



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20552/2014

ACJC/675/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 17 MAI 2016

Entre

1) **A** _____, domicilié _____ (GE),

2) **B** _____, sise _____ (GE), tous deux appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} octobre 2015, comparant par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C _____ et **D** _____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant par Me Manuel BOLIVAR, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.05.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 1^{er} octobre 2015, communiqué aux parties par pli du 5 octobre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la demande de baisse de loyer formée par C_____ et D_____ le 3 mars 2015 (ch. 1 du dispositif), ordonné la jonction des causes C/20552/2014 et C/2_____ sous n° C/20552/2014 (ch. 2), réservé la suite de la procédure (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges ont considéré que l'exception de litispendance soulevée par A_____, bailleur, n'était pas fondée, faute d'identité de l'objet du litige entre la demande en validation de hausse de loyer formée par celui-ci et la demande subséquente de baisse de loyer formée par les locataires C_____ et D_____.

Si l'article 270 al. 3 CO permettait aux locataires contestant l'augmentation du loyer d'en demander simultanément la diminution, aucune disposition légale ne les obligeait à agir par la voie de la demande reconventionnelle, ces deux droits revêtant un caractère distinct et conservant une autonomie procédurale.

Selon les premiers juges, il n'existait aucun risque de jugement contradictoire, du fait que les deux demandes avaient été attribuées à la même chambre du Tribunal.

Enfin, il apparaissait opportun de joindre les deux causes entre les parties pour éviter la conduite simultanée des deux procédures en parallèle.

- B. a.** Par acte déposé le 16 octobre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que la demande de baisse de loyer formée par les locataires soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, à la suspension de la cause C/2_____ jusqu'à droit jugé dans la cause C/20552/2014.

L'appelant fait griefs aux premiers juges d'avoir violé les articles 64 al. 1 et 126 al. 1 CPC, en refusant à tort de suspendre la cause et du fait que ceux-ci avaient considéré que les conditions relatives à la litispendance n'étaient pas réalisées.

b. C_____ et D_____ (ci-après également : les intimés) concluent, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement, à la confirmation du jugement querellé.

Selon les intimés, l'appel est irrecevable du fait que le montant minimum de 10'000 fr. de valeur litigieuse exigé par le Code de procédure civile n'est pas atteint.

Sur le fond, les intimés considèrent que les conditions de la litispendance ne sont pas réalisées et que la jonction des causes est une solution conforme au principe d'économie de procédure.

Les intimés ont produit à l'appui de leur mémoire de réponse une pièce nouvelle, à savoir un courrier du bailleur daté du 29 septembre 2015 indiquant que l'immeuble avait été vendu le 1^{er} octobre 2015 à B_____.

c. En l'absence de réplique de la part de l'appelant, les parties ont été avisées le 18 décembre 2015 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. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à _____ (GE).

b. Le bail à loyer a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} avril 1999 au 1^{er} avril 2000, se renouvelant ensuite tacitement de trois mois en trois mois sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance.

c. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 12'708 fr. à partir du 1^{er} juillet 2008, les charges annuelles s'élevant à 1'200 fr.

d. Le bailleur a notifié aux locataires le 9 septembre 2014 un avis de majoration de loyer portant ce dernier à 13'920 fr. du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015, 15'120 fr. du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016 et 16'320 fr. à partir du 1^{er} janvier 2017. La nouvelle échéance du bail à loyer proposée était le 31 décembre 2019, le contrat se renouvelant ensuite de 5 ans en 5 ans, sauf résiliation donnée 3 mois avant l'échéance.

A teneur de l'avis de majoration, dès le 1^{er} janvier 2018, le loyer serait indexé à l'ISPC, hormis les travaux à plus-value et les prestations supplémentaires du bailleur qui pouvaient être répercutées sur le loyer moyennant un préavis de 30 jours. Cet avis était motivé par l'adaptation du loyer aux loyers usuels du quartier et à l'évolution du coût de la vie et pour permettre l'indexation du loyer.

e. Les locataires ont contesté cet avis de majoration en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission). Celle-ci a délivré au bailleur l'autorisation de procéder le 27 janvier 2015 et ce dernier a introduit une demande en validation de hausse de loyer devant le Tribunal le 25 février 2015 (C/20552/2014).

f. Par courrier du 6 février 2015, les locataires ont sollicité du bailleur une baisse de leur loyer de 15,25% à partir du 1^{er} juillet 2015, en raison de la baisse du taux hypothécaire de 3,5% à 2%. Le bailleur a refusé d'accéder à cette requête par courrier du 9 février 2015.

