

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11308/2007

ACJC/802/2010

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 21 JUIN 2010**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_**, domicilié, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2008, comparant par Me Michael RUDERMANN, avocat, boulevard des Tranchées 36, 1208 Genève, en l'Etude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

**B\_\_\_\_\_SA**, ayant son siège, intimée, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, avenue Krieg 44, case postale 45, 1211 Genève 17, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

## **EN FAIT**

**A.** Par acte déposé le 30 juin 2008 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle d'un jugement JTBL/675/2008, rendu le 22 mai 2008 et communiqué aux parties par plis recommandés du greffe le 28 mai 2008, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers l'a débouté de ses conclusions.

**B.** L'appelant conclut principalement à l'annulation du jugement attaqué et, cela fait, statuant à nouveau, à ce que la Cour condamne B\_\_\_\_\_SA à lui verser les sommes suivantes : 30'160 fr. , 7'783 fr. 10 et 10'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le jour du dépôt de la demande.

A l'appui de ses écritures, A\_\_\_\_\_ produit un chargé de pièces complémentaires.

**C.** Dans ses écritures du 1<sup>er</sup> septembre 2008, l'intimée conclut à la confirmation du jugement attaqué et à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à une amende pour téméraire plaideur.

A l'appui de ses écritures, l'intimée produit un chargé de pièces complémentaires.

**D.** Les éléments suivants résultent du dossier :

Par contrat de bail à loyer du 12 janvier 1984, A\_\_\_\_\_ est devenu locataire d'un appartement de 3 pièces, situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à X (Genève).

Conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> février 1984 au 31 janvier 1985, le bail s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 6'600 fr., charges non comprises.

En date du 16 novembre 2006, C\_\_\_\_\_ est devenu propriétaire de l'immeuble, succédant en sa qualité de propriétaire et bailleur, à B\_\_\_\_\_SA.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_SA se sont opposés dans le cadre de diverses procédures :

**a.** Par acte du 22 octobre 1998, le locataire a requis une réduction de loyer ainsi que l'exécution de travaux en raison, notamment, de nuisances sonores, la cause ayant été enrôlée sous le numéro C/27939/1998.

En effet, suite à l'annonce des défauts et demande en réparation du locataire, la bailleuse tardait à entreprendre les travaux nécessaires d'entretien qui lui incombait.

En date du 3 mars 2000, le Tribunal des baux et loyers a rendu un jugement sur partie (JTBL/335/2000), condamnant B\_\_\_\_\_SA à effectuer, à ses frais et dans les règles de l'art les travaux de peinture, de changement des papiers peints, de

ponçage et de vitrification du parquet demandés, réservant la suite de la procédure, s'agissant de la conclusion relative à l'élimination du bruit dans la chambre à coucher. Aucun appel n'a été formé contre ce jugement.

Par jugement du 22 janvier 2001 (JTBL/94/2001), le Tribunal a condamné la défenderesse à l'exécution de travaux permettant de supprimer les nuisances sonores dans la chambre à coucher et réduit le loyer de 15%.

Cette dernière a interjeté appel le 22 février 2001. La Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement du 22 janvier 2001 par arrêt du 10 décembre 2001 (ACJC/1243/2001).

B\_\_\_\_\_SA a porté l'affaire par-devant le Tribunal fédéral en date du 28 janvier 2002, par la voie d'un recours en réforme et d'un recours de droit public. Le Tribunal fédéral a rejeté les deux recours, par arrêts du 31 mai 2002 (dans les causes 4P.21/2002 et 4C.65/2002).

Dans le cadre de cette procédure, A\_\_\_\_\_ a été représenté, en première instance, par l'ASLOCA, puis en deuxième instance et devant le Tribunal fédéral, par Me Mauro POGGIA.

**b.** Par acte du 16 mai 2001, A\_\_\_\_\_ a sollicité une réduction de loyer ainsi que l'exécution de travaux, afin de remédier à un problème d'infiltration d'eau dans son appartement, la cause ayant été enrôlée sous le numéro C/13728/2001.

En effet, suite à l'annonce des défauts et demande en réparation du locataire, la bailleresse était restée inactive.

Par jugement du 6 novembre 2003 (JTBL/1738/2003), le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer.

A\_\_\_\_\_ a formé appel, le 12 décembre 2003, contre ce jugement. La Chambre d'appel en matière de baux et loyers a rendu un arrêt le 6 septembre 2004 (ACJC/1025/2004), modifiant le jugement attaqué en ce sens qu'elle a condamné la bailleresse à supprimer les cloques existantes sur les plafonds de l'appartement et réduit le loyer de 3% jusqu'à suppression de ces défauts. Le défaut d'entretien de la toiture, à l'origine des cloques, a été mis à charge de la bailleresse. Cet arrêt est aujourd'hui entré en force.

Tout d'abord représenté par l'ASLOCA, A\_\_\_\_\_ a, en cours de procédure devant le Tribunal des baux et loyers, mandaté Me Mauro POGGIA pour la défense de ses intérêts.

**c.** En date du 8 mai 2003, B\_\_\_\_\_SA a procédé à la résiliation du bail de A\_\_\_\_\_, sur la base de l'art. 257f CO, ce dernier ayant, selon elle, importuné des voisins. A\_\_\_\_\_ a contesté ce congé par requête en constatation de l'inefficacité

d'un congé, subsidiairement en annulation de congé, du 6 juin 2003, la cause ayant été enrôlée sous le numéro C/12576/2003.

Par jugement du 27 mai 2005 (JTBL/827/2005), le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé valable.

A\_\_\_\_\_ a formé appel le 11 juillet 2005 contre ce jugement. Par arrêt du 12 juin 2006 (ACJC/630/2006), la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a constaté l'inefficacité du congé, les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO n'ayant pas été réunies en l'espèce.

B\_\_\_\_\_SA a porté la cause devant le Tribunal fédéral, en date du 16 août 2006, par la voie du recours de droit public. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours par arrêt du 14 novembre 2006 (cause 4P. 193/2006).

Aussi bien devant les autorités cantonales que fédérale, A\_\_\_\_\_ a été représenté par Me Mauro POGGIA.

**d.** Par acte du 27 février 2006, A\_\_\_\_\_ a requis une réduction de loyer, la validation de la consignation de son loyer, ainsi que l'exécution de travaux en raison de problèmes de température et d'infiltrations d'eau dans son appartement, la cause ayant été enrôlée sous le numéro C/5507/2006.

