

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27373/2015

ACJC/1438/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 NOVEMBRE 2017

Entre

A_____, _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 février 2017, comparant par Me Alain DUBUIS, avocat, avenue C.-F. Ramuz 60, 1001 Lausanne, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.11.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/128/2017 du 3 février 2017, communiqué aux parties par pli du 17 février 2017, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 10'944 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} février 2016, le loyer annuel de l'appartement de cinq pièces situé au 18^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, remis à bail par A_____ à B_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont retenu que la proposition de jugement, cause n° 2_____, de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) du 8 mars 2016 concernant la nullité de l'avis de majoration du 17 octobre 2008 était devenue définitive, A_____, bailleresse, n'ayant pas introduit cette cause devant le Tribunal.

S'agissant de la contestation du montant du loyer et de la demande de diminution de celui-ci, les premiers juges ont répercuté sur le loyer la baisse du taux hypothécaire entre février 2001 (4,5%), taux sur lequel était fondé le loyer, et le 26 octobre 2015 (1,75%), date de la demande de baisse, correspondant à une baisse de 2,75 points justifiant une diminution de loyer de 24,81%, soit un loyer de 9'744 fr. par an. Toutefois, B_____, locataire, ayant conclu à la fixation du loyer annuel hors charges à 10'944 fr., les premiers juges ont fixé à ce montant le nouveau loyer, n'étant pas en mesure de statuer *ultra petita*.

- B. a.** Par acte adressé le 23 mars 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : la bailleresse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Elle conclut, principalement, à la validité de l'avis de majoration de loyer du 17 octobre 2008, à ce que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 13'560 fr. hors charges et à ce qu'il soit pris acte de ce que la bailleresse n'est pas débitrice de B_____ d'une indemnité à titre de loyers versés en trop.

La bailleresse fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendue, en considérant à tort qu'elle n'avait pas introduit la cause n° 2_____ relative à la nullité de l'avis de majoration du 17 octobre 2008, alors que tel était l'objet de sa première conclusion de sa demande du 20 mai 2016.

La bailleresse soutient également que l'action en contestation de la majoration de loyer est périmée et constitutive d'un abus de droit, et celle en restitution des sommes prétendument trop perçues est prescrite.

- b.** B_____ (ci-après également : la locataire) conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel et, au fond, au rejet de celui-ci et à la confirmation du jugement.

c. A_____ n'ayant pas répliqué, les parties ont été avisées le 8 juin 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au 18^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____.

b. Par avis de majoration de loyer du 17 octobre 2008, le loyer annuel, qui était de 12'960 fr. depuis le 1^{er} février 2001, a été porté à 13'560 fr. dès le 1^{er} février 2009, sans que le motif de la majoration ne soit indiqué sur l'avis. Une nouvelle échéance du bail au 31 janvier 2014 était en outre proposée à la locataire, le contrat se renouvelant par la suite d'année en année, sauf résiliation donnée moyennant un préavis écrit de trois mois.

c. Par courrier du 26 octobre 2015 adressé à la régie chargée de la gérance de l'immeuble, la locataire a fait valoir la nullité de la hausse du 17 octobre 2008, faute de motivation. Ils ont également sollicité une baisse de loyer de 24,81% compte tenu de la baisse du taux hypothécaire de référence de 4,5% à 1,75% depuis la dernière fixation du loyer en février 2001.

d. La bailleresse n'ayant pas répondu à sa demande, le 22 décembre 2015, la locataire a saisi la Commission d'une requête en constatation de la nullité d'une hausse et en diminution de loyer et a conclu à la nullité de la hausse du 17 octobre 2008, faute de motivation, à ce que le trop-versé de 50 fr. par mois dès le 1^{er} février 2009 lui soit remboursé avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne et à ce que le loyer soit diminué de 24,81% dès le 1^{er} février 2016 vu la baisse du taux hypothécaire de 4,5% à 1,75%.

e. L'affaire a été enregistrée sous les numéros C/27373/2015 pour la demande de baisse de loyer et 2_____ pour l'action en constatation de droit relative à la nullité de la hausse du 17 octobre 2008.

