



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25797/2017

ACJC/630/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 18 MAI 2020**

Entre

- 1) **Monsieur A**_____, domicilié _____,
- 2) **Monsieur B**_____, domicilié _____,
- 3) **Monsieur C**_____, domicilié _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 octobre 2019, représentés par D_____ SA, Agence immobilière, _____ [GE], en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

- 1) **Madame E**_____ **et Monsieur F**_____, domiciliés _____, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,
- 2) **Madame G**_____, domiciliée _____, autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.05.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/992/2019 du 17 octobre 2019, reçu par les parties le 22 octobre 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la demande en validation de la consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer déposée par F_____ et E_____ (ch. 1 du dispositif), a rectifié la qualité des parties défenderesses, qui comprenait également G_____ (ch. 2), a réservé la suite de la procédure (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont considéré que G_____, en sa qualité d'usufruitière de l'immeuble litigieux, aurait dû être actionnée par E_____ et F_____ aux côtés de A_____, B_____ et C_____, dans la mesure où les bailleurs formaient une consorité nécessaire au sens de l'art. 70 al. 1 CPC.

Le Tribunal a retenu que c'était faire preuve de formalisme excessif que de déclarer irrecevable la demande en validation de la consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer des locataires au motif qu'ils n'avaient pas attiré G_____ à la procédure. Les locataires n'avaient en effet aucune raison de rechercher plus en avant qui étaient les propriétaires de l'immeuble, l'extrait de la mensuration officielle et du Registre foncier consultable en ligne indiquant uniquement les noms de A_____, B_____ et C_____.

- B. a.** Par acte expédié le 21 novembre 2019 à la Cour de justice, A_____, B_____ et C_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce que la Cour déclare la demande irrecevable, à ce que la totalité des loyers consignés sous compte n° 14L 2017 000100 soient libérés en leur faveur et, subsidiairement, au déboutement de F_____ et E_____ de toutes leurs conclusions.

A_____, B_____ et C_____ font grief aux premiers juges d'avoir considéré que la requête était entachée d'un vice de forme, qu'ils étaient habilités à rectifier d'office. La carence dans l'assignation d'un consort nécessaire relevant d'une question matérielle l'art. 132 CPC ne devait pas s'appliquer.

Le Tribunal aurait en outre violé le principe d'impartialité prévu à l'art. 30 al. 1 Cst. en procédant d'office et de son propre chef à la modification des parties actionnées.

Enfin, G_____, consort nécessaire, n'avait pas été assignée dans la présente procédure.

- b.** E_____ et F_____ n'ayant pas fait usage de leur droit à la réponse, les parties ont été avisées le 20 janvier 2020 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 10 juillet 2000, SI H_____, ancienne bailleuse, et E_____ et F_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____ à I_____ (GE).

b. Le loyer a été fixé à 1'700 fr. par mois, soit 20'400 fr. par année, frais accessoires non compris, ceux-ci s'élevant à 140 fr. par mois.

c. L'immeuble est géré depuis une date inconnue par la régie D_____ SA.

d. Par courrier du 18 octobre 2016, les locataires ont mis en demeure D_____ SA de procéder, avant le 20 novembre 2016, aux travaux suivants : peinture complète de l'appartement (murs et plafonds); carrelage dans la cuisine, toilette et salle de bains, y compris la baignoire; changement des WC; parquet dans tout l'appartement; agencement de cuisine (armoires, tiroirs). Ils ont indiqué qu'à défaut d'exécution des travaux dans le délai imparti, le loyer serait consigné dès le mois de janvier 2017.

e. Par avis officiel de résiliation du 19 décembre 2016, le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement considéré a été résilié pour le 31 août 2017.

Sur cet avis figurait sous la rubrique «bailleur» la mention suivante : «A_____/B_____, C_____/G_____».

f. Le 10 janvier 2017, les locataires ont déposé une requête en contestation de congé, subsidiairement en prolongation de bail par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Parallèlement, le 29 juin 2017, les locataires ont déposé une requête en fixation du loyer par-devant la même juridiction.