Par jugement du 11 juin 2008 (JTBL/809/2008), le Tribunal des baux et loyers a condamné le propriétaire actuel de l'immeuble, C\_\_\_\_\_, à entreprendre, à ses frais et dans les règles de l'art, tous les travaux nécessaires à la remise en état de l'appartement de A\_\_\_\_\_, suite au dégât d'eau dénoncé, en particulier les travaux de peinture et de réfection du plafond de la chambre à coucher et les travaux nécessaires à assurer l'étanchéité de la toiture de l'immeuble en vue de supprimer les infiltrations d'eau. C\_\_\_\_\_ a également été condamné à entreprendre, à ses frais et dans les règles de l'art, tous les travaux nécessaires à rétablir une température adéquate dans l'appartement, notamment par la réfection de l'isolation. Enfin, le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer de l'appartement de 10% du 12 octobre 2005 jusqu'à exécution complète des travaux précités; de 5% supplémentaires du 1er février 2005 au 30 avril 2006; du 1<sup>er</sup> octobre 2006 au 30 avril 2007; du 1er octobre 2007 au 30 avril 2008; ainsi que durant chaque période suivante du 1er octobre au 30 avril, jusqu'à exécution complète des travaux précités.

Les deux parties ont formé appel de ce jugement par-devant la Chambre d'appel en matière de baux et loyers.

Dans le cadre de cette procédure, A\_\_\_\_\_ est représenté par Me Michael RUDERMANN.

e. Par demande en paiement déposée le 13 avril 2007 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A\_\_\_\_\_ a sollicité la condamnation de B\_\_\_\_\_SA à lui verser les sommes suivantes : 30'160 fr., 7'783 fr. 10 et 10'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le jour du dépôt de la demande.

Ses prétentions sont fondées sur les dommages engendrés par l'inexécution ou la mauvaise exécution des obligations contractuelles du bailleur à son égard, ayant impliqué qu'il ait dû s'acquitter des sommes précitées à titre d'honoraires d'avocat.

A l'appui de ses prétentions, A\_\_\_\_\_ a produit une note d'honoraires pro forma, établie par Me Mauro POGGIA, le 30 mars 2007, pour un montant total de 37'660 fr., T.V.A. incluse, correspondant aux honoraires relatifs à l'activité déployée du 29 octobre 2001 au 7 décembre 2006, dans le cadre des causes Nos C/27939/1998, C/13728/2001, C/12576/2003. Cette note d'honoraires contient le détail de l'activité globalement déployée par Me Mauro POGGIA, sans référence à l'une ou l'autre procédure.

Dans la mesure où le Tribunal fédéral lui a alloué trois fois la somme de 2'500 fr. à titre de dépens, une fois dans chacun de ses deux arrêts du 31 mai 2002 et une fois dans celui du 14 novembre 2006, A\_\_\_\_\_ qui émet des prétentions à hauteur de 30'160 fr. pour le premier poste de dommage susmentionné, a déjà tenu compte des dépens venant en déduction de la totalité des honoraires qu'il a déboursés sur la base de la note d'honoraires précitée.

A\_\_\_\_\_ produit également une note d'honoraires pro forma, établie le 30 mars 2007 par Me Michael RUDERMANN, pour un montant total de 7'783 fr. 10, TVA incluse, correspondant aux honoraires relatifs à l'activité déployée du 21 février 2006 au 28 février 2007, dans le cadre de la cause No C/5507/2006. Cette note d'honoraires est également détaillée.

La somme de 10'000 fr. sollicitée au surplus correspond à une prétention en tort moral émise par A\_\_\_\_\_ pour le préjudice qu'il soutient avoir subi en raison des différentes procédures qu'il a été contraint d'entamer en raison du comportement de B\_\_\_\_\_SA

Déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 7 août 2007, la cause a été portée par-devant le Tribunal des baux et loyers le 8 août 2007.

Dans son mémoire-réponse du 26 septembre 2007, B\_\_\_\_\_SA a conclu préalablement à l'irrecevabilité de la requête de A\_\_\_\_\_ et, principalement, au déboutement de celui-ci ainsi qu'à sa condamnation au paiement d'une amende pour téméraire plaideur.

---

Elle a soutenu que l'assignation était nulle, dans la mesure où elle ne mentionnait pas qu'elle était représentée par une régie immobilière, ni qu'elle avait élu domicile en l'Etude d'un avocat. Selon elle, la requête était en outre irrecevable car les omissions relevées préalablement avaient eu pour conséquence qu'elle ne s'était pas présentée à l'audience de conciliation. Au fond, B\_\_\_\_\_SA a soutenu ne pas disposer de la légitimation passive, dès lors que C\_\_\_\_\_ était devenu propriétaire de l'immeuble le 16 novembre 2006. En tous les cas, B\_\_\_\_\_SA soutient que les prétentions de A\_\_\_\_\_ sont infondées.

D'entente entre les parties, la cause a été gardée à juger par le Tribunal des baux et loyers à l'issue de l'audience de comparution des mandataires du 5 mars 2008.

Aussi bien en première instance qu'en appel, l'existence du préjudice financier subi par A\_\_\_\_\_ en raison du paiement des honoraires à ses différents conseils n'a pas été contestée par B\_\_\_\_\_SA. Cette dernière a cependant fait valoir que, s'agissant de la cause No C/27939/1998, le Tribunal fédéral avait alloué à A\_\_\_\_\_ une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens, dans chacun de ses deux arrêts du 31 mai 2002 et que, s'agissant de la cause No C/12576/2003, le Tribunal fédéral lui avait alloué la somme de 2'500 fr., à titre de dépens, par arrêt du 14 novembre 2006.

Selon elle, les dépens précités doivent venir en déduction des montants réclamés par A\_\_\_\_\_.

- E. En tant que de besoin, l'argumentation juridique des parties sera reprise dans la partie « En droit » ci-dessous.

### **EN DROIT**

1. L'appel, déposé dans les forme et délai prévus par la loi, est recevable (art. 443 et 444 LPC).

Selon l'art. 56P LOJ, le Tribunal des baux et loyers connaît en premier ressort de toutes les contestations qui excèdent 8'000 fr. en capital et ne sont pas fondées sur le chapitre II du titre 8<sup>ème</sup> du Code des obligations. Dans le cas d'espèce, le jugement a donc été prononcé en premier ressort.

La procédure d'appel est régie par les dispositions applicables à la procédure ordinaire. Selon l'art. 291 LPC, la Cour connaît, dans le cadre de l'appel ordinaire, de tous les jugements rendus par le Tribunal dans les causes et sur les incidents dont il ne peut connaître qu'en premier ressort, d'après la loi sur l'organisation judiciaire (LOJ).

La Cour revoit ainsi la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles

---

preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, no 15 ad art. 291 LPC, no 2 ad art. 445 LPC).

Dès lors la Cour peut connaître des pièces nouvellement produites en appel par les deux parties.