f. Les causes n'ayant pas été conciliées lors de l'audience du 8 mars 2016 par devant la Commission, celle-ci a rendu une proposition de jugement unique pour les deux causes, aux termes de laquelle elle a déclaré nul le loyer fixé par avis du 17 octobre 2008, dit que le loyer annuel restait fixé à 12'960 fr., hors charges, dès le 1^{er} février 2009, condamné la bailleresse à restituer à la locataire sous trente jours le trop-perçu qui en résultait et fixé le loyer annuel à 10'944 fr., hors charges, dès le 1^{er} février 2016 (ISPC 107.1 – septembre 2015, taux hypothécaire 1,75%, charges d'entretien au 31 décembre 2015).

g. Le 29 mars 2016, la bailleresse a formé opposition à la proposition de jugement et par conséquent, le 19 avril 2016, deux autorisations de procéder lui ont été délivrées pour les causes numéros C/27373/2015 et 2_____.

h. La bailleresse a porté la seule cause n° C/27373/2015 devant le Tribunal des baux et loyers le 20 mai 2016, objet de la présente procédure, et a conclu à ce qu'il soit constaté que l'avis de majoration du 17 octobre 2008 majorant le loyer à 13'560 fr. par an dès le 1^{er} février 2009, hors charges, était valable, que le loyer de l'appartement restait fixé à 13'560 fr. par an, hors charges, et que la bailleresse n'était pas débitrice de la locataire d'une indemnité à titre de loyers versés en trop. Elle a soutenu que l'avis du 17 octobre 2008 était valable et que la requête de la locataire, qui contestait la majoration de loyer après plus de sept ans, était contraire au principe de la bonne foi. Elle s'est prévaluée de l'exception de prescription et a fait valoir qu'aucune baisse de loyer ne saurait être accordée à la locataire suite à la baisse du taux hypothécaire de référence, car le loyer était bien inférieur au loyer du marché. Elle a offert en preuve de cette dernière allégation l'avis de majoration du 17 octobre 2008, son interrogatoire ainsi que l'audition d'un témoin dont l'identité n'était pas précisée.

i. Dans sa réponse du 10 août 2016, la locataire a conclu à la fixation du loyer annuel à 10'944 fr., hors charges, dès le 1^{er} février 2016, fondé sur l'ISPC de septembre 2015, un taux hypothécaire de référence de 1,75% et des charges compensées au 31 décembre 2015. Elle a précisé que, quand bien même sa partie adverse n'avait pas allégué d'autres facteurs relatifs ayant pu évoluer à son avantage, ne souhaitant pas faire preuve d'un esprit chicanier, elle se contentait de conclure à la fixation du loyer au montant proposé par la Commission.

j. Lors de l'audience du 3 février 2017 devant le Tribunal, les parties ont renoncé à compléter leurs allégations et offres de preuves. La bailleresse a confirmé n'avoir introduit que la cause relative à la demande de baisse. Toutefois, bien que n'ayant pas introduit la cause relative à la nullité de l'avis de majoration du 17 octobre 2008, elle considérait que celui-ci était valable. Les parties ont ensuite persisté dans leurs conclusions, la bailleresse estimant que le loyer était inférieur au prix du marché, sans faire toutefois valoir de moyen de preuve à cet égard. La régie lui avait indiqué se fonder sur les différents biens qu'elle gérait, même si elle était consciente que le Tribunal n'était pas en possession de ces informations.

Les parties ont renoncé aux plaidoiries finales et la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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).

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, au dernier état de ses conclusions devant le Tribunal, l'intimée a conclu à ce que le loyer de 12'960 fr. soit réduit à 10'944 fr., hors charges.

Cette différence multipliée par vingt, la valeur litigieuse s'élève à 40'320 fr., de sorte qu'elle est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

Conformément à la jurisprudence, pour satisfaire à l'exigence de motivation de l'appel, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Contrairement à ce que soutient l'intimée, la Cour retient que la motivation de l'appel est suffisante, du fait que l'appelante émet des critiques spécifiques contre le jugement entrepris, en étayant son argumentation.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendue en considérant à tort qu'elle n'avait pas introduit la cause n° 2_____ devant le Tribunal concernant la nullité de l'avis de majoration du 17 octobre 2008. Par courrier du 22 mars 2016, elle avait bien formé opposition contre la proposition de jugement de la Commission notifiée le 8 mars 2016 et elle avait conclu à ce que cet avis de majoration soit déclaré valable dans la première conclusion de sa demande du 20 mai 2016.

