

# **GE\_GERICHTE ACJC/45/2021 vom 18. Januar 2021**

GE Cour de justice, 2021-01-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_45\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_45_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/45/2021 du 18 janvier 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/45/2021 del 18 gennaio 2021

## **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).

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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, la réduction de loyer sollicitée en dernier lieu auprès du Tribunal par le locataire est de 30% à compter du mois de septembre 2006, jusqu'au mois de novembre 2018 au maximum. Cette réduction représente un montant de plus de 41'000 fr. (11'256 x 30%, sur 12 ans et 3 mois, soit 147 mois) de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est donc ouverte.

### **E. 1.2**

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 d'appel.

- 7/12 -

C/23197/2016

En l'espèce, l'appelant a déposé l'appel dans le délai de 30 jours, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

### **E. 1.3**

L'intimée soutient que l'appel serait irrecevable pour trois motifs : l'absence de procuration produite par A\_\_\_\_\_ fils en appel pour justifier de son pouvoir de représentation, le défaut de motivation et de conclusions.

### **E. 1.3.1**

A teneur de l'art. 68 al. 1 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. La question de la ratification des actes du représentant sans pouvoir n'est pas réglée expressément par le Code. Dès lors, la problématique de la correction du défaut de pouvoir du mandataire avec effet rétroactif doit être résolue à la lumière des principes inscrits aux art. 32 ss CO (BOHNET, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2019, n. 31 ad art. 68 CPC).

En vertu de l'art. 32 al. 2 CO, lorsqu'au moment de la conclusion d'un contrat, le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre. Selon la doctrine, le terme "contracter" doit être compris dans le sens plus large d'accomplir des actes juridiques, ce qui inclut notamment les actes juridiques unilatéraux faits au nom d'autrui (CHAPPUIS, Commentaire romand du Code des obligations I, n° 6 ad art. 32 et n. 3 ad art. 38 CO).

Deux conditions doivent être réalisées pour que l'acte accompli par le représentant lie le représenté. Il faut, d'une part, que le représentant agisse au nom d'autrui et, d'autre part, qu'il dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet. La manifestation de la volonté d'agir au nom d'autrui peut intervenir de manière expresse ou par actes concluants (tacite). Cette manifestation est expresse lorsque le représentant se fait connaître comme tel. Cette manifestation intervient par actes concluants lorsque le tiers doit déduire l'existence d'un rapport de représentation des circonstances. La manifestation de volonté n'étant pas nécessairement univoque, il est admis que le principe de la confiance trouve application pour déterminer si le représentant agissait au nom d'autrui ou en son propre nom. Ce qui est décisif n'est pas la volonté interne effective, mais celle dont le représentant fait naître l'apparence (ATF 126 III 59 consid. 1b; 120 II 197 consid. 2b. aa et les références citées, JdT 1995 I 194; ACJC/626/2015 du 1er juin 2015 consid. 4.2.1).

### **E. 1.3.2**

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel, prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Il incombe à l'appelant de motiver son acte c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision

- 8/12 -

C/23197/2016 attaquée. Sa 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).

### **E. 1.3.3**

En l'espèce, le nom de A\_\_\_\_\_ fils figure en tête du courrier valant appel, ainsi que son adresse privée. Toutefois, on comprend du contenu dudit courrier que ce dernier poursuit en deuxième instance l'action engagée au nom de son père devant le Tribunal. La manifestation de la volonté d'agir au nom de son père découle du texte du courrier valant appel, dès lors que la forme de la première personne du pluriel est utilisée, le fils agissant aux côtés de son

père puisque ce dernier n'est pas en mesure de le faire pour lui-même. En outre, A\_\_\_\_\_ père a produit une procuration établie en faveur de son fils, en fin de procédure de première instance, déclarant que celui-ci agissait en sa faveur pour tout litige l'opposant à la bailleresse.

Le contenu de l'acte d'appel reprend les différents défauts dont le locataire s'est plaint durant la procédure de première instance et conteste le fait que l'on puisse tenir compte de la modicité du loyer pour justifier le défaut d'entretien. Il contient par conséquent une critique du raisonnement fait par le Tribunal.

Par ailleurs, la demande de réduction de loyer de 30% et le remboursement de quatre mois de loyer payés à double figure expressément en fin du courrier d'appel.

Il serait ainsi faire preuve de formalisme excessif que de retenir que A\_\_\_\_\_ père n'aurait lui-même pris aucune conclusion, son fils n'ayant pas le pouvoir de le représenter.

Au vu de ce qui précède, l'appel est 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. 1.5**

Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies.

Cette dernière disposition prévoit que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure; il faut en outre qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention, ou que la partie

- 9/12 -

C/23197/2016 adverse consente à la modification de la demande. Il appartient au plaideur qui entend invoquer des nova improprement dits en appel de démontrer la réalisation des conditions - strictes - posées par l'art. 317 CPC, en exposant les motifs pour lesquels il n'a pas été en mesure d'introduire l'allégation et/ou l'offre de preuve concernée devant le tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2).

