REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/386/2017 **ACJC/206/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 FEVRIER 2022

Entre

1) Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], **2) Monsieur B_____**, domicilié _____ [GE] et **3) Monsieur C_____,** domicilié _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 juin 2021, tous représentés par D_____SA, _____, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

1) Madame E_____ et Monsieur F_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant tous deux 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 _____ (GE), autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.02.2022.

EN FAIT

A. **a.** Par jugement JTBL/539/2021 du 16 juin 2021, reçu le 24 juin 2021 par les parties, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à E_____ et F_____ le 19 décembre 2016 pour le 31 août 2017 pour l'appartement de 5.5 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____, à H_____ (ch. 1 du dispositif), ordonné à A_____, B_____, C_____ et G_____ d'exécuter les travaux suivants : réparation de l'agencement de cuisine (armoires et tiroirs), réparation du parquet du salon, réfection de l'ensemble des peintures sur les murs, plafonds et boiseries de l'appartement (ch. 2), réduit de 15% le loyer de novembre 2016 à février 2021 et de 10% de mars 2021 jusqu'à exécution des travaux précités (ch. 3), condamné A_____, B_____, C_____ et G_____ à restituer à E_____ et F_____ le trop-perçu de loyers (ch. 4), validé la consignation de loyer (ch. 5), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée en faveur de E_____ et F_____ et à concurrence du solde en faveur de A_____, B_____, C_____ et G_____ (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

Le Tribunal a retenu que le congé notifié à E_____ et F_____ (ci-après : « les locataires ») en date du 19 décembre 2016 pour le 31 août 2017 avait été donné en raison des prétentions que ces derniers avaient formées en remise en état de différentes installations de leur appartement, raison pour laquelle les premiers juges l'ont annulé, en application de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

Par ailleurs, l'autorité précédente a considéré que les défauts d'ordre esthétique étaient non seulement importants s'agissant notamment du parquet, mais également étendus, le salon, la cuisine que la salle de bains étant concernés, et qu'il existait un problème d'humidité générant des moisissures dans la salle de bains, qui avait été supprimé au mois de février 2021 au plus tard. Il a de plus été retenu une usure avancée du parquet du salon, de l'agencement de cuisine, ainsi que de l'ensemble des tapisseries et peinture sur les murs et les plafonds de l'appartement, la durée de vie moyenne de ces installations ayant été dépassée.

b. Par acte expédié à la Cour de justice le 15 juillet 2021, A_____, B_____ et C_____, ont fait appel de ce jugement et en demandent l'annulation. Cela fait, ils concluent à l'irrecevabilité des requêtes des locataires et subsidiairement au déboutement de ceux-ci de toutes leurs conclusions et à la libération en leur faveur des loyers consignés.

Ils allèguent que la question de la recevabilité des requêtes en contestation de congé et en fixation judiciaire du loyer, respectivement du déboutement des locataires, en lien avec la qualité des parties, n'a pas été définitivement tranchée, et reviennent sur le jugement JTBL/107/2018 du 6 février 2018 du Tribunal des

baux et loyers ainsi que sur les deux arrêts de la Cour de justice ACJC/1481/2018 du 29 octobre 2018 et ACJC/630/2020 du 18 mai 2020, rendus entre les mêmes parties.

Ils allèguent en outre, à titre subsidiaire, que les locataires n'ont pas fait un usage adéquat de l'appartement litigieux, et reprochent aux premiers juges d'avoir écarté sans motivation le fait que les défauts sont imputables aux locataires, ce qui constitue d'une part une violation du droit d'être entendu et d'autre part est arbitraire dans son résultat. Ils indiquent également que l'amortissement des installations endommagées n'est pas une preuve de l'existence d'un défaut.

c. Par courrier expédié à la Cour de justice en date du 20 juillet 2021, G_____ a relevé s'être vue notifier le jugement querellé en date du 24 juin 2021, et a indiqué ne pas être concernée par la procédure, comme déjà relevé par pli adressé au Tribunal fédéral en date du 30 novembre 2018. Elle a dès lors sollicité que son nom soit retiré de la procédure.

d. Dans leur réponse du 26 août 2021, les locataires ont conclu principalement à l'irrecevabilité de l'appel et subsidiairement à la confirmation du jugement entrepris.