2. A titre liminaire, la Cour examinera le grief de l'intimée, concernant l'irrecevabilité de la requête de A\_\_\_\_\_, déposée le 13 avril 2007 et n'indiquant que le siège de B\_\_\_\_\_SA et non pas sa domiciliation auprès de la régie chargée de la gestion de l'immeuble, ni le domicile élu en l'Etude de son conseil. On relèvera cependant que l'intimée n'a pas pris de conclusion en constatation de l'irrecevabilité de la requête.

La Cour a eu l'occasion de rappeler à maintes reprises que les conditions de l'art. 7 LPC, particulièrement le non-respect de l'élection de domicile, était sans conséquence devant la juridiction des baux et loyers, sauf s'il existe un préjudice procédural en défaveur de la partie qui se prévaut de cette informalité, soit notamment le fait de ne pas pouvoir participer aux actes de procédure. L'assignation est alors en principe entachée de nullité et le jugement doit être annulé, dans la mesure où il y a violation du droit d'être entendu. Le non-respect de l'élection de domicile ne doit en effet pas léser la partie concernée et celle-ci doit être restaurée dans ses droits (restitution de délai, invalidation des actes postérieurs) si elle n'a pas été en mesure de participer aux actes de procédure (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 5 ad art. 427 LPC).

En matière de baux et loyers, un formalisme excessif doit être écarté, ce qui implique que le respect scrupuleux des conditions de l'art. 7 LPC n'est pas requis.

Dans le cas d'espèce, il y a lieu de constater que la requête du 13 avril 2007 n'a pas comporté mention de la domiciliation auprès de la régie, ni de l'élection de domicile en l'Etude du conseil défendant B\_\_\_\_\_SA, ni lors du dépôt de ladite requête auprès du greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, ni lors de l'introduction de la même requête auprès du Tribunal des baux et loyers. Or, il n'a pas été allégué par B\_\_\_\_\_SA qu'elle n'a pas reçu, à l'adresse de son siège, copie de la requête ou de la convocation pour l'audience de conciliation du 7 août 2007.

On remarque en outre qu'elle a été tout à fait capable de communiquer la demande en paiement introduite auprès du Tribunal des baux et loyers à son conseil, lequel a pu participer à tous les actes de procédure par-devant le Tribunal des baux et loyers.

Dès lors, bien qu'il soit effectivement regrettable que A\_\_\_\_\_, pourtant représenté par un conseil rompu aux règles de la procédure, n'ait pas respecté l'élection de domicile pour assigner B\_\_\_\_\_SA le 13 avril 2007, la Cour

---

appliquera le principe de l'interdiction du formalisme excessif et considérera la demande du 13 avril 2007 recevable.

3. L'intimée remet en question sa légitimation passive s'agissant des prétentions de A\_\_\_\_\_ en paiement d'un montant de 7'783 fr. 10, relatif à des frais d'avocat, concernant une procédure en cours (C/5507/2006), l'opposant désormais à C\_\_\_\_\_ et non pas à B\_\_\_\_\_SA.

La procédure, enrôlée sous le numéro de cause précité, vise des prétentions en validation de consignation, exécution de travaux et réduction de loyer pour défaut d'usage.

Engagée le 27 février 2006, cette procédure a vu se substituer à B\_\_\_\_\_SA C\_\_\_\_\_, devenu propriétaire en cours de procédure.

En effet, en application de l'art. 261 CO, le bail passe à l'acquéreur de l'immeuble, avec tous ses droits et obligations.

Selon la doctrine, l'acquéreur de l'immeuble reprend la place du vendeur dans les procès en cours (substitution de partie), pour autant que le litige ait des conséquences sur les rapports contractuels postérieurs au changement de propriétaire (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, ch. 4.1.8, p. 688).

Force est de constater que lors de l'introduction de la présente procédure, le 13 avril 2007, celle opposant A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, enrôlée sous le numéro de cause C/5507/2006, n'avait pas obtenu d'issue définitive.

Par conséquent, ni lors de l'introduction de la cause, le 13 avril 2007, ni lors de l'audience de plaidoiries par devant la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, du 6 octobre 2008, l'on ne pouvait savoir si la responsabilité de la partie bailleuse, ayant impliqué le préjudice financier pour A\_\_\_\_\_, était effectivement engagée.

La demande portant sur le paiement de la somme de 7'783 fr. 10, au 30 mars 2007, introduite le 13 avril 2007 par A\_\_\_\_\_, est ainsi prématurée.

La question de savoir si A\_\_\_\_\_ devait assigner B\_\_\_\_\_SA ou C\_\_\_\_\_ dans le cadre des prétentions précitées peut par conséquent rester ouverte.

4. S'agissant des prétentions de A\_\_\_\_\_ en remboursement des frais d'honoraires de Me Mauro POGGIA, en particulier de la note établie le 30 mars 2007, les parties s'opposent quant à l'incidence des règles de procédure cantonale, particulièrement de l'art. 447 LPC et des principes établis par la jurisprudence fédérale s'agissant de la prise en charge des frais de procès et des honoraires d'avocat, sur la base de la responsabilité contractuelle et délictuelle.

---

**4.1** En application de l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur : la remise en état de la chose (lettre a), une réduction proportionnelle du loyer (lettre b), des dommages-intérêts (lettre c) (...).

Selon l'art. 259e CO, le bailleur est tenu, dans tous les cas, c'est-à-dire indépendamment des droits utilisés par le locataire, de réparer le préjudice consécutif au défaut. Cette action en dommages-intérêts obéit aux règles ordinaires (art. 97 et 101 CO), ce qui implique qu'elle sera admise, à moins que le bailleur ne prouve n'avoir commis aucune faute. Il s'agit donc d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle et non pas d'une *lex specialis* par rapport à l'art. 97 al. 1 CO (HIGI, Commentaire zurichois du Code des obligations, éd. 1994, n°4 ad 259e). Cette action, de caractère contractuel, peut concourir (selon la théorie dominante) avec une action délictuelle (fondée sur les art. 41 ou 58 CO; cf. ATF 60 II 341; JdT 1935 I 238; TERCIER, Les contrats spéciaux, 3<sup>ème</sup> édition, ch. 1918, p. 278).

Pour pouvoir prétendre à des dommages-intérêts, le locataire doit démontrer : que la chose louée est ou était affectée d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur, quelle que soit son ampleur; qu'en raison de ce défaut, il a subi un préjudice; et que ce préjudice est en rapport de causalité adéquate avec le défaut (LACHAT, op. cit., ch. 4.2., p. 262-263; HIGI, op. cit., n° 6 ad 259e).

Font partie des exemples de préjudice mentionnés par la doctrine les honoraires de l'avocat qu'il a fallu mettre en œuvre pour amener le bailleur à réparer le défaut (David LACHAT, Commentaire Romand, Code des obligations I, Bâle 2003, ch. 2 ad art. 259e, p. 1353; TERCIER, op. cit., ch. 1920, p. 278).

