



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/10836/2018

ACJC/1533/2023

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2023**

Entre

**Hoirie de feu A**\_\_\_\_\_, soit pour elle : **Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (VD) et **Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (VD), appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 août 2021, représentée par Me Steve ALDER, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3,

et

- 1) **Madame D**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE],
- 2) **Madame E**\_\_\_\_\_ et **Monsieur F**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ [GE],
- 3) **Monsieur G**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (F), intimés et appelants du même jugement et d'une ordonnance rendue le 3 juin 2019, tous représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.11.2023.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/710/2021 du 26 août 2021, communiqué aux parties par pli du 27 août 2021, le Tribunal des baux et loyers a constaté le défaut de légitimation active de G\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), les a déboutés de leurs conclusions (ch. 2), a fixé à 1'000 fr., charges non comprises, du 15 mai 2011 au 15 octobre 2016, le loyer mensuel de l'appartement de trois pièces loué par D\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis route 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 3), a condamné A\_\_\_\_\_ à rembourser à D\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant de 48'750 fr., avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du jugement (ch. 4), a dit que A\_\_\_\_\_ ne pouvait faire valoir aucune prétention à l'encontre de D\_\_\_\_\_ au titre de frais de remise en état des locaux (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

**B. a.** Par acte déposé le 23 septembre 2021 au greffe de la Cour de justice, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ (ci-après également : les appelants) ont formé appel contre ce jugement.

Ils ont conclu, principalement, à l'annulation du jugement entrepris et de l'ordonnance du Tribunal du 3 juin 2019 et, cela fait, au refus de la requête de restitution de A\_\_\_\_\_ du 4 mars 2019 et au renvoi de la cause au Tribunal pour motivation du jugement JTBL/145/2019 du 15 février 2019.

**b.** Par acte adressé le 29 septembre 2021 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a également formé appel contre ce jugement.

Il a conclu principalement à l'annulation des chiffres 3, 4 et 6 de son dispositif, à savoir sa condamnation à payer 48'750 fr., et, cela fait, à l'irrecevabilité de la conclusion n° 6 de D\_\_\_\_\_, à savoir en condamnation à payer 54'196 fr. 30, subsidiairement, à l'annulation des chiffres précités et, cela fait, à la fixation du loyer admissible à 1'816 fr. 08, et plus subsidiairement encore, à l'annulation des chiffres précités et, cela fait, à la fixation du loyer admissible à 1'667 fr. 60.

**c.** Dans sa réponse du 22 février 2023, l'hoirie de feu A\_\_\_\_\_, soit B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après également par mesure de simplification : l'intimée), a conclu au rejet de l'appel de D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_.

**d.** Dans leur réponse du 23 février 2023, les appelants ont conclu, principalement, à l'annulation du jugement entrepris et de l'ordonnance du Tribunal du 3 juin 2019 et, cela fait, au refus de la requête de restitution du 4 mars 2019 et au renvoi de la cause au Tribunal pour motivation du jugement JTBL/145/2019 du 15 février 2019, et, subsidiairement, à la confirmation du jugement querellé.

---

**e.** Par répliques des 31 mars et 14 avril 2023 et duplique du 17 mai 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**f.** Les appelants ayant renoncé à dupliquer, les parties ont été avisées le 9 juin 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Le 20 avril 2011, A\_\_\_\_\_, propriétaire, et D\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis route 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_.

Le contrat de bail mentionnait G\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ en qualité de « garants aux mêmes responsabilités du locataire ».

**b.** Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> mai 2011 au 30 avril 2012, et se renouvelait ensuite d'année en année sauf résiliation signifiée quatre mois avant l'échéance.

Le loyer annuel a été fixé initialement à 21'000 fr.

**c.** Les dispositions complémentaires du bail prévoyaient que l'eau chaude, l'eau froide, l'électricité et le chauffage étaient à la charge de la locataire, aucun acompte de chauffage et eau chaude n'étant prévu par le contrat. Il était également précisé que « comme il s'agi[ssai]t d'une maison ancienne, il [était] possible d'entendre un peu de bruit ».

**d.** Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis à la locataire.

**e.** L'immeuble, une maison de village située à H\_\_\_\_\_, commune de moins de 10'000 habitants, dont l'état général est moyen, a été construit avant 1919. A teneur du bail, le bien loué comprend trois pièces, une cuisine agencée, une salle de bain, un galetas, une buanderie non équipée, un réduit et une part de jardin.