Ils font valoir que A_____, B_____ et C_____ n'ont pas remis en cause l'annulation du congé, soit le point 1 du dispositif du jugement querellé, et que ces derniers contestent uniquement les développements précédents de la Cour de justice contenus dans les arrêts ACJC/630/2020 du 18 mai 2020 et ACJC/1481/2018 du 29 octobre 2018. A titre subsidiaire, les locataires allèguent l'existence d'un congé-représailles et l'existence des défauts considérés.

e. En l'absence de réplique, les parties ont été informées le 27 septembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. Le 10 juillet 2000, SI I_____, ancienne bailleresse, et les locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5.5 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____, à H_____.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 1er septembre 2000 au 31 août 2001, avec clause de renouvellement tacite d'année en année et préavis de résiliation de trois mois.

Le loyer a été fixé à 20'400 fr. par année, frais accessoires non compris, ceux-ci s'élevant à 1'680 fr. par année.

Selon l'avis officiel de fixation de loyer, le montant du loyer était identique à celui payé par le précédent locataire; les charges étaient augmentées de 180 fr. par année.

Les « motifs précis des prétentions ci-dessus » étaient libellés ainsi : « Selon art. 269a CO. Indice suisse du coût de la vie : 146.9. Taux hypothécaire : 4.50% ».

b. L'immeuble concerné a été construit entre 1946 et 1960.

c. Un état des lieux d'entrée a été effectué le 7 août 2000. La mention "en ordre" a été apposée pour toutes les installations composant le logement considéré.

d. A partir de 2011, des discussions ont eu lieu entre les locataires et D_____SA (ci-après aussi : la régie) en vue de visiter l'appartement et de vérifier l'état de celui-ci, les locataires sollicitant divers travaux, notamment de peinture. Ils ont obtenu la réfection de la peinture de la salle de bains et le réémaillage de la baignoire. Une visite ultérieure d'un collaborateur de la régie ainsi que d'une entreprise sont restées sans suite, les bailleurs ayant refusé d'effectuer d'autres travaux.

e. Par courrier du 18 octobre 2016, les locataires ont mis en demeure A_____, B_____ et C_____ (ci-après : les bailleurs), de procéder, avant le 20 décembre 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). Il était précisé qu'à défaut d'exécution des travaux dans le délai imparti, le loyer serait consigné dès le mois de janvier 2017.

f. Une collaboratrice de la régie, J_____, a visité l'appartement en lien avec cette demande de travaux. Cette dernière a indiqué avoir constaté que l'appartement n'était pas bien entretenu.

g. En date du 3 novembre 2016, l'entreprise K_____ a informé les locataires qu'elle avait été mandatée par la régie pour effectuer des travaux dans la salle de bains et leur a demandé de prendre contact avec elle pour fixer un rendez-vous.

h. Par avis officiel du 19 décembre 2016, les bailleurs ont résilié le contrat de bail à loyer pour le 31 août 2017, sans indication de motifs.

La rubrique « bailleur » de l'avis contenait la mention suivante : « A_____, _____- & C_____ »

i. En réponse à une demande de motivation du congé par les locataires, la régie a répondu, par courrier du 13 janvier 2017, avoir constaté que ceux-ci ne faisaient pas un usage soigneux des locaux, violant ainsi leurs obligations contractuelles.

j. Par requête déposée le 10 janvier 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), dirigée contre A_____, B_____ et C_____, les locataires ont conclu, principalement, à l'annulation du congé donné le 19 décembre 2016 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Les locataires considéraient que le congé leur avait été donné en raison de leur demande de travaux.

k. Parallèlement, les locataires ont saisi le 29 juin 2017 la Commission d'une requête en fixation judiciaire du loyer, toujours à l'encontre de A_____, B_____ et C_____. Ils sollicitaient préalablement la production par les bailleurs de documents permettant de procéder au calcul du rendement de l'immeuble et concluaient à ce que le loyer net de leur appartement soit fixé à 882 fr. par mois depuis le début du bail.