g. Par requête du 3 mars 2015, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 21 avril 2015 et portée devant le Tribunal le 4 mai 2015, les locataires ont conclu à ce que leur loyer soit réduit de 15,25% dès le 1^{er} juillet 2015 et soit ainsi porté à 897 fr. 50 par mois (C/2_____).

h. Dans leur réponse du 31 mars 2015 à la demande en validation de hausse de loyer, les locataires ont conclu au déboutement du bailleur de ses conclusions.

i. Invité à se prononcer sur la demande de baisse de loyer des locataires, le bailleur a, par courrier du 18 juin 2015, invoqué une exception de litispendance.

j. Les deux causes ont été gardées à juger, à l'issue de l'audience du 15 septembre 2015.

k. Par courrier du 29 septembre 2015 valant avenant au contrat de bail à loyer, le bailleur a informé les locataires de ce qu'à compter du 1^{er} octobre 2015, le nouveau propriétaire de leur immeuble serait B_____, de sorte que le contrat se poursuivrait au nom de celle-ci et que les autres clauses du contrat demeureraient inchangées.

A_____ est administrateur président avec signature individuelle de B_____ et E_____ en est administrateur.

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse de la demande de baisse de loyer est de 38'760 fr. soit : $(1'059 \text{ fr.} - 897 \text{ fr.} \cdot 50) \times 12 \text{ mois} \times 20 \text{ ans.} + (2'412 \text{ fr.} \times 1 \text{ an}) + (3'612 \text{ fr.} \times 18 \text{ ans})$.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 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 d'appel.

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

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} 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.** **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, à l'appui de leur mémoire de réponse à l'appel, les intimés ont produit comme pièce nouvelle un courrier du bailleur daté du 29 septembre 2015.

Cette pièce et les faits qu'elle contient sont recevables car la pièce est postérieure au 15 septembre 2015 date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

- 3.** Il convient à titre préliminaire d'examiner quelle est la conséquence procédurale de l'aliénation par l'appelant à B_____, le 1^{er} octobre 2015, de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux.

3.1 Selon l'art. 83 al. 1 et 4 CPC, intitulé substitution de partie, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire, sans que l'autre partie ne puisse s'y opposer.

Selon la jurisprudence, l'hypothèse d'une substitution de partie lors du transfert d'un immeuble remis à bail nécessite un traitement particulier. Afin d'éviter des difficultés dans l'hypothèse où, suivant les cas de figure, les acquéreurs auraient intérêt à s'abstenir de toute réaction, la jurisprudence admet en effet qu'il résulte de l'art. 261 al. 1 CO que les acquéreurs sont substitués de plein droit aux précédents bailleurs dans les procès en cours pour les droits et obligations résultant du contrat après le moment du transfert. Les acquéreurs doivent donc être considérés comme parties en cause pour ce qui concerne la fixation du loyer se rapportant à la période postérieure au transfert de propriété (arrêt du Tribunal fédéral 4A_251/2012 du 28 août 2012 consid. 2).

3.2 En l'espèce, la baisse de loyer est requise dès le 1^{er} juillet 2015.

L'appelant a ainsi la légitimation passive pour défendre à l'action jusqu'au 1^{er} octobre 2015, date de la vente de l'immeuble à B_____. Celle-ci a la légitimation passive dès cette date.

Ni l'appelant, ni l'acquéreur de l'immeuble n'ont informé la Cour de ce transfert, ni n'ont réagi aux allégations des intimés en lien avec celui-ci.

S'agissant d'une cause relative à une demande de baisse de loyer, l'acquéreur de l'immeuble doit être de plein droit considéré comme partie au litige pour ce qui concerne la fixation du loyer pour la période postérieure au transfert de propriété. L'accord de B_____ pour la reprise du procès n'est ainsi pas nécessaire.

Cette solution se justifie d'autant plus en l'espèce au regard du fait que l'appelant a cédé l'immeuble à la société dont il est administrateur président avec signature individuelle et dont son fils, qui est également son avocat dans le cadre de la présente procédure, est aussi administrateur.

B_____ doit par conséquent être atraite à la procédure dès le 1^{er} octobre 2015, ce qui sera mentionné dans le dispositif du présent arrêt.

4. 4.1 L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 64 al. 1 CPC, du fait qu'ils ont considéré que les conditions relatives à la litispendance n'étaient pas réalisées. Selon l'appelant, les parties, le complexe de faits et la cause juridique sont les mêmes dans les deux causes pendantes entre les parties. Les conclusions des deux demandes portent sur le montant du loyer, visant à son augmentation respectivement sa baisse, cela étant confirmé par la décision du Tribunal de joindre les deux causes.