Dans le calcul des dommages-intérêts, le locataire doit se laisser imputer d'éventuels avantages, notamment lorsqu'il a obtenu une réduction de loyer (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, ch. 4.4, p. 264; WEBER, Commentaire bâlois du Code des obligations, éd. 2007, n° 1 ad 259e).

Les dommages-intérêts ne sont pas dus si le bailleur démontre qu'il n'a commis aucune faute. La faute du bailleur est présumée; le fardeau de la preuve libératoire lui incombe (HIGI, op. cit., n° 20 ad 259e; ATF 107 II 426 consid. 3).

Est notamment un exemple de faute du bailleur présenté par la doctrine le fait d'attendre le début d'une procédure judiciaire pour commencer des travaux (LACHAT, op. cit., ch. 4.5., p. 264-265).

**4.2** L'intimée soutient que sur la base de la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le droit de procédure applicable règle la question des dépens, il n'y a plus

de place pour une action en réparation civile en remboursement de frais d'avocat, sur la base de l'art. 259e CO.

Selon elle, puisque l'art. 447 LPC prévoit qu'il n'y a pas d'octroi de dépens devant les juridictions en matière de baux et loyers visant à couvrir les frais d'avocat, l'appelant n'est pas fondé à solliciter le remboursement desdits frais dans le cadre de la présente procédure, subséquente à celles à l'issue desquelles il a obtenu réparation de défauts et réductions de loyer, sur la base des art. 259a, 259b et 259d CO.

Cette opinion est erronée pour ce qui concerne le cas d'espèce, pour les raisons suivantes.

**a.** Tout d'abord, il convient de se pencher sur la législation applicable en matière de frais et dépens devant les juridictions en matière de baux et loyers.

Pour mémoire, le droit fédéral ne prévoit la gratuité de la procédure (sauf cas de témérité) en son art. 274d al. 2 CO que pour la procédure devant l'autorité de conciliation.

Les Chambres fédérales ayant rejeté la proposition du Conseil fédéral de fixer des frais et dépens de procédure à partir d'un certain seuil de valeur litigieuse, rien n'a été prévu dans le code des obligations, les cantons restant ainsi libres de décider si la procédure judiciaire est gratuite ou non (FF 1985 I p. 1450).

A Genève, le législateur cantonal a prévu le principe de la gratuité de la procédure en matière de baux et loyers, sauf en appel, où la Chambre d'appel peut mettre à charge de la partie qui succombe un émolument restreint entre 20 fr. et 300 fr. (art. 447 al. 2 LPC).

**b.** Ensuite, il convient de procéder à l'examen de la jurisprudence du Tribunal fédéral rendue en cette matière.

**b.1** Dans un arrêt du 16 septembre 1986 (paru aux ATF 112 Ib 353), rendu dans le cadre d'une action en responsabilité de la Confédération pour les frais liés à une procédure administrative, sur la base de l'art. 3 al. 1 et 2 LRFC, le Tribunal fédéral a rappelé qu'en matière civile et pénale le droit aux dépens relevait de la procédure (arrêt G. c/ Canton de Berne du 2 mars 1979, consid. 5, avec référence aux arrêts ATF 81 II 543 et 71 II 189 et à la doctrine : GULDENER, Bundesprivatrecht und kantonales Zivilprozessrecht, RDS 1961 II p. 60 et Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3<sup>ème</sup> éd., p. 408; VOYAME, Droit privé fédéral et procédure civile cantonale, RDS 1961 II p. 109; STRÄULI/MESSMER, ZPO, n° 1 ad par. 68; WALDER/BOHNER, Zivilprozessrecht, 3<sup>ème</sup> éd., p. 415; cf. aussi EGLI, L'activité illicite du juge, cause de responsabilité pécuniaire à l'égard des tiers, in Hommage à Raymond Jeanprêtre, p. 25). Le même principe

devait s'appliquer en matière administrative. Dans la mesure où des dispositions spécifiques du droit de procédure fédéral, en l'espèce, l'art. 64 PA et l'art. 8 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur les frais et indemnités en procédure administrative, ainsi que l'art. 159 OJ, réglaient le problème du remboursement des frais et débours indispensables occasionnés aux parties, la responsabilité de la Confédération basée sur l'art. 3 al. 1 et 2 LRCF ne devait pas être retenue pour couvrir le dommage consécutif aux frais nécessaires engagés par les parties à une procédure administrative.

Ainsi que le Tribunal fédéral l'a précisé, en matière civile ou pénale, la partie qui triomphe doit certes se contenter de dépens tarifés, mais elle est dispensée d'établir la faute de son adversaire et l'étendue exacte de son dommage; en matière administrative, si l'adversaire est une autorité publique fédérale, la partie est dispensée de devoir démontrer l'illicéité de la décision attaquée. La réglementation des dépens repose sur des considérations pratiques et la recherche d'un équilibre entre les intérêts divergents; cet équilibre se trouverait compromis si la décision sur les dépens ne liquidait pas les prétentions des parties et laissait la porte ouverte à une action civile ou de droit administratif ultérieure. Au demeurant, les dispositions fédérales susmentionnées sur les dépens permettent à la partie qui obtient gain de cause d'obtenir le remboursement de tous les « frais indispensables » qui lui ont été occasionnés. Cette notion large englobe les démarches avant procès, lorsqu'elles sont nécessaires à la préparation de la procédure (cf. l'arrêt G. c/ Canton de Berne, consid. 5; pour la procédure zurichoise, qui laisse à l'appréciation du juge la fixation des dépens, cf. STRÄULI/MESSMER, ZPO, n° 2 ad par. 69).

Au vu de cette jurisprudence, il apparaît que lorsqu'une norme de procédure prévoit l'octroi de dépens couvrant les frais de procès d'une partie, celle-ci ne peut plus faire valoir de prétentions en dédommagement de ces frais, dans le cadre d'une action ultérieure.

**b.2** Dans un arrêt rendu le 28 août 1995 (publié en partie in SJ 1996 I p. 299 ss), le Tribunal fédéral a rappelé que le lien d'instance est un rapport juridique d'origine légale, générateur pour les parties de droits et de charges (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n° 2 ad art. 72 LPC et n° 2 ad art. 142 LPC). Le rapport juridique créé entre parties par la litispendance est un rapport légal de droit public qui naît indépendamment de la volonté commune des parties (HABSCHEID, Droit judiciaire privé suisse, 2<sup>ème</sup> éd., p. 8-9). (...) Le droit aux dépens issus de ces rapports de droit public, même s'il constitue une prétention de droit privé, ressortit à la procédure (ATF 112 Ib 353 consid. 3a et les arrêts et auteurs cités; SJ 1987 p. 201). Lorsque le droit de procédure permet de dédommager la partie de tous les frais nécessaires et indispensables qui lui ont été occasionnés dans le procès, ce droit est seul applicable et ne laisse pas place à une action civile séparée ou ultérieure (ATF 112

---

Ib 353 consid. 3a, déjà cité, qui renvoie à l'arrêt non publié G. c/ Canton de Berne du 2 mars 1979, consid. 5).

