REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23197/2016 **ACJC/45/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 JANVIER 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 décembre 2019, comparant en personne,

et

CAISSE DE PREVOYANCE B_____, sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] C_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.01.2021.

EN FAIT

A. **a.** Par jugement JTBL/1160/2019, rendu le 5 décembre 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré recevable la demande déposée le 6 mars 2019 par A_____ (ch. 1 du dispositif), débouté ce dernier de ses conclusions (ch. 2), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés en faveur de la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Ledit jugement a été expédié aux parties le même jour par plis recommandés du greffe.

En substance, les premiers juges ont retenu que la bailleresse avait entrepris des travaux sur les fenêtres et le balcon, ainsi que sur le chemin amenant à l'immeuble, ultérieurement aux premières plaintes émises par le locataire au sujet de défauts affectant ces installations, que le loyer payé par le locataire était particulièrement bas et que, quand bien même l'état de la chose louée était défraîchi, il n'était pas défectueux et n'affectait pas son usage. Aussi, le locataire n'était-il pas en droit d'obtenir la réduction de loyer qu'il réclamait.

b. Par courrier déposé à la Cour de justice le 3 janvier 2020, A_____, fils de A_____, locataire, a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à ce que la Cour octroie une réduction de loyer de 30% et ordonne le remboursement de quatre mois de loyer payés à double, puisque versés à la régie suite à une sommation, alors qu'ils étaient consignés.

c. Par écriture du 4 février 2020, la bailleresse a répondu à l'appel et conclu, principalement, à son irrecevabilité et, subsidiairement, à la confirmation du jugement attaqué.

d. Aucune réplique n'ayant été reçue par le greffe dans le délai imparti, les parties ont été informées par avis du 19 mars 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. A_____ père, en qualité de locataire, et la SOCIETE IMMOBILIERE D_____, en qualité de bailleresse, ont été liés par un contrat de bail à loyer signé le 8 juillet 1974, portant sur la location d'un appartement de quatre pièces et demie au cinquième étage de l'immeuble sis [no.] _____, route 1_____ à E_____ (GE).

Ce premier contrat a été remplacé par un second, signé le 15 octobre 1980, portant sur le même objet. Ce contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1er février 1981 au 31 janvier 1984, renouvelable tacitement d'année en année,

sauf résiliation moyennant un préavis de trois mois pour une échéance trimestrielle.

A une date non déterminée, la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ est devenue propriétaire de l'immeuble.

En dernier lieu, le loyer a été porté à 11'256 fr. par an, hors charges, à compter du 1er février 2016, par accord des parties intervenu le 17 novembre 2015 devant le Tribunal des baux et loyers, dans le cadre d'une procédure en réduction de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire de référence invoquée par le locataire (C/2_____/2015).

b. Géré jusqu'au 1er janvier 2017 par F_____ (ci-après : l'ancienne régie), l'immeuble a par la suite été géré par C_____ (ci-après : la régie).

c. Le 11 novembre 2002, le locataire a sollicité la réfection de la peinture de la salle de bains et une révision de l'étanchéité des fenêtres.

d. Le 21 juin 2005, il s'est plaint de l'état du mur de son balcon et a demandé à l'ancienne régie ce qu'elle comptait faire à ce sujet.

Celle-ci a répondu le 11 août 2005 qu'une étude allait être réalisée d'ici la fin de l'année concernant les balcons et façades de l'immeuble.

e. Le 13 mars 2006, l'ancienne régie a annoncé aux locataires de l'immeuble que des travaux allaient être exécutés sur l'ascenseur au mois de mai suivant, en vue de le moderniser.

f. Le 26 juin 2006, le locataire a relancé l'ancienne régie au sujet de son balcon et s'est plaint d'un problème de plancher dans la cuisine.

g. Le 3 septembre 2006, il a relancé l'ancienne régie au sujet des fenêtres et du balcon.

Le 6 septembre 2006, l'ancienne régie a indiqué au locataire que la réfection des joints des fenêtres, au sujet de laquelle un devis avait été demandé à une entreprise, n'allait pas être effectuée dès lors que des travaux de rénovation de l'enveloppe de l'immeuble étaient en cours d'étude.

Le 15 septembre 2006, elle l'a informé que la bailleresse n'entendait pas donner suite à sa demande de remplacement des fenêtres et de réfection du balcon pour le même motif.

h. Le 3 septembre 2008, le locataire a demandé à l'ancienne régie quand elle pensait refaire les fenêtres et les balcons de l'immeuble.

Le 18 novembre 2008, l'ancienne régie a informé les locataires de l'immeuble que des travaux de rénovation allaient être exécutés, notamment la pose d'une isolation sur la façade, la réfection complète de l'étanchéité et de l'isolation des toitures, la fermeture des balcons par des vitrages coulissants, le rafraîchissement des peintures des balcons et des communs, et la rénovation de la chaufferie, ces travaux ne devant avoir aucune incidence sur les loyers.

i. Le 20 février 2014, le locataire a demandé l'exécution de travaux, à savoir la peinture et le changement de l'armoire à glace de la salle de bains, le changement de la manivelle du store dans la petite chambre, la réfection de l'étanchéité des fenêtres et du balcon.

L'ancienne régie a répondu le 10 mars 2014 que les travaux de rénovation de façade prévus comprenaient la réfection du balcon, cette rénovation devant intervenir dans le courant de l'année 2015, sous réserve de l'autorisation de construire devant être délivrée par le département compétent.

j. Le 3 avril 2014, le locataire a relancé l'ancienne régie au sujet de son balcon.

