

GE_GERICHTE C/3221/2013 vom 14. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3221_2013

FR: GE_GERICHTE C/3221/2013 du 14 février 2014

IT: GE_GERICHTE C/3221/2013 del 14 febbraio 2014

Regeste

BAIL À LOYER; DOMICILE COMMUN; CHANGEMENT DE DOMICILE; DÉFAUT DE PAIEMENT; LOYER; RÉSILIATION; FICTION DE LA NOTIFICATION; CONTESTATION DU CONGÉ; LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE | CO.257d; CPC.59.2.E; CPC.70.1; CPC.128.3

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et ATF 137 III 389 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 25'680 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (25'680 fr. x 3 ans = 77'040 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'intimée, l'appel est irrecevable car l'appelant a repris son argumentation développée dans le cadre du litige relatif à l'avis de fixation du loyer initial (C/18703/2012) définitivement tranché par l'arrêt de la Cour de justice du 16 décembre 2013, de sorte que cette question ne peut pas être réexaminée dans la présente procédure (cf. art. 59 al. 2 let. e CPC).

E. 1.3.1

Selon l'art. 59 al. 2 let. e CPC, le Tribunal n'entre en matière que si le litige ne fait pas l'objet d'une décision entrée en force.

E. 1.3.2

En l'espèce, le chef de conclusions de l'appelant relatif au prononcé de la nullité ou de l'annulation partielle du contrat ou de l'avis de fixation de loyer est irrecevable, puisque ce point a été tranché définitivement par arrêt de la Cour de justice du 16 juillet 2014. L'appel, interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), n'est ainsi recevable qu'en ce qu'il concerne les autres conclusions de l'appelant, relatives à la validité des mises en demeure du 23 novembre 2012 et des résiliations du bail du 17 janvier 2013.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitation en ce qui concerne la protection contre les congés. Les faits sont établis d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2.1

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, 2^{ème} éd. en 2013, n. 26 ad 317 CPC). 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 diligence (let. b). Cette disposition s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.5.2.).

E. 2.2

Dans le cas d'espèce, l'appelant n'allègue ni ne rend vraisemblable pour quel motif il aurait été empêché de produire en première instance la pièce n° 1 (un certificat d'Etat civil), de sorte qu'elle est irrecevable. Les autres pièces sont recevables, puisqu'elles font déjà partie de la procédure (n° 2 : avis de fixation du loyer, n° 3 : avenant n° 1 et n° 6 : courrier de A_____ du 5 novembre 2012, n os

E. 7

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à

prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable, à l'exception du chef de conclusions relatif au prononcé de la nullité ou de l'annulation partielle du contrat ou de l'avis de fixation du loyer, l'appel interjeté le 21 mars 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/177/2014 rendu le 14 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3221/2013-4-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD 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.