Dans le cas soumis au Tribunal fédéral, une banque avait débité le compte de deux clients pour récupérer un montant correspondant à des honoraires déboursés pour ses frais d'avocat, nécessités par différentes procédures dans lesquelles elle avait dû prendre part du fait de sa position de garante desdits clients. Ces derniers avaient obtenu restitution du montant débité sur leur compte auprès de la Cour de justice du canton de Genève. La recourante n'avait pas prétendu que le droit de procédure genevois ne lui permettait pas le dédommagement de tous les frais indispensables qu'elle avait engagés dans les procédures où elle avait été impliquée. Au reste, il apparaissait selon le Tribunal fédéral que la loi de procédure civile genevoise permettait bien cette réparation et, en particulier, la couverture des honoraires de la partie victorieuse (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n° 6 ad art. 176 LPC et n° 4 ad art. 181 LPC). Au demeurant, la recourante ne prétendait pas que la réparation du préjudice qu'elle alléguait n'était pas comprise dans les dépens selon la procédure cantonale (cf. ATF 117 II 101 consid. 5 p. 106/SJ1991 p. 581), ni qu'elle aurait été lésée par l'illicéité du comportement des demandeurs en procédure (ATF 117 II 394 ss). La banque ne pouvait donc pas prétendre, au titre des dépenses qu'elle avait consenties dans les instances où elle avait été partie, à l'obtention d'un dédommagement supérieur à celui qui lui avait été octroyé. Et le Tribunal fédéral de préciser : « *en tout cas pas sur la base d'une norme de droit civil fédéral* ».

Dès lors, on peut en déduire que le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte de savoir si une partie peut faire valoir des prétentions en dédommagement plus importantes que ce qu'elle a obtenu par application de la loi de procédure applicable, lorsqu'elle peut se fonder sur une norme de droit civil fédéral qui le prévoit.

**b.3** Dans un domaine qui se rapproche de celui du droit du bail, celui du contrat d'entreprise, le Tribunal fédéral s'est prononcé dans un arrêt le 18 juillet 2000 (cause 4C.397/1999), confirmant l'octroi du remboursement de frais d'experts avant procès, de frais de surveillance et de frais d'avocat avant procès, non couverts par la procédure cantonale, après avoir vérifié que le recours à un homme de loi était assurément justifié dans les circonstances. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a rappelé que parallèlement aux trois voies alternatives prévue par l'art. 368 CO (résolution, réduction du prix ou réparation), le maître est en droit de réclamer à l'entrepreneur fautif des dommages-intérêts pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par l'une des voies précitées (cf. ATF 122 III 420 consid. 2c p. 423; 107 II 438).

Selon le Tribunal fédéral, font partie du dommage dont il est possible de demander réparation à ce titre, les honoraires des experts que le maître a dû

---

mandater pour la constatation des défauts (cf. art. 367 al. 2 CO; GAUCH, Le contrat d'entreprise, version française de Benoît CARRON, Zurich 1999, n° 1873), ainsi que les frais d'avocat avant procès (SCHUMACHER, Die Haftung des Architekten aus Vertrag, in Le droit de l'architecte, 3ème éd. Fribourg 1995, n° 564; BUHLER, Commentaire zurichois du Code des obligations, art. 368 CO n° 195), pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les dépens alloués en vertu du droit de procédure cantonal et que l'intervention de l'avocat ait été justifiée (ATF 97 II 259 consid. 5b confirmé notamment in ATF 117 II 101 consid. 5, 117 II 394 consid. 3a).

A noter que les prétentions que le locataire peut faire valoir en application de l'art. 259a CO, notamment en remise en état de la chose (lettre a), en réduction proportionnelle du loyer (let. b et art. 259d CO) et en dommages-intérêts (let. c et art. 259e CO), sont cumulatives et non pas alternatives comme les prétentions que peut faire valoir le maître de l'ouvrage sur la base de l'art. 368 CO.

En outre, dans l'arrêt précité, le demandeur n'avait pas fait valoir de prétentions en remboursement des frais d'experts ou d'avocat durant le procès. Il s'agit d'un arrêt rendu sur recours contre un arrêt de la Cour de justice de Genève, ayant lui-même suivi un jugement du Tribunal de première instance, juridictions devant lesquelles est fait application de la loi de procédure civile genevoise, particulièrement des art. 176 ss (notamment 181) et 308 LPC. Ces dispositions prévoient l'octroi de dépens à charge de la partie qui succombe, lesquels couvrent, au moins en partie, les frais d'avocat de la partie qui a gain de cause.

**b.4** Dans un arrêt du 7 août 2000, rendu dans le cadre d'une demande en remboursement à titre de dommages-intérêts de frais de défense, fondée sur les art. 58 et ss LCR, 97 et 104 CPP/GE et 181 LPC/GE, le Tribunal fédéral a rappelé les principes développés dans sa précédente jurisprudence.

Bien que les frais de défense ne constituent ni un dommage corporel ni un dommage matériel au sens des art. 58 al. 1 et 61 LCR, il a refusé de les ranger dans les dommages purement économiques ou autres dommages dont l'indemnisation est exclue par la loi (ATF 117 II 101 consid. 4 p. 106). (...) Plus particulièrement, les frais de défense liés à une procédure pénale qui interviennent avant l'ouverture d'un procès civil peuvent en tout cas être invoqués comme élément du dommage si la partie lésée a participé à la procédure pénale pour défendre ses propres intérêts de nature civile (ATF 117 II 101 consid. 6a p. 107). Encore faut-il que l'assistance qui a donné lieu à ces frais soit justifiée, nécessaire et appropriée (ATF 97 II 259 consid. 5b p. 267/268; 117 II 101 consid. 6b p. 107); cf. également OFTINGER, Schweizerisches Haftpflichtrecht, Allgemeiner Teil, tome I, 5<sup>ème</sup> éd., n° 39, p. 80/81). Comme les autres postes, cet élément du dommage est sujet à réduction en cas de faute du lésé (ATF 113 II 323 consid. 7 p. 340).

