataire a déclaré que ces travaux nécessaires avaient été effectués à la suite de sa demande. Elle a produit des photos de l'appartement à l'appui de ses déclarations. Entendu également par le Tribunal, I_____, mandaté par la bailleresse en tant que consultant pour la rénovation de l'appartement, a confirmé qu'en 2013 des travaux d'électricité, de peinture et de plomberie avaient été effectués dans l'appartement. En juin 2016, un électricien avait néanmoins relevé que l'installation électrique n'était pas conforme aux normes. d. Par accord du 11 mars 2013 précité, la locataire a accepté de déconsigner les loyers consignés dès le 1^{er} novembre 2012. Par courrier du 23 juillet 2013 faisant référence à une cause C/2_____/2009, elle a refusé de déconsigner les loyers bloqués avant novembre 2012 tant que les travaux de réparation ne seraient pas accomplis à sa satisfaction. Par la suite, elle a cependant accepté la déconsignation de ces loyers, le 24 mai 2014. Le 27 mai 2014, la bailleresse s'est adressée aux Services financiers du pouvoir judiciaire pour obtenir leur déconsignation effective. e. Le 12 novembre 2015, la locataire a requis de la bailleresse une diminution de 28.06% de son loyer net à la suite d'une baisse des taux hypothécaires. Elle a également demandé si l'appartement loué était toujours en vente et à quelles conditions. f. Le 16 novembre 2015, la bailleresse a refusé la diminution du loyer requise, la demande étant tardive. L'échéance devait être reportée au 1^{er} février 2017. Le dossier de la vente de l'appartement suivait son cours. g. Par avis du 26 mai 2016 adressé à la locataire, la bailleresse, représentée par C_____, à _____ [VD], a résilié le bail pour le 31 janvier 2017. La locataire a demandé le motif de la résiliation, par courrier du 13 juin 2016. Le 17

juin 2016, la bailleresse a motivé la résiliation par une réfection complète de l'appartement. h. Par requête du 24 juin 2016 déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 13 janvier 2017, la locataire a conclu, principalement, à ce que le congé soit annulé et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans lui soit accordée. h.a Elle a notamment allégué ne pas disposer d'informations précises quant à la réalité, la nature et la durée des travaux de réfection envisagés. Aucune demande d'autorisation de construire n'avait été déposée. Elle ne savait pas non plus si elle devait quitter l'appartement. Entendue par le Tribunal, elle a déclaré être disposée à quitter provisoirement le logement durant deux mois pendant l'été pour permettre l'exécution des travaux. Sa voisine du dessous avait continué à vivre dans son appartement pendant les travaux. Elle-même recherchait un appartement. Elle a produit les preuves de ses recherches. h.b I_____, entendu par le Tribunal, a déclaré que les travaux de réfection concernaient l'électricité, les sanitaires, les colonnes de chute, la cuisine, le carrelage, le parquet, les peintures et les fenêtres. Ceux-ci ne pouvaient pas être entrepris en présence de la locataire dans l'appartement, une coupure d'électricité durant quinze jours devant être prévue et celle de l'eau durant trois semaines à un mois. Ils devaient durer environ deux mois et demi. h.c Un décompte du 14 février 2017 établi par I_____ sur la base de divers devis postérieurs au congé d'au moins cinq mois, produits lors de l'audience du Tribunal, estimait les coûts de la rénovation à 117'500 fr. En outre, selon une attestation du 16 mars 2017 établie par J_____, architecte, mandaté pour la rénovation de l'appartement, une demande d'autorisation de construire était prête et serait déposée dès la confirmation de la date de résiliation ou en cours de procédure, mais au plus tard courant 2018. i. Par mémoire réponse du 22 mars 2017, la bailleresse a conclu, principalement, à ce que le congé soit déclaré valable, et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail soit octroyée à la locataire jusqu'à l'obtention de l'autorisation de rénovation complète de l'appartement. Par ordonnance du 6 mai 2017, le Tribunal a retourné à A_____ la réplique que celle-ci avait déposée spontanément le 31 mars 2017 au motif que les parties n'avaient pas sollicité de deuxième échange d'écritures, que celles-ci n'étaient pas justifiées par les circonstances vu l'absence de complexité et que le principe de célérité devait être respecté. j. Le 28 avril 2017, le Tribunal a tenu une audience au cours de laquelle la locataire, se prévalant de ce que la résiliation avait été donnée sur une formule sans motifs, a conclu préalablement à ce que les débats soient limités à la validité formelle du congé. Les parties et des témoins ont été auditionnés. k. Le 15 septembre 2017, les parties ont déposé leurs plaidoiries finales écrites. B_____ s'en est rapportée à justice, précisant qu'une longue prolongation avait été acceptée. A_____ a pris des conclusions nouvelles en diminution de loyer pendant la période de prolongation du bail en raison de la baisse du taux hypothécaire. l. Par courrier du 18 septembre 2017, le Tribunal a informé les parties que la cause serait gardée à juger à l'issue d'un délai de quinze jours à dater de l'envoi de son courrier. m. Le 11 octobre 2017, la locataire a produit des captures d'écran de son téléphone mobile sur lesquelles apparaissent des messages reçus de D_____ au sujet de l'organisation d'une visite de l'appartement en cause et un extrait du site internet de ce dernier. Par courrier du même jour, la bailleresse a précisé que D_____ était un courtier indépendant et responsable technique auprès de la régie C_____ dont il était employé. EN DROIT 1. 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).!

valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 4). En l'espèce, la durée résiduelle du contrat de bail depuis la résiliation en cause du 26 mai 2016 jusqu'au prochain terme du 31 janvier 2017 était de huit mois, augmentée d'une période de protection de trois ans dès la fin de la procédure. Le loyer mensuel étant de 2'000 fr., la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitations ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). Les faits, que l'appelante considérait ne pas avoir été retenus par les premiers juges, ont été intégrés dans la partie en fait du présent arrêt.

2. Les parties ont produit des pièces nouvelles devant la Cour.

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).

2.2 En l'espèce, les pièces n° 28 (capture d'écran du 9 octobre 2017 du téléphone de l'appelante) et n° 29 (page d'accueil du site internet de D_____ consulté le 11 octobre 2017), produites après que le Tribunal avait fixé à quinze jours après son courrier du 18 septembre 2017 la date à laquelle la cause a été gardée à juger, sont recevables devant la Cour. En outre, l'appelante a produit, comme pièces nouvelles à l'appui de son appel, son courrier du 23 novembre 2017 à l'intimée (pièce n° 31) et l'échange de courriels du 5 décembre 2017 avec D_____ (pièce n° 32). Les deux pièces sont postérieures à la date susmentionnée à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Elles sont également recevables devant la Cour.

2.3 En revanche, le courrier de l'appelante du 12 mars 2013 aux Services financiers du pouvoir judiciaire nouvellement produit par l'intimée à l'appui de sa réponse à l'appel (pièce n° 106) et les faits qu'il contient sont antérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. L'intimée n'a pas expliqué pour quelles raisons elle n'a pas pu produire ce courrier avant. Elle n'a donc pas fait preuve de la diligence requise, de sorte que cette pièce et les faits qu'elle contient sont irrecevables.

3. Dans un premier grief de nature formelle, l'appelante reproche au premier juge d'avoir violé son droit d'être entendue en écartant de la procédure sa réplique spontanée du 31 mars 2017, en ne motivant pas sa décision dans l'ordonnance du 6 avril 2017 et en ne se prononçant pas sur ses conclusions relatives à une diminution du loyer de 29.58% et à la fixation de celui-ci à 16'900 fr. 80 par an formulées dans les plaidoiries finales écrites du 15 septembre 2017.

3.1 Le droit d'être entendu, garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I

187 consid. 2.2). 3.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, in CPC, op. cit., n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC). Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, son admission conduit à l'annulation de la décision entreprise et 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). 3.3 A teneur de l'art. 225 CPC, le tribunal ordonne un second échange d'écritures, lorsque les circonstances le justifient. La liberté de choix appartient au juge et l'art. 6 CEDH ne permet de fonder un droit ni à un deuxième échange d'écritures malgré le texte de l'art. 225 CPC, ni au dépôt spontané d'actes écrits s'ajoutant aux demande et réponse (TAPPY, op. cit., n. 5 et 9 ad art. 225 CPC). La dénomination «droit à la réplique» ou «droit de répliquer» doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur «toute prise de position» versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (ATF 139 II 489 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 5D_19/2018 précité consid. 2.1; 5A_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4). 3.4 A teneur de l'art. 153 al. 1 CPC, le tribunal administre les preuves d'office lorsque les faits doivent être établis d'office. Le Tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne la consignation du loyer, ou dans les autres litiges portant sur des baux à loyer d'habitation lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (art. 247 al. 2 let. a et let. b. ch. 1 CPC). Il décide des mesures à prendre pour que la cause puisse être liquidée autant que possible lors de la première audience (art. 246 al. 1 CPC). Si les circonstances l'exigent, le tribunal peut ordonner un échange d'écritures et tenir des audiences d'instruction (al. 2). 3.5 Pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment limiter la procédure à des questions ou des conclusions déterminées (art. 125 let. a CPC). La limitation peut porter non seulement sur une question préjudicielle qui peut permettre de mettre un terme au procès, mais également sur une question qui n'a pas d'incidence sur l'existence de l'instance (Haldy, in CPC, op. cit., n. 5 ad art. 126 CPC). Si des mesures de simplification du procès sont envisagées, les parties doivent être entendues au préalable (art. 53 CPC; Gschwend/ Bornatico, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 ème éd., 2013, n. 4 ad art. 125 CPC), puis le Tribunal instruit la question selon la procédure applicable au litige. Dans la mesure où elles concernent l'organisation du procès, le Tribunal dispose d'une grande latitude pour prendre d'office ou sur requête les décisions destinées à simplifier le procès (Haldy, op. cit.,