Les deux requêtes dirigées contre A_____, B_____ et C_____ ont été portées devant le Tribunal le 10 octobre 2017. Elles ont été jointes sous le numéro de procédure C/2_____/2017.

Les locataires ont notamment produit un «Extrait de la mensuration officielle et du Registre foncier» mentionnant trois propriétaires de l'immeuble litigieux, à savoir A_____, B_____ et C_____.

g. Simultanément, le 10 octobre 2017 les locataires ont demandé à D_____ SA confirmation qu'avant le 24 octobre 2017 les travaux de réfection complète des peintures et du parquet et de réparation de l'agencement de la cuisine seraient effectués, sous menace de consignation de loyer. Une réduction de loyer de 35% dès le 1^{er} octobre 2011 était sollicitée.

Les locataires ont consigné les loyers dès le mois de novembre 2017 (14L 2017 000100).

h. Par requête déposée le 7 novembre 2017 par-devant la Commission, toujours dirigée contre A_____, B_____ et C_____, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 8 janvier 2018 et portée devant le Tribunal le 15 janvier 2018, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal valide la consignation de loyer, condamne les défendeurs à réaliser, à leurs frais et dans les règles de l'art, les travaux de réfection complète des peintures de toutes les pièces de l'appartement (murs, plafond et boiseries), la réfection du parquet dans tout l'appartement (ponçage et vitrification) et la réparation de l'agencement de cuisine (armoires et tiroirs), à ce que le Tribunal, à titre de mesures d'exécution directe, condamne les défendeurs à une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution et les autorise à effectuer, aux frais des défendeurs, les travaux auxquels ces derniers seraient condamnés, et à ce que le Tribunal leur octroie une réduction de loyer de 35% dès le 1^{er} octobre 2011.

i. le Tribunal a ordonné la suspension de la cause jusqu'à droit jugé par la Cour sur la question de la recevabilité dans la cause C/2_____/2017.

Le 29 octobre 2018, la Cour a rendu un arrêt ACJC/1481/2018 dans la cause C/2_____/2017 rectifiant la qualité des parties intimées, qui comprenaient G_____, annulant le jugement attaqué et déclarant recevables la requête en annulation de congé et la requête en fixation judiciaire du loyer.

La Cour a retenu que le Tribunal avait fait preuve de formalisme excessif en déclarant irrecevables les requêtes en annulation de congé et en fixation judiciaire du loyer. Les locataires pouvaient raisonnablement ignorer la qualité d'usufruitière de G_____, qui ne figurait pas sur l'extrait du Registre foncier librement accessible en ligne, et dont l'initiale se trouvait noyée au milieu de plusieurs autres initiales dans l'avis de résiliation du 19 décembre 2016.

j. Par ordonnance du 4 mars 2019, le Tribunal a ordonné la reprise de l'instance dans le cadre de la présente procédure.

k. Lors de l'audience du 17 mai 2019, les locataires ont persisté dans leurs conclusions et ont sollicité, à titre préalable, que G_____ soit partie à la procédure et que cela soit rectifié d'office, en application des considérants de l'arrêt de la Cour du 29 octobre 2018. Les locataires n'avaient appris que postérieurement au dépôt de la demande en conciliation l'existence d'un usufruit au profit de G_____.