---

Cela étant, les frais liés à l'intervention d'un avocat avant l'ouverture du procès civil constituent un dommage réparable selon le droit de la responsabilité civile seulement dans la mesure où ils ne sont pas compris dans les dépens définis par la procédure cantonale (ATF 97 II 259 consid. 5b p. 268; 117 II 101 consid. 5 p. 106, 394 consid. 3a p. 396). A fortiori, il en va de même pour les frais engagés dans une autre procédure, comme une procédure pénale par exemple; si cette procédure permet d'obtenir des dépens, même tarifés, il n'est alors plus possible de faire valoir une prétention en remboursement des frais de défense par une action ultérieure en responsabilité civile (ATF 112 Ib 353 consid. 3a p. 356/357; 117 II 101 consid.5 p. 106).

Selon le Tribunal fédéral, le même principe s'applique pour les frais d'avocat relatifs à un procès civil. Lorsque le droit de procédure civile permet de dédommager la partie de tous les frais nécessaires et indispensables qui lui ont été occasionnés par le procès, ce droit seul est applicable et ne laisse pas place à une action civile séparée ou ultérieure (arrêt du 28 août 1995, consid. 2, reproduit in SJ 1996 p. 299; OFTINGER, op. cit., n° 38, p. 80; WEBER, Ungereimtheiten und offene Fragen beim Ersatz von Anwaltskosten, in SVZ/RSA 61/1993, p. 6/7, BREHM, Berner Kommentar, n°88 ad art. 41 CO; contra : TERCIER, op. cit., p.17). En revanche, le Tribunal fédéral a retenu que le concours est admis entre la prétention aux dépens alloués selon le droit de procédure et la prétention en remboursement des frais de procès provoqués par le comportement illicite d'un plaideur en procédure, fondée sur l'art. 41 CO (ATF 117 II 394 consid. 3b p.397 : cas d'une partie lésée par une mesure provisoire injustifiée qui disposait d'une action en dommages-intérêts fondée sur l'art 41 CO, le cas échéant en concours avec une action fondée sur le droit cantonal de procédure (ATF 93 II 183 consid. 9; JdT 1968 I 242; ATF 88 II 278 consid. 3a, JdT 1963 I 142) et cas d'une partie qui abuse de la procédure, intentionnellement ou contrairement aux règles de la bonne foi, dans le cadre d'une affaire civile ou administrative (ATF 113 Ia 107 consid. 2<sup>e</sup>; JdT 1988 I 87; ATF 112 II 35 consid. 2; JdT 1986 I 351, rés.).

Dans ce cas, la demanderesse ayant obtenu des dépens dans le cadre d'une procédure pénale, valant participation à ses honoraires d'avocat, le Tribunal fédéral a retenu qu'elle n'avait pas démontré que la note d'honoraires dont elle demandait remboursement porterait sur des prestations qui n'auraient pas été comprises dans l'indemnité de dépens accordée en première instance sur la base des dispositions cantonales de procédure ou dans celle qui aurait pu l'être en deuxième instance. Or, il lui appartenait de démontrer que les dépens alloués selon de droit cantonal de procédure pénale ne permettaient pas le dédommagement de tous les frais nécessaires et indispensables occasionnés par le procès pénal. En conséquence, la partie civile ne disposait pas d'une créance en dommages-intérêts complémentaire pour la part des honoraires non couverte par l'indemnité de dépens.

---

En effet, le Tribunal fédéral s'est référé à l'art. 97 al. 1 CPP qui met à la charge du condamné les dépens de la partie civile devant les juridictions de jugement, ces dépens étant calculés conformément au tarif établi par le Conseil d'Etat (art. 104 al 1 CPP). Selon l'art. 12 al. 1 du règlement fixant le tarif des frais et dépens en matière pénale, les dépens dus par le condamné comprennent les débours ainsi qu'une participation aux honoraires d'avocat d'un montant de 50 fr. à 2'000 fr. selon les juridictions devant lesquelles il est plaidé. Aux termes de l'al. 2 de la même disposition, l'autorité de jugement peut accorder à titre exceptionnel une participation d'un montant supérieur en raison de circonstances particulières, notamment les difficultés du procès, la situation financière des parties, la durée de la procédure ou encore l'ampleur des débats. La recourante ayant soutenu que l'usage des mots « participation aux honoraires d'avocat » dans ce règlement démontrait que le droit de procédure genevois ne permettait pas de dédommager la partie civile de tous les frais nécessaires et que pour la part non couverte par les dépens, la partie civile disposerait d'une prétention en dommages-intérêts, le Tribunal fédéral s'est référé à la loi de procédure civile, en rappelant que la LPC connaissait également la notion de « participation aux honoraires d'avocat ». Ainsi, l'art. 181 LPC définit les dépens comme les frais exposés dans la cause et une indemnité de procédure, cette dernière étant fixée en équité par le juge, en tenant compte notamment de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur de la procédure et de frais non compris dans les frais exposés (art. 181 al. 3 LPC). Le dispositif du jugement doit spécifiquement indiquer que l'indemnité de procédure constitue une participation aux honoraires d'avocat (art. 181 al. 4 LPC). Le Tribunal fédéral a ainsi eu l'occasion de souligner que, malgré l'emploi du terme « participation », la LPC permettait le dédommagement de tous les frais nécessaires et, en particulier, la couverture des honoraires de la partie victorieuse (arrêt du 28 août 1995 déjà cité, consid. 2). Il a finalement appliqué cette interprétation au cas d'espèce, en matière de procédure pénale genevoise, tout en précisant que l'usage du terme « participation » à l'art. 12 al. 1 du règlement n'apparaissait pas comme déterminant.

Au vu de cette dernière jurisprudence, il semble que le Tribunal fédéral ait laissé la place ouverte à une action civile séparée lorsque l'intéressé peut apporter la preuve que les dépens octroyés dans une procédure ne suffisent pas à le dédommager, alors qu'il peut demander le remboursement des frais rendus nécessaires par la défense de ses droits en justice sur la base d'une norme de droit civil fédéral.

**b.5** On terminera l'examen des jurisprudences rendues en la matière par la décision du Tribunal cantonal de Neuchâtel le 28 septembre 1998 (publiée in DB n° 12/2000 p. 16-17), citée par Pierre TERCIER et David LACHAT dans leurs ouvrages.

Ce Tribunal est entré en matière sur la demande d'une locataire d'un établissement public en remboursement de ses frais d'avocat, notamment avant procès, dans la mesure où la bailleresse n'avait pas fait preuve de la diligence nécessaire pour remettre les locaux en état, à tel point que l'établissement public avait été menacé de fermeture. L'intervention du mandataire avait ainsi été rendue indispensable pour contraindre la bailleresse à effectuer les travaux. Le fait que la bailleresse était elle-même assistée d'un avocat dans les premiers temps du litige justifiait par ailleurs que la locataire le soit aussi. La Cour cantonale, sur la base de l'art. 259e CO, a ainsi condamné la bailleresse à payer à la locataire le montant du mémoire d'honoraires de son avocat, sous déduction d'une indemnité de dépens obtenue en procédure.