**f.** L'appartement, occupant le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble dont la surface au sol est de 93 m<sup>2</sup>, est constitué de deux chambres à coucher et d'un salon / petite cuisine agencée ouverts l'un sur l'autre, aucune porte ne les séparant. Il ne comporte pas de balcon. La locataire avait la jouissance exclusive de la buanderie dans laquelle elle avait installé son propre lave-linge et elle partageait avec les voisins du dessous et les occupants de la maison voisine le jardin auquel on accède par la cour et un chemin. A son entrée dans les locaux, le logement était défraîchi, il n'y avait pas eu récemment de travaux d'entretien, l'isolation phonique était mauvaise, la ventilation ne fonctionnait pas, le toit n'était pas isolé et lors de la fonte des neiges ou de grosses pluies, l'eau s'infiltrait dans le grenier et gouttait dans l'appartement, rendant le plafond de la cuisine humide avec des petites gouttes. La

maison n'est pas située à côté de la route et à l'époque de la conclusion du bail, le village, desservi par les transports publics, comptait une boucherie, une épicerie et un kiosque.

Selon l'état des lieux d'entrée effectué le 20 avril 2011, l'appartement était propre mais la peinture défraîchie et les sols présentaient des taches. La ventilation était à contrôler. Les photographies produites montrent que la cuisine et la salle de bains sont anciennes.

**g.** Les 2 octobre 2012, 9 octobre 2013, 24 juillet 2014, 7 octobre 2015 et 21 novembre 2016, le bailleur a adressé à la locataire des factures concernant les décomptes des charges pour les années 2011 à 2016 pour des montants de 422 fr. 15, 781 fr. 20, 526 fr. 98, 661 fr. 80 et 1'300 fr. 20, établis sur la base de factures des SIG.

**h.** La locataire a restitué l'appartement pour le 15 octobre 2016 sans qu'un état des lieux de sortie ne soit effectué.

**i.** Par courrier du 4 février 2017, le bailleur, soit pour lui sa fille, a indiqué à la locataire avoir constaté lors d'une visite de l'appartement que l'évier de la buanderie n'avait pas été reposé et lui a demandé de le faire, demande réitérée par pli du 2 juin 2017.

**j.** Le 19 septembre 2017, le bailleur a adressé à la locataire une facture d'un montant de 368 fr. 80 pour la repose du lavabo.

**k.** Par requêtes en fixation judiciaire du loyer, en constatation de droit, en paiement et en libération de la garantie bancaire du 9 mai 2018, enregistrées sous les numéros de causes C/10836/2018 et C/2\_\_\_\_\_/2018, la locataire et ses garants ont conclu à la fixation du loyer mensuel de l'appartement à 806 fr., charges non comprises, dès le 15 mai 2011, sous réserve d'amplification à la baisse en fonction du résultat du calcul de rendement, à la condamnation du bailleur au remboursement du trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% l'an, à la restitution des sommes payées au titre de frais accessoires, soit 3'692 fr. 30 avec intérêts à 5% l'an, à ce qu'il soit constaté qu'aucun montant ne pouvait être mis à leur charge au titre de remise en état de la chose louée et que la locataire ne devait pas la somme de 368 fr. 80 et à la libération de la garantie de loyer en faveur de la locataire.

**l.** Les causes, non conciliées à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 31 octobre 2018, ont été portées devant le Tribunal le 14 novembre 2018, la locataire et ses garants concluant, préalablement, à ce qu'un calcul de rendement soit ordonné et, principalement, à la fixation du loyer mensuel de l'appartement à 806 fr., charges non comprises, dès le 15 mai 2011, sous réserve d'amplification à la baisse en fonction du résultat du calcul de

rendement, à la condamnation du bailleur au paiement immédiat de la somme de 54'196 fr. 30 avec intérêts à 5%, à ce qu'il soit constaté qu'aucun montant ne pouvait être mis à leur charge au titre de remise en état de la chose louée et que la locataire ne devait pas la somme de 368 fr. 80.

A l'appui de leurs conclusions, la locataire et ses garants ont fait notamment valoir qu'aucun avis de fixation du loyer initial n'avait été remis à la locataire et que vu l'état du logement, le loyer devait être fixé au montant du premier quartile des loyers des appartements de trois pièces situés dans un immeuble construit avant 1951 selon les statistiques cantonales de 2011.