Les bailleurs se sont opposés à l'application analogique des considérants de l'arrêt précité, au motif que celui-ci se référait à l'avis de résiliation qui n'existait pas dans le cadre de la présente procédure. Ils s'opposaient à l'adjonction d'office de

G_____, la connaissance de l'usufruit découlant du Registre foncier qui est un registre public. G_____ n'avait certes jamais informé les locataires de sa qualité d'usufruitière mais sa qualité de bailleresse ressortait des avis de résiliation.

l. Le 13 juin 2019, les bailleurs ont produit une convention conclue entre la régie et le Registre foncier en 2010, donnant accès aux données informatisées du registre et notamment aux servitudes inscrites sur ce dernier, par la procédure d'appel électronique. La convention précise que l'accès direct aux données du registre foncier informatisé donne lieu à la perception d'un émolument auquel toutefois le canton de Genève a renoncé en se réservant le droit de le facturer en tout temps. Les bailleurs ont également produit un courriel du Registre foncier du 12 juin 2019 confirmant que le bénéficiaire d'une servitude d'usufruit figure sur l'extrait public du Registre foncier, accessible à tout un chacun sans qu'il ne soit nécessaire de justifier d'un intérêt.

m. Lors de l'audience du 8 octobre 2019, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger sur la question de la recevabilité de la requête.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 Dans leurs dernières conclusions, les intimés ont requis devant le Tribunal une réduction de loyer de 35% dès le 1^{er} octobre 2011 correspondant à 7'140 fr. par année (20'400 fr. x 0,35), soit un peu plus de 67'830 fr. à ce jour (7'140 fr. x 9,5 ans).

Ils ont également requis une amende d'ordre à hauteur de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution des travaux.

Partant, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi 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).

- 2.** Les appelants font valoir que la requête en validation de consignation du loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer était entachée d'un vice de forme et contestent la rectification des parties défenderesses effectuée par le Tribunal en application de l'art. 132 CPC.

2.1 A teneur de l'art. 132 CPC le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération.

L'acte du demandeur doit être suffisamment précis pour permettre au juge et au défendeur, après examen raisonnable, de déterminer de qui il émane et contre qui il est dirigé, sur quoi la prétention se fonde et en quoi elle consiste. En matière d'identification des parties, la détermination de l'identité des parties, qui permet à chacune d'elles de connaître exactement son adversaire, suppose une très grande précision et une très grande clarté qui excluent dans l'esprit du juge et le leur, tout doute sur cette identité (BOHNET, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 16 ad art. 132 CPC).

L'art. 132 al. 1 CPC permet de réparer certaines inadvertances qui surviennent parfois lors du dépôt d'un acte. Il se rapporte textuellement à des vices de forme; le plaideur ne peut donc pas s'en prévaloir afin de remédier aux éventuelles insuffisances de ses moyens au fond (recours insuffisamment motivé) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5, SJ 2012 I 232).

La désignation incomplète ou inexacte d'une partie peut être rectifiée et n'a pas pour conséquence l'irrecevabilité de l'acte, pourvu qu'il n'existe dans l'esprit du tribunal et des parties aucun doute raisonnable quant à l'identité de cette partie. Il en va ainsi, notamment, lorsque l'identité résulte de l'objet du litige (interruption de la prescription envers un débiteur, malgré sa désignation inexacte) (ATF 144 II 335 consid. 3a, JdT 1989 I 337; arrêt du Tribunal fédéral 4C_447/2006 du 27 août 2007 consid. 1.2).

2.2 En l'espèce, comme il a été retenu aussi bien par la Cour dans son arrêt du 29 octobre 2018, que par le Tribunal dans le jugement attaqué, les appelants forment une consorité nécessaire.

Dès lors, la requête en validation de la consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer aurait dû être dirigée tant contre les copropriétaires qu'à l'encontre de l'usufruitière.

Toutefois, il ressort clairement de l'objet du litige que les parties visées par la requête étaient l'ensemble des bailleurs du logement litigieux, soit A_____, B_____, C_____ et G_____.

Un examen raisonnable de la requête permettait de déterminer contre qui elle était dirigée. L'omission de l'indication de l'usufruitière constitue une erreur mineure, ne portant pas à conséquence, puisqu'il n'y a pas de doute sur l'identité des personnes concernées.

Dès lors, la qualité des parties défenderesses pouvait être rectifiée d'office par le Tribunal en application de l'art. 132 CPC.

3. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir rectifié de son propre chef les parties à la procédure et d'avoir ainsi violé le principe d'impartialité découlant de l'art. 30 al. 1 Cst.