4.2 L'introduction de l'instance par le dépôt, notamment, de la requête de conciliation crée la litispendance (art. 62 al. 1 CPC). La litispendance a en particulier pour effet de fixer la compétence locale du tribunal saisi (art. 64 al. 1 let. b CPC) et de prévenir qu'une seule et même contestation fasse l'objet de deux procès distincts et simultanés entre les mêmes parties (art. 64 al. 1 let. a CPC). Il y a litispendance préexistante lorsque le même objet du litige oppose les mêmes parties devant un tribunal saisi au préalable. L'objet du litige se détermine par les conclusions de la demande, à savoir le prononcé requis, et par le conglomérat de faits à la base de la demande et son rattachement juridique. Une identité d'objet du litige doit être retenue lorsqu'il existe dans deux procédures parallèles un risque de jugements contradictoires ou un procès inutile. Il est par exemple admis qu'une action négatoire et une action condamnatoire portant sur le même complexe de faits ont un objet identique. Peu importe que l'action en négation de droit précède ou suive l'action en exécution (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 47 et ss ad art. 59 CPC).

En cas de litispendance, l'art. 59 let. d CPC prévoit l'irrecevabilité de la demande introduite en second lieu.

4.3 Aux termes de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

Nonobstant l'art. 270a al. 3 CO, le droit du locataire de contester une augmentation de loyer (art. 270b CO) et son droit formateur de demander une diminution du loyer en cours de bail (art. 270a CO) revêtent un caractère distinct et conservent leur autonomie procédurale (arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 4b).

Par conséquent, si les parties ne parviennent pas à s'entendre devant l'autorité de conciliation, chacune d'elle doit veiller à la sauvegarde de ses droits indépendamment de l'autre en faisant appel au juge de sa propre initiative dans le délai prévu à cette fin (art. 209 CPC); elle ne saurait attendre que son cocontractant le fasse pour agir, reconventionnellement, une fois ce délai échu, et réclamer la baisse de loyer litigieuse, respectivement la validation de la hausse contestée (HIGI, Commentaire zurichois, n. 18 ss ad art. 270a CO; SVIT-Kommentar, n. 43 ad art. 270a CO). Le sort de la demande de baisse de loyer n'est nullement lié à celui de la contestation simultanée de l'augmentation de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 4b).

4.4 En l'espèce, l'exception de litispendance soulevée par l'appelant n'est pas réalisée, faute d'identité de l'objet du litige entre la demande en validation de hausse de loyer formée par celui-ci et la demande subséquente de baisse de loyer formée par les intimés.

Comme retenu par les premiers juges, les deux demandes ne se fondent ni sur la même cause juridique, ni sur le même conglomérat de faits, l'appelant motivant ses prétentions en hausse de loyer sur un critère absolu (loyers usuels du quartier) et les intimés fondant leurs conclusions en baisse de loyer sur un critère relatif (baisse du taux hypothécaire de référence). Les dates de prise d'effet des conclusions diffèrent également.

Si l'article 270 al. 3 CO permet aux intimés, qui contestent l'augmentation du loyer, d'en demander simultanément la diminution, aucune disposition légale ne les oblige à agir par la voie de la demande reconventionnelle, ces deux droits revêtant un caractère distinct et conservant une autonomie procédurale. Les intimés ne pouvaient pas connaître le sort réservé par l'appelant à sa demande en validation de hausse de loyer, de sorte qu'ils devaient introduire leur requête en diminution du loyer s'ils entendaient préserver leurs droits d'une manière certaine.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, les intimés pouvaient faire usage de leur droit propre de solliciter une baisse de loyer en cours de bail selon l'article 270a al. 1 CO. Cette disposition étant de droit impératif, ils ne pouvaient pas être empêchés d'exercer ce droit de demander une baisse de loyer, quand bien même une procédure en validation de hausse de loyer, fondée sur d'autres motifs, était pendante entre les parties. Le Tribunal fédéral a confirmé que le sort de la

demande de baisse de loyer n'est nullement lié à celui de la contestation simultanée de l'augmentation de loyer.

Les conditions relatives à la litispendance n'étant pas réalisées, la décision entreprise sera donc confirmée sur ce point.

5. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 126 al. 1 CPC, en refusant à tort de suspendre la cause en dépit d'un prétendu risque de jugements contradictoires.

Il ne forme cependant aucun grief motivé contre la décision de jonction des causes prise par le Tribunal. Cette décision est parfaitement justifiée et permet d'éviter tout risque de contrariété de jugements. Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé sur ce point également.

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 recevable l'appel interjeté le 16 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1080/2015 rendu le 1^{er} octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20552/2014.

A titre préalable :

Dit que B_____ est devenue partie à la procédure dès le 1^{er} octobre 2015.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

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.