**m.** Par ordonnance du 26 novembre 2018, le Tribunal a joint les causes sous le numéro C/10836/2018 et imparti au bailleur un délai pour répondre à la demande, auquel il n'a donné aucune suite.

**n.** A l'audience du 15 février 2019 devant le Tribunal, à laquelle le bailleur n'était ni présent, ni représenté, la locataire et ses garants ont indiqué ne pas souhaiter compléter leurs allégations et leur offre de preuves. Ils ont persisté dans leurs conclusions et renoncé aux débats principaux et aux plaidoiries finales, ensuite de quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

**o.** Par jugement non motivé du 15 février 2019, notifié à l'audience à la locataire et à ses garants et reçu par le bailleur le 20 février 2019, le Tribunal a fixé le loyer mensuel de l'appartement à 806 fr., frais accessoires non compris, dès le 15 mai 2011, condamné le bailleur à rembourser le trop-perçu de loyer, soit 50'504 fr., et les montants payés à titre de consommation d'eau, soit 3'692 fr. 30, dit que la somme de 368 fr. 80 réclamée par le bailleur à titre de frais de remise en état n'était pas due, débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite.

**p.** Par courrier du 1<sup>er</sup> mars 2019, le bailleur a demandé la motivation du jugement.

**q.** Par requête de restitution du 4 mars 2019, le bailleur a requis qu'un nouveau délai lui soit imparti pour répondre à la demande et qu'une fois la réponse déposée, une nouvelle audience de débats soit convoquée.

**r.** Dans leurs déterminations du 3 mai 2019, la locataire et ses garants se sont opposés à la requête.

**s.** Par ordonnance du 3 juin 2019, le Tribunal a admis la requête de restitution formée par le bailleur, né en 1943, et lui a accordé un nouveau délai pour répondre à la demande et ce, en raison des troubles de la mémoire dont il souffrait consécutivement à un accident vasculaire cérébral survenu en 2014. A teneur du diagnostic du rapport définitif du [centre] I\_\_\_\_\_ du 20 septembre 2017, il souffrait de troubles neurocognitifs sur démence d'origine vasculaire de stade

modéré, engendrant de la difficulté à enregistrer les informations et à gérer son agenda.

La plupart des courriers adressés par le bailleur à la locataire étaient signés par la fille de celui-ci, B\_\_\_\_\_, et son fils, C\_\_\_\_\_, l'avait accompagné à l'audience de mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer entre les parties du 14 mai 2018.

**t.** Dans sa réponse du 16 août 2019, le bailleur a conclu à l'irrecevabilité de la demande formée par E\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ vu leur qualité de garants, à la constatation de la nullité du loyer et sa fixation à 1'816 fr. 06 par mois et à l'irrecevabilité de la conclusion en restitution du trop-perçu de loyer et des frais accessoires.

A l'appui de ses conclusions, il a allégué être propriétaire du bien litigieux depuis plus de 40 ans et a fait valoir que la prétention en fixation judiciaire du loyer était soumise à la procédure simplifiée alors que celle en restitution du trop-perçu relevait de la procédure ordinaire, que les garants n'avaient pas la qualité pour agir, qu'un calcul de rendement était impossible s'agissant d'un immeuble ancien et que le loyer devait être fixé en se fondant sur les statistiques, majorées en fonction des caractéristiques de l'objet loué. Il a également excipé de la prescription de l'action en répétition de l'indu.

**u.** A l'audience du Tribunal du 11 octobre 2019, à laquelle le bailleur n'a pas pu être présent pour des raisons de santé, la locataire et ses garants ont sollicité des mesures d'instruction puis les parties ont persisté dans leurs conclusions à l'occasion des premières plaidoiries. Le Tribunal a ensuite procédé à l'interrogatoire de la locataire qui a décrit l'appartement.

**v.** Par ordonnance du 16 décembre 2019, le Tribunal a considéré que l'immeuble étant ancien, il n'était pas possible d'effectuer un calcul de rendement, a renoncé à ordonner une inspection locale par appréciation anticipée des preuves figurant au dossier, a clôturé la phase d'administration des preuves et a ordonné les plaidoiries finales.

**w.** Par écritures du 24 janvier 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La locataire et ses garants ont à nouveau sollicité les mesures d'instruction requises à l'audience du 11 octobre 2019.