3.1 A teneur de l'art. 30 al. 1 Cst., toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce que sa cause soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. La garantie du juge impartial prévu par l'art. 30 Cst. s'oppose à ce que des circonstances extérieures au procès puissent influencer sur le jugement d'une manière qui ne serait pas objective, en faveur ou au préjudice d'une partie (AUER/MALINVERNI/HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Volume II, Les droit fondamentaux, 2013, 3^{ème} éd., Berne, n. 1248).

3.2 En l'espèce, contrairement à ce que prétendent les appelants, lors de l'audience du 17 mai 2019, les intimés ont persisté dans leurs conclusions et ont sollicité, à titre préalable, que G_____ soit partie à la procédure et que cela soit rectifié d'office, conformément à l'arrêt de la Cour du 29 octobre 2018. Ils ont fait valoir qu'ils n'avaient appris que postérieurement au dépôt de la demande en conciliation l'existence d'un usufruit au profit de G_____.

Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal n'est pas intervenu de son «propre chef», contrairement à ce que prétendent les appelants, mais à la requête de la partie intimée, en application de l'art. 132 CPC.

Partant, le grief des appelants est infondé.

4. Enfin les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir retenu que la requête était recevable, alors qu'elle était dirigée exclusivement contre les copropriétaires et non pas contre l'usufruitière.

4.1 Il y a consorité matérielle nécessaire (art. 70 CPC) lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire ou le sujet passif d'un droit, de sorte qu'elles doivent nécessairement agir en commun ou être actionnées ensemble (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 136 III 431 consid. 3.3).

La consorité matérielle nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 et 4.1). Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1).

Il y a notamment consorité nécessaire en cas d'action formatrice, soit lorsque l'action tend à la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé touchant plusieurs personnes (JEANDIN, op. cit., n. 7 ad art. 70 CPC; HOHL, Procédure civile, tome I, 2001, n. 488 ss p. 106 s.).

Le bailleur est celui qui, en vertu du lien juridique particulier qu'il possède sur la chose, peut en disposer; il s'agit le plus souvent (mais pas nécessairement) du propriétaire. On considère également comme bailleur la personne qui dispose d'un droit réel sur la chose, par exemple l'usufruitier (art. 758 al. 1 CC; ATF 113 II 121 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4C_235/2005 du 24 octobre 2005 consid. 3).

Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable.

Le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1; 132 I 249 consid. 5; 130 V 177 consid. 5.4.1; 128 II 139 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 1C_563/2016 du 8 décembre 2016 consid. 1.3.2; ACJC/817/2010 du 21 juin 2010 consid. 2.3.1). En tant qu'elle sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, l'interdiction du formalisme excessif poursuit le même but que le principe de la bonne foi consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst. Ce principe commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsqu'elle pouvait s'en rendre compte suffisamment tôt et les signaler utilement au plaideur (ATF 125 I 166 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 6.1.1; 2D_32/2015 du 24 septembre 2015 consid. 4.1).

4.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les appelants formaient une consorité nécessaire au sens de l'art. 70 CPC et que les intimés auraient dû attraire G_____ à la procédure.

Toutefois, comme cela ressort du jugement attaqué et de l'arrêt de la Cour du 29 octobre 2018, les intimés pouvaient raisonnablement ignorer la qualité d'usufruitière de G_____, dans la mesure où celle-ci n'était pas mentionnée sur l'extrait du Registre foncier librement accessible en ligne et dans la mesure où ils n'en avaient jamais été informés par les appelants.

Dans ces conditions, reprocher aux intimés une violation de l'art. 70 al. 1 CPC reviendrait à faire preuve de formalisme excessif.

Au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, la requête en validation de la consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer doit être considérée comme recevable.

Le jugement attaqué sera donc confirmé.

- 5.** 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.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 novembre 2019 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/992/2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 octobre 2019 dans la cause C/25797/2017.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Débouter les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.