Les locataires considéraient que la motivation figurant sur l'avis de fixation de loyer était insuffisante, de sorte que le loyer était frappé de nullité.

l. Déclarées non conciliées lors de l'audience de conciliation du 2 octobre 2017, les deux causes portant respectivement sur la contestation du congé et sur la fixation judiciaire du loyer ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers en date du 10 octobre 2017.

Elles ont été jointes par ordonnance du 2 novembre 2017 sous le numéro de procédure C/386/2017.

m. En parallèle, les locataires ont demandé, le 10 octobre 2017, à la régie de les assurer de l'exécution de travaux de réfection complète des peintures et du parquet de l'appartement et de réparation de l'agencement de la cuisine avant le 24 octobre 2017, sous menace de consignation du loyer. Une réduction de loyer de 35% dès le 1er octobre 2011 était par ailleurs sollicitée.

n. Les locataires ont consigné les loyers dès le mois de novembre 2017 sous compte no 2_____.

o. Par requête déposée le 7 novembre 2017 par-devant la Commission, toujours dirigée contre A_____, B_____ et C_____, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers :

- valide la consignation de loyer,

- condamne les bailleurs à réaliser 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);

- condamne les bailleurs à une amende de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution et autorise les locataires à effectuer, aux frais des bailleurs, les travaux auxquels ces derniers seraient condamnés;

- leur octroie une réduction de loyer de 35% dès le 1er octobre 2011.

Les locataires contestaient n'avoir pas fait un usage soigneux de leur logement. Ils relevaient que celui-ci n'avait pas fait l'objet de travaux d'entretien depuis qu'ils l'occupaient.

A l'appui de leur requête, les locataires produisaient une série de photographies prises en janvier 2017. Y sont visibles notamment des fissures et petites taches brunes sur des murs, des taches de moisissures dans les coins, un parquet très dégradé, en partie décoloré et en partie noirci (pièces non identifiées), des fissures et d'importantes taches de moisissures ainsi que des dégradations de la peinture dans la salle de bains.

p. Dans leur réponse du 23 novembre 2017 aux requêtes en contestation de congé et en fixation judiciaire du loyer, les bailleurs ont conclu, principalement, à l'irrecevabilité des requêtes, subsidiairement, à leur rejet.

Ils ont notamment relevé que les locataires avaient omis d'assigner G_____, usufruitière de l'immeuble.

Ils n'ont pas contesté que le congé était intervenu suite à la demande de travaux par les locataires. Celle-ci était toutefois contraire à la bonne foi, vu que les défauts invoqués étaient imputables à l'utilisation peu soigneuse de l'appartement par les locataires.

q. La requête en validation de consignation de loyer, exécution de travaux et réduction de loyer (procédure no C/3_____/2017), non conciliée lors de l'audience du 8 janvier 2018, a été portée par les locataires devant le Tribunal des baux et loyers le 15 janvier 2018.

r. Lors de l'audience du 16 janvier 2018, dans la cause C/386/2017 (contestation du congé et fixation judiciaire du loyer), les locataires ont contesté qu'G_____ soit bailleresse, bien que sa qualité d'usufruitière ne soit pas remise en cause, puisqu'elle n'était pas propriétaire à teneur du Registre foncier. Les locataires ne possédaient par ailleurs aucun moyen d'identifier les bailleurs, dans la mesure où l'avis de résiliation mentionnait uniquement des initiales des prénoms. Ils ont dès lors principalement conclu à la nullité du congé, car l'avis de résiliation aurait dû indiquer clairement l'identité des bailleurs, ce d'autant plus que les locataires n'en avaient pas été informés au cours de la relation contractuelle.

s. Par jugement n° JTBL/107/2018 du 6 février 2018 (cause C/386/2017), le Tribunal a déclaré irrecevables les requêtes en contestation de congé et en fixation de loyer faute d'avoir assigné G_____.

Ce jugement a été annulé par arrêt de la Cour de justice ACJC/1481/2018 du 29 octobre 2018 qui, après avoir rectifié la qualité des parties défenderesses en y incluant G_____, a déclaré recevables la requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail du 10 janvier 2017 et la requête en fixation judiciaire du loyer du 29 juin 2017.

