REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10836/2018 **ACJC/344/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 MARS 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (VD), appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2020, comparant par Me Steve ALDER, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, Madame C_____, Monsieur D_____ et Monsieur E_____, intimés et appelants sur appel joint, tous représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/424/2020 du 29 juin 2020, communiqué aux parties par pli du 1er juillet 2020, le Tribunal des baux et loyers, composé de la Présidente K_____ et des juges assesseurs F_____ et G_____, a constaté le défaut de légitimation active de D_____, E_____ et C_____ (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 3 pièces loué par B_____ au 1er étage de l'immeuble sis 1_____ à L_____ (ch. 3), a condamné A_____ à rembourser à B_____ 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 B_____ 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 adressé le 2 septembre 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement.

Il conclut, principalement, à son annulation et au renvoi du dossier au Tribunal pour nouvelle décision, subsidiairement, à l'annulation des chiffres 3 à 5 et 6 de son dispositif et à l'irrecevabilité de la conclusion n° 6 de B_____, plus subsidiairement, à l'annulation des chiffres précités et à la fixation du loyer admissible à 1'816 fr. 08, plus subsidiairement encore, à 1'667 fr. 60.

b. Dans leur réponse et appel joint du 5 octobre 2020, B_____, C_____, D_____ et E_____ concluent, principalement, à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'un nouveau jugement soit rendu, soit dans la composition correspondant à celle de l'audience du 11 octobre 2019, soit dans une autre composition, après que les parties aient été dûment informées des motifs pour lesquels la composition du Tribunal avait changé, et, subsidiairement, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique du 20 octobre 2020 et duplique du 23 novembre 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 1er décembre 2020 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 B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 1er étage de l'immeuble sis 1_____ à L_____.

Le contrat de bail mentionnait D_____, E_____ et C_____ en qualité de «garants aux mêmes responsabilités du locataire».

b. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1er 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 L_____, 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 3 pièces, une cuisine agencée, une salle de bain, un galetas, une buanderie non équipée, un réduit et une part de jardin.

f. 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.

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

h. 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.

i. 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.

j. 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.

k. 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 3 pièces situés dans un immeuble construit avant 1951 selon les statistiques cantonales de 2011.

l. 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.

m. A l'audience du 15 février 2019 devant le Tribunal, composé de la Présidente K_____ et des juges assesseurs H_____ et G_____, 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.

n. Par jugement non motivé du même jour, 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.

o. Par courrier du 1er mars 2019, le bailleur a demandé la motivation du jugement.

p. 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. La locataire et ses garants s'y sont opposés par déterminations du 3 mai 2019.

q. Par ordonnance du 3 juin 2019, le Tribunal a admis la requête de restitution formée par le bailleur et lui a accordé un nouveau délai pour répondre à la demande.

r. Dans sa réponse du 16 août 2019, le bailleur a conclu à l'irrecevabilité de la demande formée par C_____, D_____ et E_____ 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.

s. A l'audience du 11 octobre 2019, à laquelle ont siégé la Présidente K_____ et les juges assesseurs I_____ et J_____, 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.

t. 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.

u. 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.

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

w. Le mandat du juge assesseur I_____ a pris fin le 31 mai 2020, ce qui ressort du site internet officiel du Canton, puisque le nom du juge précité ne figure plus, à compter du 1er juin 2020 dans la liste des juges assesseurs du Tribunal des baux et loyers.

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, l'appelant s'oppose aux conclusions des intimés devant le Tribunal visant à fixer le loyer annuel de l'appartement à 9'672 fr. en lieu et place du montant du 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 partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. Les parties soutiennent que le jugement entrepris devrait être annulé, la composition du Tribunal ayant changé entre l'audience de comparution personnelle du 11 octobre 2019 et la reddition dudit jugement le 29 juin 2020, sans que le Tribunal ait préalablement attiré leur attention sur cette modification.

2.1 Selon l'art. 30 al. 1 Cst. et l'art. 6 par. 1 CEDH, 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. Cette réglementation vise à éviter que des tribunaux ne soient constitués spécialement pour le jugement d'une affaire et à empêcher que les juges choisis pour statuer

dans une affaire déterminée ne le soient de façon à influencer le jugement. Un tribunal dont la composition n'est pas justifiée par des motifs objectifs viole le droit à la garantie constitutionnelle du juge indépendant et impartial. Les parties à la procédure ont droit à ce que l'autorité judiciaire soit composée régulièrement (ATF 137 I 340 consid. 2.2.1).