**x.** Le bailleur a répliqué le 12 février 2020 et la cause a ensuite été gardée à juger.

**y.** Par jugement JTBL/424/2020 du 29 juin 2020, le Tribunal a constaté le défaut de légitimation active de G\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, les a déboutés de leurs conclusions, a fixé à 1'000 fr., charges non comprises, du 15 mai 2011 au 15 octobre 2016, le loyer mensuel de l'appartement de trois pièces loué par

---

D\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis route 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_, a condamné A\_\_\_\_\_ à rembourser à D\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant de 48'750 fr., avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du jugement, a dit que A\_\_\_\_\_ ne pouvait faire valoir aucune prétention à l'encontre de D\_\_\_\_\_ au titre de frais de remise en état des locaux.

**z.** Par arrêt ACJC/344/2021 du 22 mars 2021, la Cour a annulé le jugement JTBL/424/2020 en raison du changement de la composition du Tribunal sans que ce dernier ait préalablement attiré l'attention des parties sur cette modification.

**aa.** A\_\_\_\_\_ est décédé le \_\_\_\_\_ 2021, laissant comme seuls héritiers sa fille, B\_\_\_\_\_, et son fils, C\_\_\_\_\_.

**ab.** Par arrêts ACJC/1382/2021 du 25 octobre 2021 et ACJC/75/2023 du 18 janvier 2023, la Cour a ordonné la suspension de la procédure, respectivement sa reprise en fixant un délai de 30 jours aux parties pour répondre aux appels.

### **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).

**1.2** En l'espèce, les appelants, soit D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, ont conclu devant le Tribunal à la fixation du loyer annuel de l'appartement à 9'672 fr. en lieu et place du montant figurant dans le contrat de bail à loyer de 21'000 fr., soit une différence de 11'328 fr. par année.

Compte tenu de la période de cinq ans et cinq mois pour laquelle la réduction de loyer est requise, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité de l'appel ou du recours sont remplies (art. 59 et 60 CPC).

**1.3.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC).

La décision incidente peut être rendue lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable. Elle est attaquable immédiatement, sous peine de péremption du droit d'appel ou du recours (art. 237 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile [CR-CPC], 2e éd., 2019, n. 9 ad art. 308 CPC).

Selon l'art. 148 al. 1 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère.

Le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de s'exprimer et statue définitivement sur la restitution (art. 149 CPC).

L'adversaire de celui qui a obtenu la restitution d'une audience de conciliation et la poursuite de l'instance en contestation de la résiliation d'une résiliation de bail pourra et devra par exemple attendre le jugement au fond pour tenter le cas échéant de faire annuler cette restitution, sans possibilité d'exercer un appel immédiat, alors même qu'en soi il pourrait s'agir d'une décision incidente selon l'art. 237 CPC (CPC JEANDIN, op. cit., n. 13b ad art. 149 CPC).

**1.3.2** Les appels ont été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

L'appel de D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ne comprend de critique que contre le délai restitué. Aucune critique de E\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ n'est remis en cause.

Ainsi, l'appel n'est recevable qu'en tant qu'il émane de D\_\_\_\_\_.

Quant à l'appel de l'hoirie de feu A\_\_\_\_\_, il sera déclaré recevable, E\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ n'étant pas parties à la procédure d'appel, ce qui n'est pas critiqué en appel.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 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 ss, n. 121).

**1.5** L'hoirie de feu A\_\_\_\_\_ sera ci-après désignée comme l'appelante et D\_\_\_\_\_ comme l'intimée.



- 
2. L'intimée, ne critiquant que la motivation de l'ordonnance du 3 juin 2019, fait griefs au Tribunal d'avoir violé l'art. 148 CPC et d'avoir constaté inexactement les faits. Elle soutient que la requête de restitution du bailleur du 4 mars 2019 aurait dû être refusée. Celui-ci avait fait valoir des problèmes de santé, alors qu'en réalité selon elle, il s'était désintéressé de la procédure.

**2.1** Selon l'art. 147 al. 1 et 2 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître. La procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement.

Le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (art. 148 al. 1 CPC).

Le défaut doit découler d'une absence de faute ou d'une faute légère. La faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence vraiment élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne raisonnable (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_414/2016 du 5 juillet 2016 consid. 4.1; 5A\_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et les références; 4A\_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1).

Une maladie subite d'une certaine gravité qui empêche la partie de se présenter ou de prendre à temps les dispositions nécessaires peut constituer un empêchement non fautif (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1). L'empêchement perdure aussi longtemps que l'intéressé n'est pas en mesure, compte tenu de son état physique ou mental, d'agir en personne ou d'en charger un tiers (arrêt du Tribunal fédéral 6F\_10/2009 du 24 juillet 2009 consid. 2.3).

