

Cobailleurs ; consorité
nécessaire ; abus de droit ;
défaut ; motivation de la
décision

Art. 259 ss, 266l al. 2,
271 s. CO ; 2 CC ; 70 al. 1
CPC ; 29 al. 2 Cst.

Si le bail a été conclu par des cobailleurs, ceux-ci doivent nécessairement résilier le bail en commun ; à défaut, la résiliation est nulle. En outre, le congé doit être donné au moyen d'une formule agréée. Sur celle-ci, **la désignation du bailleur doit être interprétée strictement, toute extrapolation devant être évitée** (consid. 3.1).

En procédure civile, **le défaut de qualité pour agir ou pour défendre n'est en principe pas susceptible de rectification ; il entraîne le rejet de la demande.** En particulier, lorsque l'action n'a pas été ouverte par ou dirigée contre tous les consorts matériels nécessaires (art. 70 al. 1 CPC), elle doit en principe être rejetée. **Il y a notamment consorité nécessaire en cas d'action formatrice, ce qui est le cas de l'action en annulation de la résiliation du bail visée par les art. 271 s. CO** (consid. 3.3).

Dans le cas présent, **le Tribunal fédéral retient l'existence d'un abus de droit** : les bailleurs, en invoquant que l'action devait être rejetée parce qu'un des quatre bailleurs n'avait pas été attrait dans la procédure, ont agi abusivement (consid. 5.2.3). Les circonstances ne permettaient pas aux locataires d'identifier précisément que cette personne était bailleur, de sorte que l'on ne pouvait leur reprocher d'avoir oublié d'attirer celui-ci dans la procédure.

Il y a défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Cette notion est relative et dépend des circonstances du cas concret (consid. 6.1.1).

Le droit d'être entendu oblige l'autorité à motiver sa décision. Pour ce faire, il suffit qu'elle mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision (consid. 6.1.2).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Hohl, présidente, Kiss et Niquille.

Greffier: M. O. Carruzzo.

Participants à la procédure

1. N.A.,

2. Y.A.,

3. N.B.,

4. A.A.,

recourants,

contre

1. C.,

2. D.,

tous deux représentés par Me Romolo Molo, avocat,

intimés.

Objet
contrat de bail,

recours en matière civile contre l'arrêt du 14 février 2022 (C/386/2017, ACJC/206/2022) et les décisions incidentes des 29 octobre 2018 (C/386/2017, ACJC/1481/2018) et 18 mai 2020 (C/25797/2017, ACJC/630/2020) de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

A.a. Dès le 1er septembre 2000, **D. et C. (ci-après: les locataires) se sont fait remettre à bail par la bailleuse Société G. un appartement de cinq pièces et demie** au troisième étage d'un immeuble de la commune de Vernier. **La gestion de l'immeuble est assurée par la régie H. SA.**

A.b. **La propriété de l'immeuble concerné a été transférée ultérieurement** lorsque N.A., Y.A. et N.B. ont acquis le bien en copropriété aux côtés de I. et J.A., à raison de 1/5 chacun. Au décès de J.A., N.A. et Y.A. ont hérité chacun de la moitié de sa part en nue-propriété, un usufruit grevant ladite part de copropriété ayant été octroyé à l'épouse du défunt, A.A. La part de I. a ensuite été rachetée le 18 novembre 2008 par Y.A.

A.c. **Dès 2011, les locataires sont entrés en pourparlers avec la régie H. SA afin d'obtenir l'exécution de travaux. Le 18 octobre 2016, ils l'ont mise en demeure d'effectuer des travaux qu'ils énuméraient.**

A.d. **Par avis du 19 décembre 2016, établi sur formule officielle, les locataires se sont vu signifier la résiliation de leur bail pour le 31 août 2017.** La rubrique « Bailleur » dudit avis indiquait ce qui suit:

" A. N., Y., A. & B. N. ".

Le 6 janvier 2017, les locataires ont demandé à la régie de leur indiquer les motifs du congé. Cette dernière leur a répondu, le 13 janvier 2017, **qu'elle avait constaté qu'ils ne faisaient pas un usage soigneux des locaux remis à bail.**

B.

B.a. Par requête déposée le 10 janvier 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève, dirigée contre N.A., Y.A. et N.B., **les locataires ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.**

Le 29 juin 2017, les locataires ont également saisi ladite Commission d'une requête dirigée contre les mêmes défendeurs tendant à la fixation du loyer initial.

Après l'échec de la tentative de conciliation dans les deux affaires précitées, les locataires ont assigné N.A., Y.A. et N.B. devant le Tribunal des baux et loyers genevois lequel a ordonné la jonction des causes (cause C/387/2017).

Les défendeurs ont conclu à l'irrecevabilité des demandes au motif que A.A. aurait dû elle aussi être assignée en qualité de défenderesse en raison de l'existence d'une consorité nécessaire. A titre subsidiaire, ils ont conclu au rejet des deux actions.