L'auteur du commentaire de la jurisprudence cantonale dont il est question ci-dessus, Marino MONTINI, mentionne que l'autorité neuchâteloise aurait aussi pu fonder l'octroi du remboursement des frais d'avocat sur la disposition de droit de procédure cantonale. En effet, le code de procédure civile du canton de Neuchâtel ne fait pas de différence entre la procédure devant les juridictions ordinaire et en matière de baux et loyers, prévoyant en son art. 143 al. 1 que les dépens comprennent : le remboursement des frais pour les actes de procédure auxquels la partie a dû personnellement prendre part (litt. a); une participation aux honoraires de son mandataire, appréciée selon l'importance de la cause, conformément au tarif fixé par le Conseil d'Etat (litt. b).

En outre, l'art. 143 al. 2 LPC du code de procédure civile du canton de Neuchâtel prévoit que suivant les circonstances et notamment dans les actions en dommages-intérêts, le juge peut allouer une indemnité supplémentaire à titre de participation aux honoraires du mandataire pour son activité avant le procès, dont il fixe librement le montant. Il s'agit certes d'une situation différente de celle qui peut être considérée en matière de procédure genevoise, comme on l'a vu plus haut.

Toutefois, à l'examen de la jurisprudence fédérale, on ne peut exclure l'application de l'art. 259e CO, de par l'existence de l'art. 447 al. 2 LPC, comme le soutient l'intimée, bien au contraire.

Il sied encore de souligner que l'ouverture du droit au remboursement des frais d'avocat sur la base de l'art. 259e CO ne peut concerner qu'un nombre de causes limité. En effet, il n'existe pratiquement pas d'intérêt pour un locataire de dépenser des honoraires d'avocat pour tenter une nouvelle procédure afin de récupérer les frais d'avocat déboursés dans une précédente cause. Le cas d'espèce est très particulier en ce sens que le locataire réclame remboursement des frais de son conseil pour quatre procédures qu'il a gagnées, dont deux sont allées jusqu'au Tribunal fédéral.

En outre, si le locataire doit se laisser imputer les avantages obtenus, par exemple lorsqu'il s'est vu octroyer une diminution de loyer, la diminution de son patrimoine, à examiner au sens de l'art. 97 CO, dont il peut demander réparation, est aussi limitée.

**4.3** Il y a lieu de différencier maintenant les prétentions de A\_\_\_\_\_ en fonction des différents types de litiges l'ayant opposé à ses bailleurs successifs.

**a.** Les prétentions que A\_\_\_\_\_ a fait valoir dans le cadre de la cause C/27939/1998 étaient relatives à l'exécution de travaux visant à supprimer un défaut, notamment de nuisances sonores, et l'octroi d'une réduction de loyer pour défaut d'usage.

Dans le cadre de cette cause, la responsabilité contractuelle de la bailleuse a été constatée comme engagée, cette dernière ayant été condamnée à exécuter les travaux de suppression de défaut et à octroyer au locataire une réduction de loyer, des décisions définitives ayant été rendues par le Tribunal fédéral à ce sujet, le 31 mai 2002.

Le locataire a été contraint d'entreprendre une procédure et de mandater un avocat pour défendre ses droits, du fait du refus de la bailleuse d'intervenir, alors que le défaut d'entretien lui incombait.

Au vu de ce qui précède, sur la base de l'art. 259e CO, A\_\_\_\_\_ est en droit de faire valoir des dommages-intérêts relatifs aux honoraires de son avocat.

**b.** Il en est de même dans le cadre de la cause No C/13728/2001, pour les mêmes motifs.

**c.** Quant à la cause No C/12576/2003, elle était relative à la constatation de l'inefficacité d'un congé, subsidiairement en annulation du congé.

L'art. 259e CO n'est pas applicable aux prétentions de A\_\_\_\_\_ en remboursement des frais et honoraires versés à son avocat pour la défense de ses intérêts dans le cadre de cette cause.

Lorsqu'elle a fait notifier l'avis de résiliation de bail contesté, le 8 mai 2003, B\_\_\_\_\_SA a exercé un droit du bailleur.

Il ne saurait lui être reproché, uniquement par le fait que le congé ait été constaté inefficace, une violation contractuelle permettant de faire application de l'art. 97 al. 1 CO et pour A\_\_\_\_\_ de faire valoir des dommages-intérêts correspondant à l'intérêt positif à la bonne exécution du contrat.

Au vu de ce qui précède, la prise en charge des honoraires du mandataire de A\_\_\_\_\_, dans le cadre de la défense de ses intérêts pour contester le congé du 8 mai 2003, ne peut pas être imposée à B\_\_\_\_\_SA.

**d.** Enfin, comme on l'a vu plus haut, les prétentions élevées par A\_\_\_\_\_ en remboursement de ses frais d'avocat, dans la cause C/5507/2006, sont prématurées, de sorte qu'elles ne peuvent être examinées dans le présent arrêt.

**4.4** S'agissant du montant du dommage que A\_\_\_\_\_ peut effectivement faire valoir, on constatera que l'intimée n'a pas contesté le montant des notes d'honoraires produites par l'appelant, pas plus qu'elle n'a contesté la nécessité de l'intervention d'un avocat pour la défense des droits du locataire.

Il y a lieu de souligner que, pour les prétentions qui peuvent être admises (cf. consid. 4.3), le locataire ne réclame que des frais d'avocat liés à des procédures rendues nécessaires par la non-intervention de la bailleuse pour réparer les défauts, puisque les défauts n'ont été réparés, en tous cas pour les plus importants, qu'à la suite de l'obtention des décisions définitives.

Cela étant, au vu de la note d'honoraires établie le 30 mars 2007 par Me Mauro POGGIA, laquelle concerne les trois premières procédures précitées, sans différenciations précises, la Cour ne peut pas établir quelle est la part desdits honoraires qui doit être mise à charge de B\_\_\_\_\_SA, à savoir celle qui relève de l'intervention de l'avocat uniquement en relation avec les causes C/27939/1998 et C/13728/2001, mais non pas avec la cause C/12576/2003.

Il y a également lieu de déterminer quelles ont été les réductions de loyer effectivement perçues par A\_\_\_\_\_ et qui doivent venir en déduction des sommes allouées à titre de remboursement des honoraires de son mandataire. Les déductions ont déjà été prises en compte s'agissant des dépens octroyés par le Tribunal fédéral, ce qui ressort des conclusions prises par A\_\_\_\_\_.

Il convient ainsi de renvoyer la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire sur ces points et nouvelle décision au sens des considérants.