n. 2 et 4 ad art. 125 CPC). En principe, l'art. 125 let. a CPC est applicable à la procédure simplifiée. En conséquence, une décision séparée sur une question ou une conclusion déterminée est en soi possible en procédure simplifiée. Si elle est censée servir à simplifier le procès, elle peut toutefois entraîner des retards susceptibles d'entrer en conflit avec le caractère expéditif que devrait avoir cette dernière et sur l'idéal de règlement de l'ensemble de la cause en une audience révélé par l'art. 246 al. 2 CPC, même si celui-ci ne peut que rarement être atteint (Tappy, op. cit., n. 17 ad art. 246 CPC).

3.6 La demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 let. a CPC). La demande ne peut être modifiée aux débats principaux que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (art. 230 al. 1 let. a CPC) et la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Tout changement de conclusions constitue de facto une modification de la demande, qu'il s'agisse d'une amplification, d'un chiffrage nouveau, d'un changement de nature, d'une réduction ou d'un abandon (SCHWEIZER, op. cit., n. 14 ad art. 227 CPC). On est en présence d'un lien de connexité matérielle si les deux actions ont le même fondement matériel ou juridique, notamment lorsqu'elles reposent sur un même contrat ou un même état de fait. L'objectif est de permettre que le même tribunal statue sur les prétentions connexes, ce qui permet d'éviter le risque de jugements contradictoires et favorise une résolution rapide et économique des litiges (ATF 134 III 80 consid. 7; 132 III 178 consid. 3.1; HALDY, op. cit., n. 7 ad art. 14 CPC).

3.7 La procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC). Elle s'applique quelle que soit la valeur litigieuse aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_636/2015 du 21 juin 2016 consid. 2.5).

3.8 Une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation (art. 272c al. 1 CO). L'adaptation du loyer doit avoir lieu en respectant les règles relatives à la fixation du loyer, soit les art. 269 et 269a CO (LACHAT, Commentaire romand, n. 3 ad art. 272c CO).

3.9 En l'occurrence, le Tribunal n'a pas ordonné de second échange d'écritures, qu'aucune des parties n'avait d'ailleurs formellement requis. L'appelante a adressé le 31 mars 2017 une réplique spontanée. Celle-ci doit être considérée comme l'expression de sa volonté de se déterminer sur la réponse de l'intimée du 22 mars 2017. Selon la jurisprudence précitée, cette réplique devait être transmise à l'intimée pour garantir que le droit de se déterminer sur toute prise de position versée au dossier reconnu à l'appelante soit effectivement exercé. En retournant à l'appelante l'écriture du 31 mars 2017 sans la transmettre à l'intimée, le Tribunal a ainsi violé le droit d'être entendu de celle-là. Que les parties aient été entendues lors d'une audience d'instruction convoquée à cet effet ne guérit pas cette violation, d'autant plus que le Tribunal n'a pas à cette occasion examiné la conclusion de l'appelante de limiter les débats à la validité formelle du congé formulée dans la réplique spontanée précitée et réitérée lors de l'audience sus-rappelée. Les premiers juges ne se sont pas non plus prononcés sur la conclusion en diminution de loyer formulée dans les plaidoiries finales écrites de l'appelante du 15 septembre 2017. Il sera encore rappelé que l'intimée quant à elle s'est rapportée à justice dans ses plaidoiries finales écrites du 15 septembre 2017, en précisant qu'une large prolongation avait été acceptée.

3.10 Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation entraîne

l'annulation de la décision entreprise. Le jugement attaqué sera dès lors annulé. 3.11 La cause sera renvoyée au Tribunal afin qu'il intègre dans la procédure la réplique spontanée du 31 mars 2017 de l'appelante et la transmette à l'intimée en lui impartissant un délai afin qu'elle puisse éventuellement se déterminer sur celle-ci. En outre, le Tribunal devra se prononcer sur la conclusion de l'appelante de limiter les débats à la validité formelle du congé contesté (art. 125 let. a CPC). Le cas échéant, il examinera si les conditions de la diminution du loyer réclamée par l'appelante sont réalisées, étant précisé que les conclusions en baisse de loyer peuvent être formulées notamment à l'occasion de la prolongation du bail (art. 272c al. 1 CO cum art. 227 al. 1 let. a CPC et art. 243 al. 1 et al. 2 let. c CPC), et rendra une nouvelle décision. 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 janvier 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/1120/2017 rendu le 7 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12762/2016. Au fond : Annule le jugement querellé. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision au sens des considérants. 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 Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.