Il suffit que les conditions (matérielles) d'application de l'art. 148 CPC soient rendues vraisemblables par le requérant, qui supporte le fardeau de la preuve. La requête de restitution doit ainsi être motivée, c'est-à-dire indiquer l'empêchement, et accompagnée des moyens de preuve disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_927/2015 précité consid. 5.1 et les références).

L'art. 148 CPC laisse une grande marge d'appréciation au tribunal, la disposition étant formulée comme une « Kann-Vorschrift ». L'autorité ne saurait agir arbitrairement, mais elle peut prendre sa décision en tenant compte des circonstances, telles le type de procédure, la nature du délai ou de l'audience dont la restitution est sollicitée (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 20 ad art. 148 CPC). Ainsi, elle pourra tenir compte de nombreux facteurs pour décider si une restitution se justifie, en particulier de l'enjeu pour le

requérant (une restitution pouvant apparaître moins justifiée et être plus facilement refusée si le défaut n'a entraîné que des conséquences peu graves), de la complication qu'un retour en arrière entraînerait, mais aussi subjectivement de la situation personnelle de l'intéressé : la même faute pourra ainsi être qualifiée différemment selon qu'elle émane d'une partie inexpérimentée plutôt que d'un plaideur chevronné, voire d'un avocat (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 19, ad art. 148 CPC).

Par « empêchement non fautif », il faut comprendre aussi bien l'impossibilité objective, comme la force majeure, que l'impossibilité due à des circonstances personnelles ou à une erreur excusable (arrêt du Tribunal fédéral 5P.376/2002 du 21 novembre 2002 consid. 2.1; ATF 96 II 262 consid. 1a).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de nier l'existence d'une faute légère de locataires, qui avaient reçu les convocations mais qui s'étaient trompés sur le moment des audiences, respectivement le fait que deux procédures de conciliation devaient avoir lieu l'une après l'autre. Sous réserve d'exceptions dues à l'âge ou à la maladie, les erreurs, oublis ou autres raisons similaires ne sont pas propres à justifier une restitution (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_289/2021 du 16 juillet 2021 consid. 4ss).

**2.2** En l'espèce, le Tribunal a admis la requête de restitution du bailleur, né en 1943, en raison des troubles neurocognitifs sur démence d'origine vasculaire de stade modéré dont il souffrait suite à un accident vasculaire cérébral survenu en 2014. Il en découlait pour le bailleur de la difficulté à enregistrer les informations et à gérer son agenda.

Les allégations de l'intimée, selon lesquelles le bailleur se serait désintéressé de la procédure pensant être dans son bon droit et ne pas avoir besoin de justifier sa position pour obtenir gain de cause, ne sont pas étayées.

En outre, la plupart des pièces dont se prévaut l'intimée, ont été signées par la fille du bailleur, B\_\_\_\_\_, en lieu et place de celui-ci et ce dernier était accompagné à l'audience de mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer entre les parties du 14 mai 2018 par son fils, C\_\_\_\_\_, comme l'a retenu le Tribunal.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, la situation du cas d'espèce ne saurait être comparée à celle d'un avocat, ni à celle des locataires dans la jurisprudence précitée.

Il en découle que l'intimée a échoué à démontrer que les conditions de la restitution ne seraient pas réalisées. Le grief n'est pas fondé.

- 
3. L'appelante fait grief aux premiers juges de n'avoir pas déclaré irrecevable la conclusion par laquelle la partie intimée a conclu au remboursement de 54'196 fr. 30 au titre du trop-perçu de loyer, car formulée en violation de l'art. 90 CPC. Selon elle, cette conclusion devrait suivre la voie de la procédure ordinaire vu la valeur litigieuse, les autres prétentions étant soumises à la procédure simplifiée.

**3.1** A teneur de l'art. 90 CPC, le demandeur peut réunir dans la même action plusieurs prétentions contre le même défendeur pour autant que le même tribunal soit compétent à raison de la matière (let. a) et qu'elles soient soumises à la même procédure (let. b).

La procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La protection contre les loyers abusifs couvre l'ensemble des prétentions résultant du chapitre II du Titre huitième du Code des obligations, y compris les autres prétentions abusives du bailleur (BOHNET, CPra Bail, art. 243-247 CPC n° 9, LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 172ss).

