

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/968/2016

ACJC/1555/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2016**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 juin 2016, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Monaco, intimé, comparant par Me Julien LIECHTI, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.11.2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/555/2016 du 9 juin 2016, expédié pour notification aux parties le 14 juin suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure ordinaire, a donné acte à B\_\_\_\_\_ de ce qu'il retirait sa demande en paiement en tant qu'elle était dirigée contre C\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 45'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> février 2016 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ n'avait pas payé le loyer depuis le mois de septembre 2015 et qu'il ne contestait pas devoir les montants réclamés à ce titre, pour la période de septembre 2015 à juin 2016, représentant 45'000 fr. Il devait être en conséquence condamné à payer ce montant.

- B. a.** Par acte expédié le 15 août 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, sollicitant l'annulation du chiffre 2 de son dispositif. Il a conclu à ce que la Cour constate la nullité partielle du bail et rejette en conséquence la demande en paiement formée par B\_\_\_\_\_. Subsidiairement, il a sollicité le renvoi de la cause en première instance.

A l'appui de ses conclusions, A\_\_\_\_\_ a fait valoir qu'aucun avis de fixation du loyer n'avait été joint au bail, lors de la conclusion de celui-ci. Pour les besoins de la cause, un avis de fixation du loyer avait été produit tardivement par le bailleur. Celui-ci n'étant pour le surplus pas motivé, il était nul, en tant qu'il concernait la fixation du loyer. A\_\_\_\_\_ ayant comparu seul, il n'avait pas fait valoir ladite nullité du loyer, n'ayant pas connaissance de ce vice de forme.

A\_\_\_\_\_ a fait grief au Tribunal de ne pas avoir constaté, d'office, la nullité partielle du contrat et d'avoir en conséquence procédé à un établissement des faits arbitraire. Les premiers juges avaient, pour le surplus, violé l'art. 257c CO, lequel ne pouvait trouver application dans le cas d'espèce, le montant du loyer n'ayant pas été valablement fixé.

Il a produit une pièce nouvelle, soit un courrier adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 22 juillet 2016, amplifiant les conclusions en constatation de la nullité du loyer et en fixation judiciaire de celui-ci.

- b.** Dans sa réponse du 16 septembre 2016, B\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Il a contesté que le loyer initial soit nul et a allégué que A\_\_\_\_\_ avait reconnu devoir la somme de 45'000 fr., de sorte qu'il avait acquiescé à la demande en

---

paiement. Cet acquiescement avait été noté au procès-verbal de l'audience du Tribunal du 9 juin 2016.

c. A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par pli du greffe du 14 octobre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 10 juillet 2015, B\_\_\_\_\_, bailleur, a remis à bail à A\_\_\_\_\_, locataire, un appartement de 6,5 pièces sis à l'entresol de l'immeuble situé rue 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 juin 2016, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à 4'500 fr. par mois, charges comprises (électricité non incluse).

b. C\_\_\_\_\_ est l'épouse de A\_\_\_\_\_.

c. Par requête déposée le 13 janvier 2016 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 22 mars 2016 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le même jour, B\_\_\_\_\_ a assigné A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ en paiement de la somme de 22'500 fr., correspondant aux loyers impayés des mois de septembre 2015 à janvier 2016 inclus.

d. Par courriers du 26 février 2016, le bailleur a requis, tant de C\_\_\_\_\_ que de A\_\_\_\_\_ le paiement d'un montant de 27'000 fr., relativement aux loyers impayés des mois de septembre 2015 à février 2016, sous menace de résiliation de bail.

e. Dans sa réponse du 29 avril 2016, A\_\_\_\_\_ a sollicité qu'il soit constaté que C\_\_\_\_\_ n'avait pas signé de bail avec B\_\_\_\_\_ et à ce que la demande en paiement soit "annulée".

Il a expliqué avoir œuvré, à plusieurs reprises, en qualité de courtier pour B\_\_\_\_\_. Il était notamment, à la demande de celui-ci, intervenu pour vendre un appartement sis 1\_\_\_\_\_ et pour relouer un studio situé rue 2\_\_\_\_\_. La commission de courtage s'élevait à respectivement 40'000 fr. et 1'500 fr.

Il avait ainsi compensé les sommes requises par B\_\_\_\_\_ avec lesdites commissions.

Enfin, il estimait le montant du loyer excessif et sollicitait sa réduction à 3'000 fr. par mois.

f. A l'audience du Tribunal du 9 juin 2016, B\_\_\_\_\_ a produit l'avis de fixation du loyer initial.

Le Conseil de celui-ci a fait valoir que C\_\_\_\_\_ n'était pas partie au contrat de bail, de sorte qu'elle ne disposait pas de la légitimation passive. Les conclusions la concernant étaient en conséquence retirées.

Il a pour le surplus amplifié les conclusions en paiement à hauteur de 45'000 fr. Il a indiqué que le bail avait été résilié pour le 30 juin 2016.

A\_\_\_\_\_ a, pour sa part, déclaré n'avoir aucune pièce à produire.