Le recours au Tribunal fédéral interjeté contre cet arrêt par les bailleurs, ainsi que par G_____, a été déclaré irrecevable par arrêt du 3 janvier 2019.

t. Par réponse du 1er mars 2018 à la requête en validation de consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer (procédure C/3_____/2017), les bailleurs ont conclu à l'irrecevabilité de la requête des locataires.

Les bailleurs ont notamment confirmé que la nécessité d'effectuer des travaux avait été écartée suite à la visite de l'appartement litigieux par une collaboratrice de la régie en 2011. En 2016, alors que des travaux dans la salle de bains avaient été planifiés, la visite de J_____ avait révélé un usage peu soigneux de l'appartement par les locataires. Les travaux prévus avaient dès lors été annulés.

Ils ont considéré, au sujet des photographies produites par les locataires, que les taches sur le parquet résultaient d'un lavage de celui-ci à grande eau, que les taches sur le mur n'étaient pas liées à une usure normale et que l'humidité dans la salle de bains provenait d'un défaut d'aération.

u. Lors de l'audience du 17 mai 2019 tenue dans la cause C/386/2017, les locataires ont complété leurs conclusions subsidiaires relatives à la prolongation de bail, sollicitant l'adaptation du loyer à la baisse du taux hypothécaire et l'adaptation du délai et des termes de résiliation du bail.

Le représentant de la régie a confirmé que la résiliation du bail faisait suite à la visite de J_____. Par usage non soigneux, la régie entendait le fait d'avoir lavé le parquet à grande eau, ce qui avait provoqué des taches noires. Cette allégation a été contestée par le conseil des locataires.

v. A l'audience tenue le même jour dans la cause C/3_____/2017, le conseil des locataires a indiqué n'avoir appris la qualité d'usufruitière de G_____ que lors de la réception du mémoire de réponse dans la procédure C/386/2017.

Le représentant de la régie a admis que les locataires n'avaient jamais été informés de la qualité de bailleresse d'G_____ avant de recevoir les avis de résiliation du bail.

w. Lors de l'audience du 8 octobre 2019, tenue dans les deux causes précitées, a été entendue J_____. Elle a confirmé avoir constaté que l'appartement n'était pas très bien entretenu. Il y avait beaucoup de coups de crayon sur les murs, des problèmes d'humidité dans la salle de bains et le parquet était très usé. L'humidité de la salle de bains provenait certainement d'un manque d'aération, alors que cette pièce disposait d'une fenêtre donnant sur l'extérieur.

Le témoin avait établi un bon pour des travaux suite à sa visite, afin qu'un rehaussement des faïences de la salle de bain soit effectué, avant de faire la peinture pour éviter un quelconque problème d'humidité. Ces travaux n'avaient cependant pas été réalisés, car les locataires en sollicitaient davantage.

x. Par jugement du 17 octobre 2019 rendu dans la procédure C/3_____/2017, 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 les locataires et a rectifié la qualité des parties défenderesses, en y incluant G_____.

Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/630/2020 du 18 mai 2020.

Le recours dirigé contre cet arrêt a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral du 3 janvier 2019 (4A_633/2018 du 3 janvier 2019).

y. En date du 23 février 2021, les locataires ont versé à la procédure de nouvelles photographies de leur logement, prises en février 2021. Sont illustrés notamment le délabrement du parquet à plusieurs endroits dans le salon, la vétusté d'armoires ainsi que du plafond (revêtement fissuré), de murs et de la porte de la cuisine, des fissures, du plâtre décollé sur les murs et les plafonds ainsi que la peinture ébréchée sur des boiseries dans le reste de l'appartement.

z. A l'audience du 9 mars 2021 tenue dans les deux causes, le conseil des locataires a indiqué que les travaux avaient été exécutés dans la salle de bains, à l'exclusion de la baignoire.

Les locataires ont produit un courrier de la Police du feu du 18 septembre 2020 demandant à la régie de se prononcer au sujet de la présence de moisissures dans l'appartement, rappelant qu'il était impératif d'identifier la cause de celles-ci.

