



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6332/2022

ACJC/1064/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 3 SEPTEMBRE 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 décembre 2023,

et

Monsieur B_____ **et Monsieur C**_____, domiciliés _____ [VD], intimés, représentés par Me Danièle FALTER, avocate, 1, rue Saint-Léger 6, 1205 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 septembre 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1061/2023 du 11 décembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a condamné B_____ et C_____ à verser à A_____ la somme de 1'400 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2018 (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que le loyer du mois de juin 2018 n'avait été que partiellement versé, de sorte que B_____ et C_____ étaient débiteurs du solde de 1'400 fr. Le loyer avait été valablement consigné dès juillet 2018. Les loyers étaient réputés payés. Le fait que les précités aient restitué la villa en cours de procédure ne permettait pas de considérer que la consignation n'était plus valable. Les intéressés n'étaient en conséquence redevables d'aucun intérêt.

Ce jugement a été expédié pour notification à A_____ à son ancienne adresse. Il a été expédié une nouvelle fois par pli recommandé du 8 janvier 2024 à la nouvelle adresse du précité. Il n'a pas été retiré à la Poste dans le délai de garde, venu à échéance le 16 janvier 2024.

- B. a.** Par acte expédié le 14 février 2024 à 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 condamne B_____ et C_____ à lui verser le montant de 12'131 fr., avec intérêts à 5% dès le 29 mars 2022.

b. Dans leur réponse du 20 mars 2024, B_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité de l'appel et, au fond, à son rejet.

c. Par réplique du 19 avril 2024, A_____ a persisté dans ses conclusions.

Il a produit trois nouvelles pièces, soit un courrier du Tribunal du 23 janvier 2024 (pièce C), un courrier qu'il a adressé au conseil de B_____ et C_____ le 4 avril 2024 (pièce D) et un avis de crédit du 18 avril 2024 (pièce E).

d. Par duplique du 24 mai 2024, B_____ et C_____ ont persisté dans leurs conclusions.

e. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 10 juillet 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. Le 15 septembre 2016, A_____, propriétaire, et B_____ et C_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une villa située chemin 1_____ no. _____ à D_____ [GE].

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de trois ans, du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2019.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 108'000 fr. (soit 9'000 fr. par mois) et était payable par mois d'avance.

b. Les locataires se sont acquittés d'un montant de 7'600 fr. pour le loyer du mois de juin 2018, en lieu et place de 9'000 fr.

c. Les loyers ont été consignés à partir de juillet 2018, B_____ et C_____ se plaignant de l'existence de plusieurs défauts dans la villa.

d. Le 20 juillet 2018, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une procédure en validation de la consignation de loyer, en exécution de travaux, en réduction de loyer et en paiement.

e. La villa a été restituée le 30 septembre 2019 et les loyers ont été consignés jusqu'à cette date, pour un montant total de 135'000 fr.

f. Par jugement JTBL/945/2020 du 15 décembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer de 20% du 3 janvier 2018 au 30 septembre 2019 (ch. 1), a condamné A_____ à verser à B_____ et C_____ la somme de 38'160 fr., avec intérêts à 5% dès le 20 août 2018 (ch. 2), et a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en faveur de A_____, au motif que les locataires ne réclamaient plus l'exécution de travaux, la villa ayant été restituée.

Dans le cadre de la procédure susmentionnée, les locataires avaient notamment réclamé le remboursement d'une somme de 700 fr. par mois, du 1er janvier 2018 au 30 septembre 2019, correspondant à des frais de jardinier qu'ils estimaient indus, le jardinier étant régulièrement absent. Dans son jugement susmentionné, le Tribunal a débouté les locataires de leurs prétentions, aucune exécution imparfaite du contrat par le bailleur ne pouvant être retenue en relation avec les services du jardinier.

Le Tribunal a retenu l'existence de plusieurs défauts dans la villa.

Par arrêt ACJC/207/2022 du 14 février 2022, la Cour de justice a confirmé le jugement JTBL/945/2020.

Cet arrêt n'a pas fait l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral.

g. Le 8 mars 2021, A_____ a sollicité du Tribunal la délivrance d'un certificat d'entrée en force de chose jugée partielle du chiffre 3 du dispositif du jugement précité, demande qui a été refusée par le Tribunal, ce type de certificat n'étant délivré que dans le cadre de procédures de divorce.

h. Le 24 février 2022, A_____ a demandé à B_____ et C_____ leurs coordonnées bancaires afin de leur verser le montant auquel il avait été condamné. Ces coordonnées lui ont été transmises par courriel du 28 février 2022.

i. Le 2 mars 2022, A_____ a demandé à B_____ et C_____, après s'être renseigné auprès des Services financiers, leur accord de libération des loyers consignés, accord nécessaire avant l'expiration du délai de recours au Tribunal fédéral.

A_____ les a relancés par courriel du 9 mars 2022.

j. Le 23 mars 2022, A_____ a versé un montant de 44'950 fr., en capital et intérêts, à B_____ et C_____.

