

GE_GERICHTE C/9546/2018 vom 22. November 2021

GE Cour de justice, 2021-11-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9546_2018

FR: GE_GERICHTE C/9546/2018 du 22 novembre 2021

IT: GE_GERICHTE C/9546/2018 del 22 novembre 2021

Regeste

CPC.152

Erwägungen

E. 1

L'appel, formé dans une cause de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et dans le respect des forme et délai légaux, est recevable (art. 308 et 311 CPC).

E. 2

Le Tribunal a considéré que le Département avait définitivement fixé le loyer de l'appartement litigieux à 23'400 fr. hors charges puisqu'il avait refusé d'entrer en matière sur la demande de reconsidération déposée par les appelants et avait classé l'affaire. Ce loyer devait s'appliquer, selon la décision du Département, pour une durée de trois ans, à savoir du 1^{er} mai 2014 au 30 avril 2017. Le loyer des appelants, fixé à 24'000 fr. par an dès le 1^{er} mai 2015, était ainsi partiellement nul. L'intimée devait par conséquent être condamnée à leur verser le trop-perçu de loyer pour la période du 1^{er} mai 2015 au 30 novembre 2017, soit 1'550 fr. Les appelants font valoir que le Tribunal a violé leur droit à la preuve en refusant l'audition de H_____. La décision du Département était "absurde" et le Tribunal ne pouvait la "prendre pour argent comptant". L'audition du témoin précité était nécessaire pour comprendre pour quelle raison le Département avait pris une décision aussi "incohérente".

E. 2.1

2.1.1 Aux termes de l'art. 57 CPC, le tribunal applique le droit d'office. Cela ne signifie pas que la cour cantonale doive examiner toutes les questions de fait et de droit qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 311 al. 1 CPC s'agissant de l'appel, il appartient à l'appelant de motiver son appel. La même obligation incombe à l'intimé, qui doit soulever ses griefs dans sa réponse. Selon la jurisprudence, la cour cantonale n'est pas tenue, comme un tribunal de première instance, d'examiner toutes les questions de fait et de droit qui pourraient se poser lorsque les parties ne soulèvent pas de griefs correspondants en deuxième instance. À moins que la violation du droit ne soit manifeste, la cour cantonale se limitera en principe à examiner les griefs que les parties adressent à la motivation du premier jugement dans l'appel et dans la réponse. Ce sont les griefs des parties qui forment le cadre de l'examen de la cour cantonale; le jugement attaqué ne doit en principe être examiné que sur les points ainsi remis en cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2021 du 21 octobre 2021, consid. 3.1.2).

E. 2.1.2

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). 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). Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2, JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1, JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513). Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf.; 5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1). En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), un justiciable ne saurait reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (arrêt du Tribunal fédéral 5A_272/2015 du 7 juillet 2015 consid. 2.2.1; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

E. 2.2

En l'espèce, les appelants n'ont pas formé devant la Cour de grief à l'encontre du raisonnement du Tribunal concernant la fixation du loyer, de sorte que, conformément à la jurisprudence susmentionnée, la Cour n'examinera pas cette question. En ce qui concerne l'unique grief soulevé par les appelants et contrairement à ce qu'ils soutiennent, il apparaît que le Tribunal n'a pas violé leur droit à la preuve. En effet, ceux-ci n'ont pas déposé de plaidoiries finales et ne se sont ainsi pas opposés à la clôture des enquêtes. Ce faisant, ils ont renoncé implicitement à l'audition du témoin précité. Il ne sont dès lors pas fondés à requérir devant la Cour l'administration d'une mesure probatoire à laquelle ils ont renoncé devant le Tribunal. A cela s'ajoute qu'il ressort de la lettre du Département du 9 juillet 2020 que la demande de reconsidération déposée par les appelants a été refusée, que la situation relative aux travaux effectués dans l'appartement litigieux est désormais conforme au droit et que le dossier est maintenant classé. Les appelants, qui n'indiquent pas quelle est la fonction de H_____ au sein du Département, ne démontrent pas que son audition permettrait d'établir un élément de fait pertinent pour l'issue du litige. A supposer que cette personne puisse expliquer quels sont les motifs du rejet de la demande de reconsidération des appelants, ce qui n'est pas établi, l'on ne voit pas quelle influence lesdits motifs pourraient avoir sur l'issue du litige. Le grief des appelants est ainsi infondé. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

E. 3

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 31 mai 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/344/2021 rendu le 26 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9546/2018. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN 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.

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