L'art. 243 al. 2 let. c CPC s'applique largement (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_182/2019 du 4 novembre 2019 consid. 4.2 à 4.6 et 4A\_340/2017 du 24 juillet 2017 consid. 2.2).

**3.2** En l'espèce, comme l'a retenu le Tribunal conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral visant à interpréter largement l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la conclusion n° 6 de la partie intimée en remboursement du trop-perçu de loyer découlant de la fixation judiciaire du loyer initial, ne viole pas l'art. 90 CPC.

La procédure simplifiée s'applique tant pour cette prétention, qui entre dans le cadre de la protection contre les loyers abusifs et ce, quelle que soit sa valeur litigieuse, que pour les autres prétentions de la partie appelante conformément à l'art. 243 al. 1 CPC, la compétence ratione materiae du Tribunal étant au demeurant donnée.

Le grief de l'appelante se révèle donc infondé.

4. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir établi inexactement les faits et violé l'art. 8 CC, en retenant que l'appartement loué comportait trois pièces au lieu de quatre, faute pour lui d'avoir établi le contraire.

**4.1** Les statistiques cantonales incluent la cuisine (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2010, p. 5, indiquant que, conformément à la pratique genevoise, le nombre de pièces, "variable explicative très discriminante", inclut la cuisine; OCSTAT, Loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires, T 05.04.2.04, précisant que le nombre de pièces pris en considération comprend la cuisine; OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2011, p. 7).

Le nombre de pièces que comporte un logement se détermine notamment au regard des dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI - RS/GE L 5.05) et de celles de son règlement d'application (RCI RS/GE L 5.05.01; ACJC/655/2013 du 27 mai 2013 consid. 2.2.1 et ACJC/1640/2012 du 19 novembre 2012 consid. 7.1).

Toute pièce pouvant servir à l'habitation et toute cuisine (laboratoires-cuisines exceptés) doit avoir en principe 9 m<sup>2</sup> mais au minimum 6 m<sup>2</sup> de surface (art. 52 al. 1 LCI). Elle doit en outre être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (art. 52 al. 2 LCI).

Plus précisément, selon le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL - RS/GE I 4.05.01), pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette (art. 1 al. 5 RGL). En particulier, toute chambre d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> compte pour demi-pièce (art. 1 al. 7 let. b RGL). La surface nette d'un logement de 3 pièces ne devrait au surplus pas être inférieure à 39 m<sup>2</sup> et respectivement à 49 m<sup>2</sup> pour un logement de 4 pièces (art. 1 al. 5 RGL). Par pièces distinctes, il faut entendre les pièces pouvant être fermées l'une de l'autre par un dispositif fourni (art. 1 al. 7 let. a RGL).

**4.2** A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. L'art. 8 CC consacre un droit des parties, dans les matières réglées par le droit civil fédéral, à l'administration des preuves sur les faits pertinents (ATF 133 III 295 consid. 7.1).

L'art. 8 CC confère un droit à la preuve pour autant que le justiciable cherche à établir un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause et qu'il propose une mesure probatoire adéquate, régulièrement offerte dans les formes et délais prévus par la loi de procédure applicable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2 et les arrêts cités).

La maxime inquisitoire sociale n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_79/2012 du 27 août 2012 consid. 4.3 et 4A\_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2). Si des motifs

objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 2.2, rés. JdT 2012 II 114; ATF 136 III 74 consid. 3.1).

Le but de la maxime inquisitoire sociale est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure. Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant (ATF 125 III 231 consid. 4a).

**4.3** En l'espèce, le Tribunal a retenu que le logement comportait trois pièces, comme stipulé dans le contrat de bail, l'appelante n'ayant produit aucun plan de l'appartement ou autre pièce établissant que la cuisine aurait une surface minimum de 9 m<sup>2</sup>, respectivement 6 m<sup>2</sup>, et un jour vertical, pour compter comme pièce supplémentaire.

L'appelante soutient à tort que le contrat de bail ne serait pas probant aux fins de calculer le nombre de pièces de l'appartement, faute de précision des m<sup>2</sup> des différentes pièces. Les références de l'appelante à la surface brute au sol, même en en retranchant 20%, et à la surface minimum nette légale des différentes catégories de logements ne sont pas suffisantes pour considérer que l'appartement litigieux comporterait quatre pièces.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, les photographies versées à la procédure par l'intimée ne permettent pas de déterminer la surface de la cuisine, ni si celle-ci n'est pas inférieure à 9 m<sup>2</sup>, voire 6 m<sup>2</sup>. Le fait que la cuisine soit agencée ne lui est d'aucun secours.