Il leur a à nouveau demandé de bien vouloir indiquer aux Services financiers qu'ils ne s'opposaient pas à la libération des loyers consignés.

k. Le 24 mars 2022, A_____ a exposé aux Services financiers du pouvoir judiciaire son incompréhension quant à l'absence de libération des fonds consignés, le jugement rendu par le Tribunal n'ayant pas été contesté en tant qu'il portait sur le point de la consignation des loyers.

l. Le même jour, A_____ a déposé au Tribunal une demande de rectification du jugement JTBL/945/2020, alléguant que le jugement comportait une erreur de calcul.

m. Par requête déposée le 25 mars 2022 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a conclu à ce que le Tribunal condamne B_____ et C_____ à lui verser les sommes de 1'400 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2018 à titre d'arriérés de loyers, 476 fr., avec intérêts à 5% dès le 20 août 2018, à titre de trop-versé en raison de l'erreur figurant dans le jugement du Tribunal, et 12'131 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2022 à titre d'intérêts sur le montant des loyers consignés depuis la restitution de la villa.

n. Les loyers consignés ont été libérés en faveur de A_____ le 1^{er} avril 2022.

o. Par courrier du 4 mai 2022, B_____ et C_____ ont avisé la Commission de conciliation que les prétentions de A_____ avaient fait l'objet de décisions entrées en force, de sorte que cette autorité ne devait pas entrer en matière sur les prétentions.

p. A la suite de l'opposition de A_____ à la proposition de jugement faite par la Commission de conciliation, une autorisation de procéder datée du 21 septembre 2021 lui a été envoyée par voie postale.

A_____ a porté la cause devant le Tribunal le 27 octobre 2021.

q. La demande de A_____ de rectification du jugement JTBL/945/2020 du 24 mars 2022 a été rejetée par jugement JTBL/670/2022 du 15 septembre 2022.

Le recours de A_____ contre ce jugement a été rejeté par la Cour de justice par arrêt ACJC/387/2023 du 20 mars 2023.

r. Dans leur réponse du 9 janvier 2023, B_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la demande du 25 mars 2022.

s. A l'audience du Tribunal du 27 avril 2023, les parties ont procédé aux plaidoiries finales et ont persisté dans leurs conclusions, A_____ renonçant à sa conclusion relative au montant de 476 fr.

La cause a été gardée à juger 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). 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).

Pour le calcul de la valeur litigieuse devant l'instance d'appel, seules sont déterminantes les dernières conclusions prises devant la juridiction de première instance, peu importe le montant que celle-ci a finalement alloué (arrêts du Tribunal fédéral 5D_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2 et 5A_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 13 ad art. 308).

1.2 En l'espèce, les dernières conclusions de l'appelant en première instance portent sur la somme de 14'007 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), le jugement ayant été valablement notifié à l'appelant, à son adresse, au terme du délai de garde le 16 janvier 2024. L'appel 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. L'appelant a produit de nouvelles pièces.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A_790/2016 du 9 août 2018 consid. 3.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles ont été établies après que la cause ait été gardée à juger en première instance et postérieurement à l'appel. Elles sont ainsi recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

3. L'appelant reproche aux premiers juges de l'avoir débouté de ses conclusions tendant au paiement par les intimés d'une somme de 12'131 fr. à titre d'intérêts moratoires sur les loyers impayés par ces derniers.

3.1.1 Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO).

L'effet libératoire de la consignation, prévu par l'art. 259g al. 2 CO, n'intervient que si les conditions de l'art. 259g al. 1 CO sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 4A_163/2007 du 8 août 2007 consid. 4.2.1). Telle qu'elle est interprétée par la majorité de la doctrine, cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti. Lorsqu'il apparaît à l'évidence que de telles démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C_264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1).

La consignation conserve son effet libératoire même si le locataire ne prend pas ultérieurement de conclusions visant à l'élimination du défaut dans la procédure en validation de la consignation devant l'autorité de conciliation (MP 2005 271, MRA 1/2006 34). Le défaut doit en principe encore exister au moment de la consignation, même s'il est suffisant que le locataire admette de bonne foi

l'existence d'un défaut dont il ne répond pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_739/2011 du 3 avril 2012 consid. 2.1-2.4; AUBERT, Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 60 ad art. 259g CO).

La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut (ATF 146 III 63 consid. 4.4.4 et les références citées; 125 III 120 consid. 2b; 124 III 201 consid. 2d et les références citées, notamment au Message du Conseil fédéral). Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 124 III 201 consid. 2d; arrêts du Tribunal fédéral 4A_523/2020 du 23 février 2021 consid. 1.2.2; 4C_35/2003 du 3 juin 2003 consid. 2.2 et les références citées).