A l'issue de cette audience, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/3_____/2017 et C/386/2017 sous le numéro de la présente cause.

aa. Par écriture du 30 avril 2021, les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont notamment relevé que les travaux dans la salle de bains avaient finalement été exécutés suite à l'intervention de la Police du feu.

ab. Par écriture du même jour, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions en irrecevabilité des requêtes et, subsidiairement, en déboutement des demandeurs et en libération en leur faveur des loyers consignés.

Sur le fond, ils ont plaidé que les taches noires constellant le parquet, de même que les taches mouchetant les murs, étaient incompatibles avec un usage soigneux de l'appartement.

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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6).

1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel s'élevant à 20'400 fr. depuis le 1er septembre 2000, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

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 appelants font grief au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables leurs conclusions en irrecevabilité des requêtes et, subsidiairement, en déboutement des locataires et en libération en leur faveur des loyers consignés.

Ils allèguent à titre principal que la question de la recevabilité, respectivement du déboutement des locataires, en lien avec la qualité des parties, n'est pas définitivement tranchée, et reviennent sur le jugement du 6 février 2018 du Tribunal des baux et loyers ainsi que sur les deux arrêts de la Cour de justice des 29 octobre 2018 et 18 mai 2020.

L'appel ne contient toutefois aucune critique directe du jugement querellé.

2.1

2.1.1 Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

A teneur de l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action; une de ces conditions est que le litige ne fait pas l'objet d'une décision entrée en force. Il s'agit là de l'effet de l'autorité de la chose jugée attachée à la décision qui est entrée en force de chose jugée formelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_177/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4 et suivants).

Est revêtu de l'autorité de la chose jugée tout jugement entrée en force. Le jugement entre en force lorsqu'il ne peut pas ou plus faire l'objet d'un appel (art. 308ss CPC). Le recours en matière civile (art. 103 LTF) n'a d'effet suspensif que lorsqu'il est dirigé contre un jugement constitutif ou que le juge instructeur lui accorde un tel effet (BOHNET, Les défenses en procédure civile suisse in : ZRS 2009 II, p. 297).

Pour que l'exception de l'autorité de la chose jugée soit admise, il faut que la prétention qui est invoquée dans le nouveau procès (ou qui est l'objet de la question préjudicielle qui doit y être tranchée) soit identique à celle qui a fait l'objet de la précédente décision. Cela nécessite de comparer le contenu de la décision revêtue de l'autorité de la chose jugée avec l'objet de la nouvelle demande.

En principe, l'autorité de la chose jugée ne s'attache qu'au seul dispositif de la décision, qui a statué matériellement sur la prétention (ATF 121 III 474 consid. 4a). Toutefois, pour connaître le sens exact et la portée précise du dispositif de la décision, il faut souvent en examiner les motifs qui permettent de savoir quel a été l'objet de la demande et ce sur quoi le juge s'est réellement prononcé (ATF 116 II 738 consid. 2a in fine); en effet, lorsque le demandeur a réclamé une somme d'argent, il ne résulte pas du dispositif quelle prétention matérielle il a fait valoir. L'autorité de la chose jugée s'étend à tous les faits faisant partie de la cause, y compris les faits et preuves dont le juge n'a pas pu tenir compte parce qu'ils n'ont pas été allégués régulièrement et en temps utile (arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2016 du 22 août 2016 consid. 4.1.1; ATF 115 II 187 consid. 3b).

Un jugement au fond suppose que le tribunal ait apprécié les allégations des parties au regard du droit matériel et statué sur le fondement de la prétention déduite en justice (ATF 123 III 16 consid. 2a, JdT 1999 I 99). Un tel prononcé intervient dès l'instant où le juge examine le fond, peu importe à cet égard qu'il rejette la demande faute d'allégués, de preuves ou pour un autre motif (ATF 115 II 187 consid. 3b, JdT 1989 I 586; 116 II 738 consid. 2b). Le tribunal statue au fond quand les allégués de la demande permettent d'identifier suffisamment la prétention, alors même qu'il les juge insuffisamment motivés. Il rend une décision procédurale lorsque les assertions ne permettent pas d'identifier la prétention (ATF 115 II 187 consid. 3b, JdT 1989 I 586; 116 II 738 consid 2b). Si le juge refuse d'entrer en matière, les conditions de recevabilité n'étant pas remplies, il prononce un jugement processuel. La distinction s'opère sur la base du contenu de la décision sans égard à sa dénomination (BOHNET *op cit.,* n. 109-110 ad art. 59 CPC).