Le salon et la cuisine constituent une seule pièce, étant ouvertes l'une sur l'autre et n'étant pas fermée par un dispositif, aucune porte ou autre n'existant. Il en découle qu'ils ne peuvent pas être comptabilisés comme deux pièces, comme le soutient à tort l'appelante.

Les premiers juges n'ont par ailleurs pas renversé le fardeau de la preuve. L'intimée a produit le contrat de bail à loyer signé par les deux parties mentionnant un appartement de trois pièces. L'appelante avait alors tout le loisir d'apporter la contre-preuve démontrant que le logement comprenait quatre pièces, ce qu'elle a échoué à faire. Il ne saurait donc être reproché aux premiers juges d'avoir violé l'art. 8 CC.

Le grief de l'appelante sera donc rejeté.

5. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 270 CO, ne s'étant basé que sur une seule statistique et, qui plus est, sur la valeur médiane en lieu et place de la valeur moyenne, ayant impacté à la baisse l'état de l'appartement en question et de ses installations contrairement à la jurisprudence. Elle leur reproche également d'avoir augmenté de 1% seulement, soit 10 fr., le loyer découlant des statistiques en raison de l'accès à une cour, à un jardin, à un galetas et à plusieurs commerces à proximité, ladite augmentation devant être chiffrée à 165 fr. par mois.

**5.1** Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 207 al. 1 LaCC.

Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; cf. ATF 120 II 341 consid. 5d).

Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et le cas échéant le loyer payé par le précédent locataire (ATF 120 II 341 consid. 6c). Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formalités prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer (ATF 124 III 62 consid. 2b). Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1).

Les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. Eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, la Cour considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres

statistiques des baux en cours (ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016; ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4; ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1).

S'agissant du choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/1303/2007 consid. 3.5; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1.).

Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'est pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

**5.2** La statistique relative aux loyers moyens indique à la fois la moyenne et la médiane des loyers, ainsi que l'écart-type (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2010).

Selon les explications y relatives, la « moyenne » est la notion la plus commune. Le loyer mensuel moyen des logements, tout comme le loyer mensuel moyen par pièce ou le loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup>, est une simple moyenne arithmétique, soit le rapport entre la somme des loyers et le nombre de logement correspondant. La moyenne est, en général, la meilleure caractéristique de la tendance centrale. Pourtant, dans le cas des loyers, la moyenne est très influencée par les observations extrêmes. Selon les cas, elle peut donc être tirée vers le haut ou vers le bas (OCSTAT, *ibid.*, p. 6).

La « médiane » est la valeur effective (pour un nombre impair d'observations) ou estimée (pour un nombre pair d'observations), pour laquelle la moitié des observations lui est supérieure et l'autre moitié lui est inférieure. Pour la déterminer, les observations sont classées préalablement par ordre de grandeur croissante ou décroissante. Le loyer médian n'est pas influencé par des observations anormalement grandes ou anormalement petites, qui pourraient être considérées comme aberrantes ou trop particulières. L'OCSTAT considère que, pour cette raison, cette valeur est sans doute plus significative que le loyer moyen, à condition toutefois de disposer d'observations en assez grand nombre et sans hétérogénéité excessive (OCSTAT, *ibid.*).

Quant à « l'écart-type » mentionné dans les statistiques, il mesure l'écart des observations de la série par rapport à leur moyenne. Faible, il indique une accumulation forte des données autour de la moyenne. Grand, il signifie un étalement considérable des valeurs de la série. Il s'exprime dans les mêmes unités que la moyenne, soit en franc, dans le cas des loyers (OCSTAT, *ibid.*, p. 7).

Le Tribunal fédéral n'a pas considéré comme arbitraire la prise en compte d'un « loyer moyen » d'une localité, tel que ressortant des statistiques (arrêt du Tribunal

fédéral 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 4.2). Ainsi, l'utilisation d'une valeur moyenne n'est, en soit, pas contraire à la jurisprudence, même si, selon les situations, l'utilisation de la valeur médiane peut être préférable (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid 5.4.2).