Il a ajouté ce qui suit : "*J'admets devoir les sommes qui me sont réclamées à titre de loyers. Je vais payer ces sommes quand je pourrai. Je précise que je suis actuellement en traitement de chimiothérapie. Je sais que je devrai quitter cet appartement, mais je ne suis pas en mesure de le faire dans l'immédiat. Je suis à la recherche d'un autre appartement.*".

Les parties ont plaidé. B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. A\_\_\_\_\_ a reconnu devoir les loyers, précisant ne pas être en mesure de les payer.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), et, dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2** En l'espèce, déposé selon les formes et délai prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 CPC).

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC, HOHL, procédure civile, tome 2 ch. 1, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 et suivantes, n. 121).

**1.4** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelant est postérieure à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, de sorte qu'elle est recevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

2. L'appelant soutient que le Tribunal devait, d'office, constater la nullité du loyer, au vu de l'avis de la fixation du loyer initial produit par l'intimé. Il a implicitement contesté avoir acquiescé à la demande formulée à son encontre.

**2.1** L'acquiescement est une déclaration unilatérale émanant d'une partie contre laquelle des prétentions sont invoquées par laquelle celle-ci les reconnaît. Cette déclaration revêt une double nature, matérielle et procédurale. Elle ne pourra toutefois déployer ses effets procéduraux, tels qu'ils résultent de l'art. 241 al. 2 CPC, que si elle est adressée au Tribunal et répond aux exigences de forme posées par l'art. 241 al. 1 CPC. Une déclaration d'acquiescement adressée uniquement à une autre partie à la procédure ne déploiera que des effets matériels (LEUMANN LIEBSTER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 3<sup>ème</sup> édition, 2016, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], n. 9 ad art. 241 CPC; STECK, in *Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2<sup>ème</sup> édition, 2013, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [éd.], n. 11 et 30 ad art. 241 CPC; KILLIAS, *Schweizerische Zivilprozessordnung (Berner Kommentar)*, 2012, n. 10 ad art. 241 CPC). L'acquiescement peut être partiel, soit ne porter que sur une partie des prétentions élevées contre une partie (KILLIAS, op. cit., n. 9 ad art. 241 CPC). En tant qu'acte unilatéral ayant une portée procédurale, il ne peut être qu'inconditionnel et irrévocable (STECK, op. cit., n. 13 et 30 ad art. 241 CPC; KILLIAS, op. cit., n. 8 ad art. 241 CPC).

L'art. 241 al. 1 CPC prévoit que l'acquiescement est consigné au procès-verbal, lequel doit être signé par les parties. Une déclaration d'acquiescement écrite, soit signée par son auteur ou un représentant dûment autorisé, est cependant possible (KILLIAS, op. cit., n. 22 ad art. 241 CPC; STECK, op. cit., n. 12 ad art. 241 CPC; LEUMANN LIEBSTER, op. cit., n. 13 ad art. 241 CPC). Un acquiescement par actes concludants (par exemple par le paiement de la créance faisant l'objet du litige) est en revanche exclu (KILLIAS, op. cit., n. 25 ad art. 241 CPC; LEUMANN LIEBSTER, op. cit., n. 13 ad art. 241 CPC).

**2.2** En l'espèce, il est constant que l'appelant comparaisait seul en première instance. Il est également constant que, dans sa réponse à la demande en paiement, l'appelant a contesté les prétentions de l'intimé et a fait état d'un certain nombre de faits en relation avec une éventuelle compensation des loyers avec des montants qui lui seraient dus par l'intimé.

Néanmoins, lors de l'audience du Tribunal du 9 juin 2016, l'appelant a clairement reconnu devoir les sommes qui lui étaient réclamées à titre de loyers. Il a en effet précisé : "*J'admets devoir les sommes*" et a précisé "*Je vais payer ces sommes*

*quand je pourrai". Lors des plaidoiries finales, il a précisé : "Je reconnais devoir les loyers mais je ne peux pas les payer".*

Ainsi, l'éventuelle nullité du loyer, résultant d'un vice de forme de l'avis de fixation du loyer initial, n'a pas à être prise en considération, compte tenu de l'acquiescement de l'appelant à la demande dirigée contre lui. Il sera également relevé que l'appelant a amplifié, le 22 juillet 2016, ses conclusions auprès de la Commission de conciliation, en sollicitant la fixation judiciaire du loyer, lesquelles ne sont pas encore tranchées.

Avec l'intimé, la Cour retiendra que l'appelant a acquiescé aux prétentions de sa partie adverse, au sens de l'art. 241 al. 1 CPC, et a reconnu devoir la somme de 45'000 fr., déclarations qui ont été inscrites au procès-verbal de l'audience, lequel a été signé par l'appelant. Certes, la décision attaquée ne fait pas état de cet acquiescement, ni procédé conformément à la disposition précitée. Cette circonstance ne change toutefois pas l'appréciation qui précède.

**2.3** Par conséquent, l'appelant sera débouté de ses conclusions et le jugement entrepris 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 :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 15 août 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/555/2016 rendu le 9 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/968/2016-4.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse supérieure à 15'000 fr.*