En cas de jugement préjudiciel ou de jugement partiel tranchant une partie du litige, celui-ci n'a pas autorité de la chose jugée, mais le juge est dessaisi dans cette mesure et ne peut revenir sur son prononcé dans son jugement final (ATF 115 Ia 123 consid. 3).

L'existence d'une décision entrée en force doit être relevée d'office dans la mesure où les circonstances qui la fondent ressortent du dossier (FF 2006 6890) ou qu'elles parviennent au juge de toute autre manière, par exemple parce que la première cause a été jugée par le même tribunal (BOHNET *op cit.,* n. 136 ad art. 59 CPC).

2.1.2 En l'espèce, dans l'arrêt ACJC/1481/2018 du 29 octobre 2018, rendu dans la cause C/386/2017, - qui était limité à la question de la recevabilité des requêtes en tant qu'elles n'étaient pas dirigées contre l'usufruitière - la Cour de justice s'est prononcée sur la question de la qualité de partie d'G_____ et sur ses conséquences.

A cet effet, la Cour de justice a indiqué (consid. 2.2) que le Tribunal des baux et loyers, dans son jugement JTBL/107/2018 du 6 février 2018, avait relevé à juste titre que les bailleurs formaient une consorité nécessaire. Toutefois, au vu de l'évolution de la titularité des droits du bailleur dans le temps et de l'absence de communication desdits changements aux intimés et, en particulier, de l'existence d'un usufruit en faveur d'G_____, la simple lecture de l'avis de résiliation du bail indiquant « A_____, Y., A.- & C_____ » en qualité de bailleurs ne pouvait raisonnablement pas suffire aux intimés pour identifier clairement les bailleurs, d'autant plus que la qualité d'usufruitière d'G_____ ne figurait pas sur l'extrait du Registre foncier librement accessible en ligne et que seule l'initiale de son prénom figurait sur l'avis de résiliation litigieux. Dans ces conditions, reprocher aux locataires une violation de l'art. 70 al. 1 CPC revenait à faire preuve de

formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst), ces derniers pouvant raisonnablement ignorer la qualité d'usufruitière d'G_____.

Dès lors, la Cour de justice a considéré qu'il ne pouvait être reproché aux intimés de ne pas avoir assigné également G_____.

De plus, la Cour de justice a rectifié la qualité des parties sur la base des allégations des appelants, en ce sens qu'elles comprenaient également G_____.

Par ailleurs, la Cour de justice a eu l'occasion de confirmer ce qui précède dans son arrêt ACJC/630/2020 du 18 mai 2020, rendu dans la cause C/3_____/2017, en relevant que (consid. 2 et 4), les appelants formant une consorité nécessaire, 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, mais que, cela étant, il ressortait 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 constituant une erreur mineure qui ne portait pas à conséquence, puisqu'il n'y avait pas de doute sur l'identité des personnes concernées. Dès lors, la qualité des parties, en l'occurrence des parties défenderesses, pouvait être rectifiée d'office en application de l'art. 132 CPC.

Ainsi, la question ici soulevée de la recevabilité des requêtes des intimés, respectivement de leur déboutement, en lien avec celle de la correcte assignation des parties, est identique à celle qui a fait l'objet des arrêts la Cour de justice des 29 octobre 2018 et 18 mai 2020.

Les appelants disposaient d'un délai de trente jours pour contester notamment ce dernier arrêt par-devant le Tribunal fédéral. Leur recours a cependant été déclaré irrecevable.

Dès lors, faute d'intérêt, l'appel des bailleurs doit donc être déclaré irrecevable en vertu du principe « ne bis in idem », en tant qu'il concerne la désignation des parties bailleresses par les locataires.