En l'espèce, la nouvelle conclusion formulée en appel par le locataire, portant sur le remboursement de quatre mois de loyer payés en trop par rapport aux loyers déjà consignés ne repose ni sur des faits nouveaux qui n'auraient pas pu être invoqués en première instance, ni sur des faits intervenus depuis la fin de cette procédure.

Elle est par conséquent irrecevable devant la Cour car elle ne remplit pas les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC.

Au vu de ce qui précède, la Cour examinera uniquement les conclusions relatives à la seule question qui demeure litigieuse en appel, à savoir la demande de réduction de loyer.

## E. 2.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO).

Si un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut; elle se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (ATF 130 III 504 consid. 4.1). Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.1).

La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, dont il est question à l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait

- 10/12 -

C/23197/2016 légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC 966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.1.2).

S'agissant du bruit, le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale, à un silence absolu. Il est plus ou moins inévitable que des bruits provenant de l'extérieur puissent être perçus à l'intérieur d'un logement. Que l'on entende un bruit dans un appartement ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un défaut. On ne sort des limites de ce à quoi le locataire devait s'attendre que si le bruit, compte tenu de sa durée, de son intensité et du moment où il se manifeste, dépasse un certain seuil et entrave l'usage normal de la chose louée, par exemple en perturbant le sommeil. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la nuisance sonore devait dépasser les limites que le locataire devait supporter en fonction de l'usage normal de la chose louée; elle a cité l'exemple de voisins particulièrement bruyants ou d'un immeuble dont l'isolation phonique est exceptionnellement mauvaise; elle a également relevé que des nuisances sonores propres à perturber le sommeil dans un logement d'habitation étaient excessives (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; 4C\_368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les références citées,

publié in MietRecht Aktuell [MRA] 2005 p. 196 ss.).

La notion de seuil de tolérance implique qu'un certain pouvoir d'appréciation est laissé au juge du fait. Pour dire quels sont les bruits avec lesquels le locataire devait normalement compter (et qui ne constituent donc pas un défaut par rapport à l'usage convenu), il faut tenir compte du lieu de situation de l'immeuble, de la qualité de son aménagement, de son degré de vétusté, ainsi que des activités exercées dans l'immeuble et du comportement normalement prévisible des autres occupants (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

## **E. 2.2**

En l'espèce, le locataire a pris à bail le logement en 1974. Il a fait état d'un manque d'entretien, en ce qui concerne notamment les fenêtres, le balcon et le chemin d'accès en dalles menant à l'immeuble. Les photographies produites démontrent que l'état de ces installations était défraîchi lorsque la demande en réduction de loyer a été formée à l'égard de la bailleuse, par courrier du 20 septembre 2016.

- 11/12 -

C/23197/2016

Les fenêtres et le balcon ont été rénovés par les travaux entrepris par la bailleuse, dont le locataire admet qu'ils étaient terminés en août 2017. Il en est de même pour le chemin d'accès, les travaux ayant été achevés en novembre 2018 selon le locataire. Le défaut relatif aux tapisseries situées au-dessus des radiateurs présents sous les fenêtres changées, ressortant des photographies produites et déjà présent avant les travaux, est certes esthétique mais ne restreint pas à proprement parler l'usage de la pièce concernée.

Quant au loyer payé par le locataire à l'époque de sa demande en réduction de loyer et jusqu'à la fin du bail, il s'élevait, hors charges, à 938 fr. par mois, et ce, depuis le 1er février 2016, cette modification du loyer étant intervenue par accord des parties dans le cadre d'une procédure, en novembre 2015. On peut ainsi considérer, à l'instar du Tribunal, que la modicité du loyer pour un quatre pièces et demie faisait partie de l'accord des parties quant à l'usage de la chose louée.

En outre, l'appartement a bénéficié de différents travaux d'entretien de la part de la bailleuse, au cours du bail, ce qui ressort des correspondances échangées entre l'ancienne régie et le locataire.

En définitive, au vu des circonstances très particulières du cas d'espèce, il sera considéré que les défauts relatifs aux fenêtres, balcon et chemin d'accès ne constituaient pas un défaut de la chose louée restreignant l'usage convenu.

S'agissant du bruit de l'ascenseur dont se plaignait le locataire, aucune preuve n'a été apportée quant à son existence, voire son importance, notamment par l'apport de témoignages de voisins. La Cour ne peut donc pas en tenir compte pour justifier une réduction de loyer.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

## **E. 3**

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). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/23197/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

Déclare recevable l'appel formé le 3 janvier 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1160/2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 décembre 2019 dans la cause C/23197/2016-4-OSD. Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Laurence CRUCHON, 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 à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.

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