2.2 La proposition de jugement entre en force, faute d'opposition par l'une ou l'autre des parties dans les vingt jours dès sa communication écrite (art. 211 al. 1 CPC). Elle est également considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force lorsque l'action n'est pas intentée par l'opposant dans le délai légal de trente jours (art. 209 al. 4 et 211 al. 3 CPC; BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 2 et 9 ad art. 211 CPC).

2.3 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1; 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 100 consid. 4.3; 132 I 42 consid. 3.3.2).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) 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 et 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 p. 149). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

2.4 En l'espèce, comme le soutient l'appelante, celle-ci a bien formé opposition, par courrier du 29 (et non du 22) mars 2016, contre la proposition de jugement de la Commission notifiée le 8 mars 2016 dans la cause n° 2_____, raison pour laquelle elle a reçu l'autorisation de procéder dans cette cause datée du 19 avril 2016.

Cependant, seule la cause n° C/27373/2015 a été introduite par l'appelante devant le Tribunal le 20 mai 2016. En effet, seule l'autorisation de procéder du 19 avril 2016 relative à cette cause a été produite à l'appui de la demande. En outre, interpellé par le Tribunal, le conseil de l'appelante a confirmé à l'audience du 3 février 2017 n'avoir introduit que la cause relative à la demande de baisse du loyer, soit le numéro de cause précité en dernier lieu. C'est donc à raison que le Tribunal a débouté la bailleuse de la conclusion de sa demande du 20 mai 2016 relative à la validité de l'avis de majoration, cette question étant d'ores et déjà réglée par une décision entrée en force à l'époque du jugement (voir ch. 3.4).

L'appelante a pu pleinement faire valoir son droit d'être entendue par le biais de sa demande du 20 mai 2016 et le 3 février 2017 dans le cadre des débats d'instruction et des débats principaux à l'occasion des premières plaidoiries. L'appelante a renoncé à la plaidoirie finale.

Enfin, le Tribunal a correctement motivé sa décision à ce sujet, ayant mentionné les motifs et les éléments pertinents de fait et de droit qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. En effet, l'appelante a été à même de comprendre les tenants et les aboutissants de cette décision sur ce point, dans la mesure où elle l'a contestée utilement.

Il s'ensuit que la proposition de jugement de la Commission notifiée le 8 mars 2016 dans la cause n° 2_____ est entrée en force et que le droit d'être entendue de l'appelante n'a pas été violé. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point.

- 3. 3.1** L'appelante soutient que l'action en contestation de la majoration de loyer et celle en restitution des sommes prétendument trop perçues sont périmées, respectivement prescrites, celles-ci étant intervenues plus de sept ans après la notification de l'avis de majoration de loyer.

De plus, selon l'appelante, la demande en nullité de l'avis de majoration du loyer du 17 octobre 2008 est constitutive d'un abus de droit. Ayant consulté son mandataire à de nombreuses reprises, notamment en raison de défauts dans son appartement ayant donné lieu à plusieurs autres procédures, l'intimée connaissait son droit au sujet de l'avis de majoration du 17 octobre 2008 et ne l'a exercé ultérieurement que pour faire pression sur l'appelante.

3.2 L'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement notamment dans les litiges relatifs aux baux et loyers en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer (art. 210 al. 1 let. b CPC).

Après la réception de l'opposition, l'autorité de conciliation délivre l'autorisation de procéder dans les litiges visés à l'art. 210 al. 1 let. b CPC à la partie qui s'oppose à la proposition (art. 211 al. 2 let. a CPC).

Si, pour les cas prévus à l'art. 210 al. 1 let. b CPC, l'action n'est pas intentée dans les délais, la proposition de jugement est considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force (art. 211 al. 3 CPC).

3.3 Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

A teneur de l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action; une de ces conditions est que le litige ne fait pas l'objet d'une décision entrée en force.

3.4 En l'espèce, comme retenu ci-avant, la proposition de jugement de la Commission notifiée le 8 mars 2016 dans la cause n° 2_____ est entrée en force.

Dès lors, en vertu du principe de l'autorité de la chose jugée, la Cour n'a pas à entrer en matière sur l'objet de cette cause.

4. En conséquence, le jugement querellé sera confirmé.
5. 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 l'appel interjeté le 23 mars 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/128/2017 rendu le 3 février 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27373/2015.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, 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.