3. Les appelants font valoir à titre subsidiaire une violation de l'art. 259a al. 1 CO par l'autorité précédente, qui les a condamnés à faire procéder à l'exécution des travaux de réparation de l'agencement de cuisine (armories et tiroirs), du parquet du salon, ainsi que de rafraîchissement de l'ensemble des peintures des murs, plafonds et boiseries de l'appartement considéré. Ils reprochent aux premiers juges de ne pas avoir examiné ni motivé la question de l'imputation des défauts aux locataires, alors que ces derniers n'auvaient pas fait un usage soigneux des locaux. L'absence de motivation du jugement sur ce point consacrait une violation du droit d'être entendu et était arbitraire dans son résultat.

3.1

3.1.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO).

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). Pour déterminer si la chose louée n'est pas dans un état approprié à l'usage convenu, il convient de prendre en compte également des éléments subjectifs liés à la personne du locataire, cela à la condition que le bailleur en ait eu connaissance lors de la conclusion du contrat (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 259 et 260).

3.1.2 Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO.

Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complétement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie "tampon" : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (LACHAT/RUBLI, *op. cit.,* p. 273 et 274; AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n. 41 ad art. 258 CO).

Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire et de sa famille. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas faire usage de pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. S'agissant de baux immobiliers, un défaut grave existe si les locaux, biens qu'utilisables, le sont uniquement au prix d'inconvénients inadmissibles pour le locataire (LACHAT/RUBLI, *op. cit*., p. 272; AUBERT, *op. cit*., n. 40 ad art. 258 CO).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985, p. 575).

Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC).

Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (arrêt du Tribunal fédéral 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.1; ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1).

L'usure devient un défaut lorsqu'elle atteint un certain degré qui sous-entend que la chose louée est insuffisamment entretenue. L'usure normale peut s'apprécier également sur la base de la tabelle d'amortissement des installations adoptée le 1er mars 2007 par les associations de bailleurs et de locataires qui a une valeur indicative utile afin de déterminer la durée de vie moyenne des installations (Annexe VIII, Table de longévité des installations, *in* : LACHAT/RUBLI *op. cit*., p. 1137 ss) :

- De l'ameublement de cuisine, elle peut être estimée à 15 ou 20 ans, selon les matériaux utilisés;

- Des tapisseries, elle peut être estimée à entre 10 et 15 ans, selon la qualité;

- Des peintures, elle peut être estimée à entre 8 et 15 ans, selon la qualité;

- Du parquet en bois, elle peut être estimée à 40 ans pour un parquet collé, en bois massif, lames de petit format (parquet mosaïque). La durée d'amortissement est de 10 ans pour la vitrification, l'imprégnation et le traitement de surface du parquet. Le parquet mosaïque est rénouvable jusqu'à 6 fois. Le ponçage du parquet ne doit en principe être effectué que tous les 20 ans (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2.2);

- D'une baignoire, elle peut être estimée à 25 ans pour une baignoire en acrylique, et à 35 ans pour une baignoire en acier, émaillé; elle devrait être réémaillée tous les 20 ans.

Le Tribunal fédéral a considéré qu'il appartenait au bailleur de démontrer la date d'installation, respectivement de rénovation des éléments concernés par la remise en état. A défaut, la date de la construction de l'immeuble pourra être prise en considération (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2015 du 4 juillet 2016).

3.1.3 Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO).

Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (AUBERT, *op. cit.,* n. 21 ad art. 259d CO).

3.2 Une décision peut être attaquée, entre autres motifs, lorsque l'égalité des parties ou leur droit d'être entendues en procédure contradictoire n'a pas été respecté (art. 393 let. d CPC), ou lorsqu'elle est arbitraire dans son résultat parce qu'elle repose sur des constatations manifestement contraires aux faits résultant du dossier ou parce qu'elle constitue une violation manifeste du droit ou de l'équité (art. 393 let. e CPC).