Le Tribunal fédéral a également retenu que lors de la consignation du loyer, les intérêts du bailleur sont préservés par le fait que le locataire doit faire valoir ses droits auprès de l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours, faute de quoi la somme consignée reste acquise au bailleur (art. 259h al. 1 CO). En outre, une fois que le locataire a notifié la consignation, ce dernier peut en tout temps demander à l'autorité de conciliation la restitution des loyers indûment consignés (art. 259h al. 2 CO). Il est donc justifié de ne faire supporter au locataire le risque d'une consignation matériellement injustifiée que s'il est de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il agit contrairement à sa bonne foi. Si, lors de la consignation, il part de bonne foi du principe qu'il existe un défaut dont il n'est ni responsable ni tenu de réparer, les loyers sont considérés comme payés (ATF 125 III 120 consid. 2b).

La consignation du loyer ensuite de défauts de l'objet loué (art. 259g CO) a un caractère provisoire; elle est levée si le locataire n'ouvre pas action au fond, à savoir en réparation des défauts ou en réduction du loyer, dans les trente jours (art. 259h CO), et elle tombe au plus tard avec le jugement au fond. Une telle procédure de consignation ne peut pas exister indépendamment d'une procédure au fond (arrêt du Tribunal fédéral 4A_494/2013 du 25 février 2014 consid. 1.1).

3.1.2 A teneur de l'art. 5 du Règlement relatif à la consignation du loyer (RConsign; RS GE I 4 45.03), entré en vigueur le 1er février 2019, la direction des finances du pouvoir judiciaire libère les montants consignés sur requête écrite d'une partie, accompagnée soit d'une attestation de non-validation de la consignation délivrée par le greffe de la commission de conciliation en matière de baux et loyers ou celui du Tribunal des baux et loyers (art. 259h al. 1 CO) (let. a), d'un acte judiciaire, certifié exécutoire, ordonnant la libération des loyers et les modalités de la déconsignation (let. b), d'un acte extrajudiciaire, signé par toutes les parties, enjoignant la direction des finances du pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés, selon les modalités convenues (let. c) ou d'un courrier du

locataire ou de son mandataire demandant la libération des loyers consignés en faveur du bailleur (let. d).

3.2 Dans le présent cas, l'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu que les intimés avaient exécuté leurs obligations, en consignait valablement leur loyer, de sorte qu'ils ne pouvaient être en demeure de verser celui-ci. Aucun intérêt n'était ainsi dû.

Il est constant que les intimés ont avisé l'appelant de l'existence de défauts dans la villa objet du bail, lui ont fixé un délai pour procéder aux réparations nécessaires, sous menace de consignation du loyer, de sorte que les conditions formelles de la consignation ont été respectées. Les intimés ont consigné le loyer dès juillet 2018 et ont introduit une action en validation de la consignation du loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer. Il est également constant que les intimés ont restitué la villa à fin septembre 2019 et ont consigné le loyer jusqu'à cette date.

Ainsi, et contrairement à ce que soutient l'appelant, la consignation, valablement effectuée, a un effet libératoire. Si, certes, la restitution de l'objet du bail a eu pour conséquence que les intimés n'étaient plus fondés à requérir l'exécution de travaux, et partant de consigner leur loyer, cela n'a pas la portée que lui porte l'appelant. En effet, les intimés ont, de juillet 2018 à septembre 2019, valablement consigné leur loyer. Les conditions de validité de la consignation s'examinent au moment de la consignation du premier loyer, voire en cours de procédure de consignation, si les loyers ne sont pas consignés de manière ininterrompue. La fin du droit de consignation – que ce soit du fait de la restitution des locaux, d'un accord entre les parties ou de la renonciation du locataire à solliciter l'exécution de travaux – n'a pas pour effet de rendre la consignation, valablement opérée, invalide *ex tunc*. Par ailleurs, les intimés ont consigné le loyer de bonne foi, étant précisé que par jugement du 15 décembre 2020, le Tribunal a réduit le loyer de 20% en raison de l'existence de plusieurs défauts dans la villa.

Il ne peut pas non plus être retenu que des intérêts moratoires seraient dus par les intimés dès leur renonciation à requérir l'exécution de travaux, soit dès le 24 janvier 2020. Selon la jurisprudence rappelée ci-avant, les effets d'une consignation valable perdurent jusqu'au jugement rendu au fond; par ailleurs, la consignation est considérée comme valablement faite, quand bien même les locataires n'auraient pas requis l'exécution de travaux. Ainsi, le fait que les intimés aient renoncé à ladite conclusion, en raison de la restitution de l'objet du bail, en cours de procédure, ne permet pas de considérer que la consignation n'était pas valable, et partant que les loyers n'étaient pas réputés payés.

C'est par conséquent à bon droit que le Tribunal a retenu que la consignation avait libéré valablement les intimés du paiement de leur loyer et qu'ils ne se trouvaient pas en demeure de verser celui-ci.

3.3 Les griefs de l'appelant sont ainsi infondés et le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (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 14 février 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/1061/2023 rendu le 11 décembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6332/2022-17.

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 Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. cf. consid. 1.2