

GE_GERICHTE ACJC/630/2020 vom 18. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_630_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/630/2020 du 18 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/630/2020 del 18 maggio 2020

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

Dans leurs dernières conclusions, les intimés ont requis devant le Tribunal une réduction de loyer de 35% dès le 1er octobre 2011 correspondant à 7'140 fr. par année (20'400 fr. x 0,35), soit un peu plus de 67'830 fr. à ce jour (7'140 fr. x 9,5 ans). Ils ont également requis une amende d'ordre à hauteur de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution des travaux. Partant, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 6/10 -

C/25797/2017

E. 1.3

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

E. 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).

E. 2

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

E. 2.1

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

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

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

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

E. 2.2

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

- 7/10 -

C/25797/2017

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

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

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

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

E. 3

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

E. 3.1

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

E. 3.2

En l'espèce, contrairement à ce que prétendent les appelants, lors de l'audience du 17 mai 2019, les intimés ont persisté dans leurs conclusions et ont sollicité, à titre préalable, que G_____ soit partie à la procédure et que cela soit rectifié d'office, conformément à l'arrêt de la Cour du 29 octobre 2018. Ils ont fait valoir qu'ils n'avaient appris que postérieurement au dépôt de la demande en conciliation l'existence d'un usufruit au profit de G_____. Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal n'est pas intervenu de son «propre chef», contrairement à ce que prétendent les appelants, mais à la requête de la partie intimée, en application de l'art. 132 CPC.

Partant, le grief des appelants est infondé.

E. 4

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

- 8/10 -

C/25797/2017

E. 4.1

Il sont ensemble le titulaire ou le sujet passif d'un droit, de sorte qu'

consid. 4.4.1; 136 III 431 consid. 3.3).

fendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 et 4.1). Sous sa forme active, ell plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1). 'action formatrice, soit lorsque l' 'un droit ou d' JEANDIN, op. cit., n. 7 ad art. 70 CPC; HOHL Le bailleur est celui qui, en vertu du lien juridique particulier qu' chose, peut en disposer; il s' 'un droit '

Aux termes de l'

l'

,

consid. 2.3.1). En tant qu' l' '

' ' par l' 'elle pouvait s'

consid. 6.1.1; 2D_32/2015 du 24 septembre 2015 consid. 4.1).

- 9/10 -

C/25797/2017

E. 4.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que les appelants formaient une consorité nécessaire au sens de l'art. 70 CPC et que les intimés auraient dû attraire G_____ à la procédure. Toutefois, comme cela ressort du jugement attaqué et de l'arrêt de la Cour du 29 octobre 2018, les intimés pouvaient raisonnablement ignorer la qualité d'usufruitière de G_____, dans la mesure où celle-ci n'était pas mentionnée sur l'extrait du Registre foncier librement accessible en ligne et dans la mesure où ils n'en avaient jamais été informés par les appelants. Dans ces conditions, reprocher aux intimés une violation de l'art. 70 al. 1 CPC reviendrait à faire preuve de formalisme excessif. Au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, la requête en validation de la consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer doit être considérée comme recevable. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * *

- 10/10 -

C/25797/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 novembre 2019 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/992/2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 octobre 2019 dans la cause C/25797/2017. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Débouter les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.