3.2.1 Le droit d'être entendu, garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les

parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, *in* Commentaire romand du Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Le droit d'être entendu doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Ce droit n'est cependant pas une fin en soi. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Dans ce cas, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

3.2.2 En particulier, une décision ne peut être qualifiée d'arbitraire (art. 9 Cst.) que si elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 144 I 113 consid. 7.1 et la référence; 142 II 369 consid. 4.3).

3.3 En l'espèce, il résulte de la procédure que le parquet du salon - d'aspect relativement ancien - présente des rayures et taches noires. De tels défauts restreignent l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement. Ils ouvrent ainsi en principe au locataire le droit de requérir une remise en état.

Les appelants n'ont fourni aucun élément probant permettant d'imputer les défauts aux intimés.

Ils fondent leurs allégations sur les déclarations de J_____, une collaboratrice de la régie entendue en qualité de témoin lors de l'audience de débats du 8 octobre 2019, qui a visité l'appartement considéré à une reprise. Elle a déclaré avoir constaté que l'appartement n'était pas très bien entretenu. Il y avait des coups de crayon sur les murs, des problèmes d'humidité dans la salle de bains et le parquet était très usé. L'humidité de la salle de bains provenait d'un manque d'aération, alors que cette pièce dispose d'une fenêtre donnant sur l'extérieur.

Rien ne permet cependant de retenir que les rayures et les taches noires présentes sur le parquet du salon résultent d'autres causes que son usure, dans la mesure où les appelants n'ont pas allégué qu'il a fait l'objet d'un entretien régulier, depuis 1960, année de construction de l'immeuble. Le dépassement de la durée de vie moyenne de cette installation est ainsi flagrant. L'autorité précédente a donc estimé à juste titre que l'usure ne saurait être imputée aux locataires.

S'agissant de l'agencement de cuisine, ainsi que de l'ensemble des tapisseries et peintures des murs et plafonds de l'appartement, dont la durée de vie a également été dépassée, il ressort des photographies versées à la procédure que ces installations présentent également des signes d'une usure évidente.

Compte tenu de ce qui précède, l'éventuelle présence de traces de crayon sur les murs, à supposer qu'elle soit établie, n'est pas décisive. Les déclarations du témoin J_____, qui doivent être appréciées avec retenue puisque le témoin était employée de la régie mandatée par les appelants, n'établissent par ailleurs pas que les problèmes d'humidité dans la salle de bains sont imputables aux intimés. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que ceux-ci n'ont pas fait un usage correct de la salle de bains, étant précisé que des locaux loués doivent en tout état de cause être équipés d'une aération suffisante, n'impliquant pas que les locataires doivent être contraints de laisser les fenêtres ouvertes. Le témoin ne s'est en outre rendu qu'une seule fois sur place, de sorte que ses constatations qui ne sont pas étayées par des éléments concrets, n'ont qu'une faible force probante.

Par conséquent, les premiers juges ont condamné à juste titre les appelants à faire procéder à la remise en état du parquet du salon et de l'agencement de cuisine, ainsi qu'au rafraîchissement de l'ensemble des peintures des murs, plafonds et boiseries de l'appartement.

En l'occurrence, les défauts de la chose louée sont importants. Ils sont de plus étendus, plusieurs pièces de l'appartement étant touchées : le salon, la cuisine ainsi que la salle de bains.

Les appelants n'ont contesté ni la période pendant laquelle les réductions de loyer ont été octroyées par les premiers juges, ni la validité de la consignation des loyers, raison pour laquelle ces questions ne seront pas examinées ici.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont a juste titre estimé qu'une réduction de loyer de 15% était justifiée, dès le mois de novembre 2016 jusqu'au mois de février 2021, de même qu'une réduction de loyer de 10% dès le mois de mars 2021 jusqu'à complète exécution des travaux.

L'autorité précédente a dûment motivé les solutions retenues par elle.

Le droit d'être entendu des appelants n'a par conséquent pas été violé, et la décision entreprise n'est pas arbitraire dans son résultat.

4. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare irrecevables les conclusions principales de l'appel interjeté le 15 juillet 2021 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/539/2021 rendu 16 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/386/2017.

Déclare recevables les conclusions subsidiaires prises par les appelants.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute 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 :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.