La composition et la formation des tribunaux civils appelés à statuer relèvent de l'organisation judiciaire cantonale (art. 3 CPC; Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 ch. 5.1 p. 6875 ad art. 3). Le tribunal est ainsi valablement constitué lorsqu'il siège dans une composition qui correspond à ce que le droit cantonal prévoit. Le droit des parties à une composition régulière du tribunal impose des exigences minimales au droit d'organisation judiciaire cantonal, de façon à éviter les tribunaux d'exception et la mise en oeuvre de juges ad hoc ou ad personam (ATF 129 V 335 consid. 1.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 9C_731/2007 du 20 août 2008 consid. 2.2.1).

L'art. 88 LOJ prévoit que le Tribunal siège dans la composition d'un juge, qui est le président, d'un juge assesseur représentant les groupements de locataires et d'un juge assesseur représentant les bailleurs.

L'art. 30 al. 1 Cst. n'exige pas que l'autorité judiciaire appelée à statuer soit composée des mêmes personnes tout au long de la procédure, notamment pour l'audition des témoins qui peut être attribuée à un juge délégué ou instructeur (cf. art. 155 al. 1 CPC), et pour le jugement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_1/2017 du 22 juin 2017 consid. 2.1.2; 9C_731/2007 précité consid. 2.2.3 et les arrêts cités). La modification de la composition du tribunal en cours de procédure ne constitue donc pas en tant que telle une violation de l'art. 30 al. 1 Cst. Elle s'impose nécessairement lorsqu'un juge doit être remplacé par un autre ensuite de départ à la retraite, d'élection dans un autre tribunal, de décès ou en cas d'incapacité de travail de longue durée (arrêt du Tribunal fédéral 9C_731/2007 précité consid. 2.2.3).

Si une modification intervient dans la composition du tribunal de première instance constitué initialement, il appartient au tribunal d'attirer l'attention des parties sur le remplacement de juges qui est envisagé et les raisons qui le motivent; les parties ne peuvent se voir reprocher un défaut de motivation de leur grief de violation de l'art. 30 al. 1 Cst. (art. 310 let. a CPC) que si elles connaissent les motifs justifiant le changement. Le droit à une composition régulière du tribunal doit être examiné de la même façon que le droit à un tribunal indépendant (ATF 142 I 93 consid. 8.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_1/2017 précité consid. 2.1.3; 4A_430/2016 du 7 février 2017 consid. 2).

Selon la jurisprudence, il suffit que le juge intervenant pour la première fois dans un procès ait pu prendre connaissance de l'objet du procès par l'étude du dossier.

Cette exigence est respectée lorsque les mesures probatoires effectuées ont fait l'objet de procès-verbaux figurant au dossier et dont le nouveau juge assesseur a eu la possibilité de prendre connaissance (arrêt du Tribunal fédéral 9C_507/2014 du 7 septembre 2015 consid. 2.3).

Le recourant représenté par un avocat devant la juridiction cantonale est présumé connaître la composition de cette autorité, si celle-ci ressort clairement du site Internet officiel du canton, de sorte qu'il ne saurait attendre le prononcé du jugement cantonal pour soulever une violation de l'art. 30 al. 1 Cst. (ATF 139 III 120 consid. 3.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 2C_1216/2013 du 27 mai 2014 consid. 6.4 et 6B_42/2009 du 20 mars 2009 consid. 3.3).

2.2 En l'espèce, les parties ont appris au moment de la réception du jugement entrepris du 29 juin 2020, le changement des deux juges assesseurs dans la composition du Tribunal depuis la dernière audience de débats principaux du 11 octobre 2019.

Il est certes notoire que I_____ n'était plus juge assesseur au moment du prononcé du jugement querellé; le Tribunal n'a pour autant pas indiqué aux parties quel autre juge assesseur l'avait remplacé avant de rendre sa décision.

Il n'a pas non plus attiré l'attention des parties sur le remplacement de la juge assesseur J_____ par la juge assesseur G_____, ni la raison de ce changement.

Le fait que cette dernière a d'ores et déjà siégé à l'audience du 15 février 2019 et dans le cadre de la reddition du jugement du même jour, sans objection de la part des parties, ne pallie pas l'obligation d'annonce du Tribunal.

Enfin, même si les juges assesseurs, qui ont siégé au moment du prononcé du jugement, ont pu prendre connaissance du contenu des mesures probatoires et des déclarations des parties par le biais des procès-verbaux des audiences concernées, cela ne dispensait pas le Tribunal de son devoir d'informer les parties sur les changements de sa composition.

Il y a par conséquent lieu d'annuler le jugement querellé et de renvoyer la cause au Tribunal pour ce motif. Cette annulation étant indépendante des questions de fond, la Cour n'examinera pas les autres griefs de l'appelant.

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 recevables l'appel interjeté le 2 septembre 2020 par A_____ et l'appel joint interjeté le 5 octobre 2020 par B_____, C_____, D_____ et E_____ contre le jugement JTBL/424/2020 rendu le 29 juin 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10836/2018.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

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 :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.