**4.5** Enfin, il sied de constater que la preuve libératoire de la faute présumée par la loi n'a pas été apportée par l'intimée pour se soustraire à la responsabilité découlant de l'art. 259e CO.

Cette dernière n'a pas allégué ne pas avoir été responsable des défauts subis par le locataire, qu'elle a été condamnée à réparer et pour lesquels le locataire a obtenu des réductions de loyer définitives.

---

Toutes les conditions d'octroi de dommages et intérêts en application de l'art. 259e CO sont ainsi réunies.

5. Relativement aux prétentions en réparation du tort moral présentées par A\_\_\_\_\_, la Cour ne peut que se rallier à l'argumentation développée par le Tribunal des baux et loyers.

**5.1** En vertu de l'art. 49 al. 1 CO, celui qui subit une atteinte illicite à sa personnalité a droit à une somme d'argent à titre de réparation morale, pour autant que la gravité de l'atteinte le justifie et que l'auteur ne lui ait pas donné satisfaction autrement.

L'allocation d'une indemnité en réparation du tort moral est subordonnée à l'existence d'une faute lorsque cette condition est requise pour la réparation du dommage (ATF 126 III 161, publié in SJ 2000, I 481).

Au vu de ce qui précède, l'octroi d'une réparation du tort moral en relation avec la procédure en contestation de congé est exclu.

**5.2** La Cour constate qu'il en est de même s'agissant des autres procédures engagées par A\_\_\_\_\_, bien qu'elles aient fait suite à une faute contractuelle consistant en une mauvaise exécution du contrat.

Les biens de la personnalité protégés par l'art. 49 CO sont notamment la liberté, l'intégrité sexuelle, l'honneur, la sphère personnelle, la propriété immatérielle, ainsi que, dans certains cas, les prétentions contractuelles (WERRO, La responsabilité civile, Berne 2005, ch. 150, p. 40).

Pour qu'une atteinte à un autre droit de la personnalité constitue un tort moral, l'art. 49 CO exige qu'elle soit d'une certaine gravité.

Selon la doctrine, cela signifie que, pour qu'il y ait tort moral, il faut que le résultat de l'atteinte, à savoir la lésion des droits de la victime, soit grave.

Plus précisément, le résultat de l'atteinte doit être grave à la fois objectivement et subjectivement. C'est à la victime de prouver les circonstances dont on peut déduire la souffrance qu'elle fait valoir (WERRO, op. cit., cf. ch. 153, p. 40). En outre, la loi prévoit qu'il n'y a pas de droit à la réparation du tort moral lorsque l'auteur de l'atteinte a donné « satisfaction autrement » à la victime. On admet que tel est le cas, par exemple, lorsqu'il y a eu publication d'un droit de réponse, d'une rectification ou d'une rétractation, ou condamnation pénale dotée d'une certaine publicité. Cette condition exprime le caractère subsidiaire de la réparation du tort moral qui, selon les conceptions admises, doit rester exceptionnelle (op. cit., ch. 155, p. 41).

En outre, le critère de gravité permettant l'octroi d'une réparation en tort moral vise la situation d'une personne confrontée à une atteinte qui dépasse ce qui est admissible pour une personne ordinaire.

Une atteinte légère à l'honneur ou la simple inexécution d'un contrat, par exemple, ne constitue en principe pas une atteinte objectivement grave justifiant une réparation morale (Franz WERRO, Commentaire romand du Code des obligations, I, ch. 5, p. 343).

Dans le cas d'espèce, A\_\_\_\_\_ ne prétend pas qu'un droit de sa personnalité aurait été lésé de manière grave.

Il allègue en effet avoir été contraint d'entreprendre plusieurs procédures pour défendre ses droits de locataire ce qui, à teneur du dossier, a porté préjudice à sa situation financière.

Le fait qu'il ait été contrarié par les procédures ne dépasse pas ce qu'une personne ordinaire subirait dans le cadre de la défense de ses droits de locataire.

En outre, le remboursement, même partiel, des honoraires versés à son avocat, permet de considérer que A\_\_\_\_\_ a obtenu « satisfaction autrement », au sens de l'art. 49 al. 1 in fine CO, puisque l'atteinte à ses intérêts patrimoniaux a été réparée dans la mesure que la loi permet.

Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué ne saurait être remis en cause s'agissant du déboutement de A\_\_\_\_\_ quant à ses prétentions en réparation du tort moral.

6. L'intimée sollicite la condamnation de A\_\_\_\_\_ à une amende pour téméraire plaideur, se référant à l'art. 40 let. a et let. c LPC.

Il y a lieu de constater que l'on ne saurait reprocher à A\_\_\_\_\_ aucun comportement justifiant sa condamnation à une telle amende. On ne voit pas en quoi il aurait eu recours à des allégations intentionnellement inexactes, à des imputations calomnieuses ou à tout autre moyen de mauvaise foi, pas plus qu'on ne pourrait lui reprocher d'avoir fait un emploi abusif des procédures prévues par la loi, notamment en agissant de manière téméraire.

B\_\_\_\_\_ SA sera par conséquent déboutée de ses conclusions.

7. En application de l'art. 447 al. 2 LPC, la Cour mettra à charge des deux parties, qui succombent chacune partiellement, un émolument d'appel de 200 fr.
8. Quant à la valeur litigieuse, les conclusions chiffrées par A\_\_\_\_\_ ascendent à 47'943 fr. 10.

---

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/675/2008, rendu le 22 mai 2008 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11308/2007-2-D.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Déclare irrecevable, car prématurée, la demande de A\_\_\_\_\_ tendant à la condamnation de B\_\_\_\_\_SA au paiement de la somme de 7'783,10 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le dépôt de sa demande au 13 avril 2007.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire, aux fins :

- d'établir la part des honoraires faisant l'objet de la note de Me Mauro POGGIA du 30 mars 2007, devant être mise à charge de B\_\_\_\_\_SA, à savoir celle qui relève de l'intervention de l'avocat uniquement en relation avec les causes C/27939/1998 et C/13728/2001, mais non pas avec la cause C/12576/2003,

- de déterminer quelles ont été les réductions de loyer effectivement perçues par A\_\_\_\_\_,

et nouvelle décision au sens des considérants, s'agissant des prétentions de A\_\_\_\_\_ visant à la condamnation de B\_\_\_\_\_SA au paiement de la somme de 30'160 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le dépôt de la demande au 13 avril 2007.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 200 fr.

Condamne B\_\_\_\_\_SA à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 200 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Daniel DEVAUD, président; Messieurs Jean RUFFIEUX et Pierre CURTIN, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

Daniel DEVAUD

Le greffier :

Muriel REHFUSS

§

Indications 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 : cf. consid. 8.*