Le 7 avril 2014, l'ancienne régie a rappelé au locataire les travaux qui avaient déjà été commandés pour son appartement, à savoir la réfection de la peinture des plafonds de la cuisine, des WC et de la salle de bains, le rehaussement des faïences au-dessus de la baignoire, jusqu'au plafond, la pose de joints sur la fenêtre de la cuisine, la réparation de la porte-fenêtre du salon, le remplacement de l'armoire à pharmacie, ainsi que le remplacement de deux stores. Elle a par ailleurs indiqué que la réfection des balcons faisait l'objet d'une analyse circonstanciée auprès de la bailleresse, dans le cadre de la rénovation de l'enveloppe du bâtiment.

k. Les 26 avril et 1er septembre 2016, le locataire a à nouveau relancé l'ancienne régie au sujet du changement des fenêtres dont les cadres n'étaient plus isolants et de la réfection des murs du balcon, en précisant que l'immeuble, dans sa globalité, avait besoin de travaux d'entretien, notamment en ce qui concernait les dalles sur le chemin d'accès qui n'étaient plus fixées au sol et l'ascenseur qui était bruyant.

L'ancienne régie a répondu les 2 mai et 9 septembre 2016 que la réfection des fenêtres et du balcon était prévue dans le cadre des travaux de rénovation de l'immeuble. Elle a informé le locataire qu'une entreprise avait été mandatée pour l'ascenseur et elle a pris note du problème relatif aux dalles du chemin.

l. Le 20 septembre 2016, le locataire a mis en demeure la bailleresse d'exécuter les travaux d'ici au 21 octobre 2016, sous menace de consignation des loyers. Il a également sollicité une réduction de loyer de 30% du 6 septembre 2006 jusqu'à exécution des travaux.

L'ancienne régie a répondu le 13 octobre 2016 que des travaux de rénovation étant prévus sur l'immeuble, les travaux sollicités ne pouvaient pas être exécutés. En effet, le balcon serait remplacé par une loggia et la façade et les extérieurs de l'immeuble seraient refaits. La réfection partielle des aménagements extérieurs ne pourrait être entreprise qu'à la fin des travaux de rénovation compte tenu de l'acheminement des matériaux. Ainsi, la bailleresse ne pouvait entrer en matière sur la réduction de loyer sollicitée.

m. Le locataire a consigné son loyer et ses charges, le 27 octobre 2016, pour le mois de novembre 2016 (avis de consignation 3_____).

n. Par requête déposée le 23 novembre 2016 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a conclu à l'exécution de travaux, à savoir le remplacement des fenêtres, la remise en état du balcon, l'insonorisation ou le remplacement de l'ascenseur et la remise en état du chemin d'accès situé à l'arrière de l'immeuble. Il a également conclu à une réduction de loyer de 30% du 6 septembre 2006 jusqu'à exécution des travaux.

L'affaire n'a pas pu être conciliée, de sorte que lors de l'audience de la Commission du 7 février 2019, l'autorisation de procéder a été délivrée au locataire, représenté par son fils, au bénéfice d'une procuration du 13 décembre 2016. Le fils du locataire porte le même nom que son père, A_____.

o. Au mois de février 2019, le locataire a cessé de consigner ses loyers, le montant en mains des Services financiers du pouvoir judiciaire s'élevant alors à 32'092 fr.

p. Le 6 mars 2019, la cause a été portée au Tribunal, le dossier comprenant la requête en conciliation et des photographies des installations dont la réfection était sollicitée.

q. Lors de l'audience du 9 mai 2019, A_____ fils a déclaré que le bail avait été résilié pour le 30 avril 2019 et que l'appartement avait été restitué. Son père avait quitté l'appartement en 2017 pour s'installer à _____ [ZH] mais il avait conservé le logement car il pensait alors pouvoir s'y installer à nouveau après les travaux.

La bailleresse a précisé que toutes les conclusions en exécution de travaux étaient sans objet, les loyers devant être déconsignés. Tous les défauts allégués étaient au surplus contestés et non prouvés.

r. Dans sa réponse du 14 juin 2019, la bailleresse a conclu, principalement, à ce que la demande soit déclarée irrecevable, subsidiairement, à ce que le demandeur soit débouté de ses conclusions et à ce que les loyers soient déconsignés en sa faveur.

s. Le 5 juillet 2019, le locataire a produit une procuration établie en faveur de son fils pour le représenter «dans tout litige contre ma régie C_____ et l'entreprise G_____. Mon fils m'informe régulièrement de ses actions et il ne travaille pas pour ses propres intérêts».

t. Lors de l'audience du 29 août 2019, les parties ont procédé aux plaidoiries finales. Le locataire a conclu à une réduction de loyer de 30% de 2006 jusqu'à l'achèvement des travaux, soit au mois d'août 2017 pour les fenêtres et au mois de novembre 2018 pour le chemin d'accès.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions et la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

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 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, Schweizeriche 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.

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.

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

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.

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).

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

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).

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.

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).

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

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.

2. **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

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).

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 bailleresse, par courrier du 20 septembre 2016.

Les fenêtres et le balcon ont été rénovés par les travaux entrepris par la bailleresse, 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 bailleresse, 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.

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).

* * * * *

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 :	La greffière :
Pauline ERARD	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.