**5.3** La vétusté et les éventuels défauts de l'objet loué n'ont pas à être pris en considération dans la fixation judiciaire du loyer. En effet, la vétusté d'un immeuble se reflète déjà dans l'année de construction de celui-ci, qui est pris en compte dans les statistiques des loyers. Quant aux défauts éventuellement présents, résultant ou non de l'état de vétusté, ils peuvent déjà faire l'objet d'une réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO), de sorte qu'il ne se justifie pas, ici encore, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une réduction à double pour ce motif, à la fois dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer et dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer. Ainsi, la fixation judiciaire du loyer doit se déterminer sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO). Les réductions fondées sur les défauts (art. 258 ss CO) doivent faire l'objet d'une procédure distincte de la part des locataires.

**5.4** En l'espèce, pour fixer le loyer initial de l'appartement, le Tribunal a appliqué la statistique cantonale de mai 2011 du loyer médian des appartements de trois pièces situés en dehors de la ville de Genève dans des immeubles construits avant 1951, faisant état d'un loyer mensuel de 990 fr.

Puis, il a augmenté le loyer mensuel à 1'000 fr., charges non comprises, considérant les particularités de la location, soit un appartement dans un état moyen avec des installations anciennes, sans balcon mais bénéficiant de l'accès à une cour et un jardin à proximité ainsi que d'un galetas, situé dans une maison de village dont l'état est moyen, proche des commodités, dans un village au calme à la campagne mais desservi par les transports publics.

Comme le soutient l'appelante et conformément à la jurisprudence, il y a lieu de combiner plusieurs statistiques entre elles. Cela étant, les statistiques cantonales qu'elle a produites ne peuvent pas trouver application, du fait que la procédure n'a pas permis d'établir la surface nette en m<sup>2</sup> de l'appartement.

Les statistiques cantonales de l'année 2011 n'incluant pas celle des logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, la statistique cantonale des loyers de mai 2011 portant sur le loyer médian des appartements de trois pièces situés en dehors de la ville de Genève dans les communes de moins de 10'000 habitants, comme la commune de H\_\_\_\_\_, est pertinente; celle-ci indique un loyer de 1'034 fr. par mois.



La moyenne de cette statistique avec celle retenue par le Tribunal se monte à 1'012 fr. ((990 fr. + 1'034 fr.) / 2).

La vétusté de la chose louée ne doit pas être prise en compte, car déjà comprise dans le loyer découlant des statistiques et les éventuels défauts non plus, pouvant faire l'objet d'une réduction de loyer. Seule l'absence de balcon, l'accès à une cour, à la buanderie avec une jouissance exclusive, à un jardin non privatif à proximité ainsi qu'à un galetas et la proximité des commodités dans un village au calme à la campagne, bien desservi par les transports publics, doivent être prises en compte comme particularités, à l'exclusion de l'état moyen de l'appartement avec des installations anciennes situé dans une maison de village dont l'état est également moyen.

Au vu de ce qui précède, la Cour ajustera le résultat de la moyenne des deux statistiques cantonales à la hausse d'un montant de 150 fr., afin de tenir compte des dites particularités de la location, le montant de 10 fr. ajouté par le Tribunal étant excessivement bas, pour arriver à un loyer initial de 1'162 fr.

Ainsi, les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris seront annulés et l'appelante sera condamnée à rembourser à l'intimée le trop-perçu de loyer en découlant de 38'220 fr. ((1'750 fr. – 1'162 fr.) x 65 mois). Pour le surplus, le jugement entrepris sera confirmé.

6. 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 irrecevable l'appel interjeté le 23 septembre 2021 par E\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance rendue le 3 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10836/2018.

Déclare recevables les appels interjetés le 23 septembre 2021 par D\_\_\_\_\_ contre cette ordonnance, respectivement le 29 septembre 2021 par l'hoirie de feu A\_\_\_\_\_, soit pour elle B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, contre le jugement JTBL/710/2021 rendu le 26 août 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10836/2018.

**Au fond :**

Confirme l'ordonnance rendue le 3 juin 2019.

Annule les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points :

Fixe à 1'162 fr., charges non comprises, du 15 mai 2011 au 15 octobre 2016, le loyer mensuel de l'appartement de 3 pièces loué par D\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis route 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_.

Condamne l'hoirie de feu A\_\_\_\_\_, soit pour elle B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, à rembourser à D\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant de 38'220 fr., avec intérêt à 5% l'an dès l'entrée en force du présent arrêt.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et 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 des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.*