Lors d'une audience tenue le 16 janvier 2018, **les locataires ont contesté que A.A. revête elle aussi la qualité de bailleuse**, bien que sa qualité d'usufruitière ne soit pas remise en cause. A cet égard, ils

ont fait valoir **qu'ils ne possédaient aucun moyen d'identifier les bailleurs, dans la mesure où figuraient uniquement des initiales sur l'avis de résiliation. Ils ont dès lors conclu à la nullité du congé au motif que l'avis de résiliation aurait dû indiquer clairement l'identité des bailleurs**, ce d'autant que les locataires n'en avaient pas été informés au cours de la relation contractuelle. N.A., Y.A. et N.B. ont rétorqué que ledit avis était clair. Ce dernier mentionnait quatre personnes dont seules les initiales des prénoms apparaissaient en raison du manque de place sur la formule officielle. Si la régie avait été interpellée à cet égard par les locataires, elle leur aurait, selon eux, transmis les prénoms des bailleurs. L'extrait du registre foncier produit par eux en annexe à leur réponse du 23 novembre 2017 indiquait du reste que A.A. était titulaire d'un usufruit sur l'une des parts de copropriété.

Par jugement du 6 février 2018, le Tribunal des baux et loyers genevois a déclaré irrecevables les demandes en contestation du congé et en fixation du loyer, faute pour les demandeurs d'avoir assigné A.A.

Statuant par arrêt du 29 octobre 2018, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, après avoir rectifié la qualité des parties défenderesses en y incluant A.A., a annulé le jugement et déclaré les deux demandes recevables. Le recours formé par les défendeurs à l'encontre de cet arrêt a été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral, les conditions prévues par l'art. 93 LTF permettant de recourir immédiatement contre une décision incidente n'étant pas remplies (arrêt 4A_633/2018 du 3 janvier 2019).

B.b. Les locataires ont consigné leurs loyers dès le mois de novembre 2017. Après l'échec de la procédure de conciliation initiée le 7 novembre 2017, ils ont introduit, le 15 janvier 2018, une demande auprès du Tribunal des baux et loyers genevois dirigée contre N.A., Y.A. et N.B. dans laquelle ils ont conclu à la validation de la consignation de loyer, à l'exécution de travaux visant à remédier à certains défauts et à la réduction du loyer en raison de ceux-ci (cause C/25797/2017).

Les défendeurs ont conclu à l'irrecevabilité de la demande.

Lors d'une audience tenue le 17 mai 2019, **le représentant de la régie a admis que les locataires n'avaient jamais été informés de la qualité de bailleresse de A.A. avant la réception de l'avis de résiliation.**

Par jugement du 17 octobre 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la demande introduite par les locataires et a rectifié la qualité des parties défenderesses en y incluant A.A. Cette décision a été confirmée par arrêt de la Cour de justice du 18 mai 2020.

B.c. A l'issue d'une audience tenue le 9 mars 2021, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/386/2017 et C/25797/2017.

Par jugement du 16 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 19 décembre 2016, a ordonné aux quatre défendeurs d'exécuter une série de travaux, a réduit de 15 % le loyer de novembre 2016 à février 2021 et de 10 % à compter de mars 2021 jusqu'à l'exécution des travaux en question, a condamné les défendeurs à restituer le trop-perçu aux locataires, a validé la consignation de loyer et a ordonné la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction de loyer octroyée en faveur des locataires, le solde étant attribué aux défendeurs.

Le 15 juillet 2021, N.A., Y.A. et N.B. ont appelé de ce jugement. Par acte du 20 juillet 2021 adressé à la Cour de justice, A.A., qui estimait ne pas être concernée par la procédure, a sollicité que son nom soit retiré de la procédure.

Statuant par arrêt du 14 février 2022, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a confirmé le jugement attaqué.

C.

Le 18 mars 2022, N.A., Y.A. et N.B. ont formé un recours en matière civile à l'encontre de l'arrêt du 14 février 2022 ainsi que contre les deux décisions incidentes rendues par la cour cantonale en date des 29 octobre 2018 et 18 mai 2020. Ils concluent, en substance, à l'irrecevabilité respectivement au rejet de toutes les conclusions prises par les locataires.

Par acte distinct du 18 mars 2022, A.A. a elle aussi interjeté un recours au Tribunal fédéral.

Les locataires ont conclu au rejet du recours.

Le 5 avril 2022, la cour cantonale a déclaré se référer aux considérants de son arrêt tout en précisant que le recours était, selon elle, appellatoire.

N.A., Y.A. et N.B. ont répliqué le 1er juin 2022, suscitant le dépôt d'une duplique de la part des intimés en date du 13 juin 2022.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

2.

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

3.

3.1. Lorsque le bail est de durée indéterminée, il y est mis fin, d'ordinaire, par une résiliation (art. 266a al. 1 CO), laquelle doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre. Si le bail a été conclu par des cobailleurs, ceux-ci doivent nécessairement résilier le bail en commun, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les cocontractants (arrêts 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.3.1; 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 5.3.1). A défaut, la résiliation est nulle. Cette nullité peut être invoquée en tout temps et le juge doit la relever d'office, l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC; ATF 140 III 244 consid. 4.1 et les références citées).

Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule qui a été agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Il s'agit d'une forme écrite qualifiée, qui porte non seulement sur le mode, mais aussi sur le contenu de la communication. Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme et de ne pas admettre en principe d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que la désignation de

la personne du bailleur figurant sur la formule de résiliation doit être interprétée strictement, toute extrapolation devant être évitée (arrêt 4A_196/2016, précité, consid. 3.3.1).

Aux termes de l'art. 9 al. 1 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11), la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer:

- a. la chose louée sur laquelle porte le congé;
- b. la date à laquelle le congé sera effectif;
- c. le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande;
- d. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO);
- e. la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu.

3.2. La recherche du sens et de la portée d'une déclaration de résiliation du bail s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté. S'il est établi que les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner à l'avis formel de résiliation, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt 4A_196/2016, précité, consid. 3.1.2; ATF 121 III 6 consid. 3c).

3.3. En procédure civile, les parties demanderesse et défenderesse doivent être désignées de manière exacte dans la requête de conciliation lorsque la conciliation est obligatoire, respectivement dans la demande lorsque la conciliation est exclue. Il ne faut pas confondre la désignation inexacte d'une partie avec le défaut de qualité pour agir ou pour défendre (ATF 142 III 782 consid. 3.2.2; arrêts 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.2; 4A_116/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.5.1 non publié aux ATF 141 III 539).

La qualité pour agir (communément qualifiée de légitimation active) ou la qualité pour défendre (communément qualifiée de légitimation passive) relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet (actif ou passif) du droit invoqué en justice (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; 130 III 417 consid. 3.1 et 3.4; 126 III 59 consid. 1a; 125 III 82 consid. 1a; arrêts 4A_397/2018 du 5 septembre 2019 consid. 3.1; 4A_619/2016 du 15 mars 2017 consid. 3). **Le défaut de qualité pour agir ou pour défendre n'est en principe pas susceptible de rectification; il entraîne le rejet de la demande** (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3; arrêt 4A_560/2015, précité, consid. 4.1). **En particulier, si l'action n'a pas été ouverte par ou dirigée contre tous les consorts matériels nécessaires (art. 70 al. 1 CPC), elle doit en principe être rejetée** (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 138 III 737 consid. 2; 137 III 455 consid. 3.5). La consorité (matérielle) nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 et consid. 4.1). **Il y a aussi consorité nécessaire en cas d'action formatrice, soit lorsque l'action tend à la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé touchant plusieurs personnes** (ATF 140 III 598 consid. 3.2; art. 87 CPC).

L'acte par lequel le demandeur ouvre l'action contre le défendeur afin de respecter le délai de droit matériel - de prescription ou de péremption - auquel est soumis son droit est le même que celui qui crée la litispendance au sens de l'art. 62 al. 1 CPC (art. 64 al. 2 CPC). La date déterminante pour apprécier la qualité pour agir est donc celle de l'ouverture d'action et de la litispendance (arrêts 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.3; 4A_560/2015, précité, consid. 4.1.1; 4A_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.2). **Le Tribunal fédéral examine librement la qualité pour agir et la qualité pour défendre, qui font partie des conditions matérielles de la prétention litigieuse** (art. 106 al. 1 LTF; ATF 142 III 782 consid. 3.1.4; 130 III 417 consid. 3.1; 128 III 50 consid. 2b/bb; 123 III 60 consid. 3a). **L'action en annulation de la résiliation du bail visée par les art. 271 s. CO est une action formatrice: en contestant le congé que lui a notifié le bailleur, le locataire cherche en effet à maintenir le rapport de droit qui les lie** (ATF 145 III 143 consid. 5.2; 140 III 598 consid. 3.2; arrêts 4A_282/2021, précité, consid. 4.3.1; 4A_625/2017 du 12 mars 2018 consid. 3.1; 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1). Lorsque plusieurs parties sont titulaires d'un bail, il y a bail commun, soit un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. **Il n'est pas nécessaire**

que les consorts matériels nécessaires soient tous demandeurs ou défendeurs; il suffit qu'ils soient tous parties au procès, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 146 III 346 consid. 2.2; 145 III 281 consid. 3.4.2; 140 III 598 consid. 3.2). Cette jurisprudence s'applique non seulement aux baux d'habitation, mais également aux baux de locaux commerciaux (ATF 146 III 346 consid. 2.2 et la référence citée). **Elle s'étend à la demande de constatation de la nullité ou de l'inefficacité d'une résiliation** (ATF 146 III 346 consid. 2.2 et les références citées). **Elle vaut également dans le cadre de l'action en diminution du loyer** (ATF 146 III 346 consid. 2).

3.4. Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Sont considérés comme des comportements typiquement constitutifs d'abus de droit l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, ou encore l'attitude contradictoire. Les circonstances concrètes sont déterminantes. L'abus de droit n'est retenu que restrictivement, la loi exigeant un abus "manifeste" (art. 2 al. 2 CC; ATF 143 III 279 consid. 3.1; 143 III 666 consid. 4.2; arrêts 4A_570/2018 du 31 juillet 2019 consid. 3.5.1 non publié aux ATF 145 III 281; 4A_484/2019 du 29 avril 2020 consid. 4.4.2).

Dans des circonstances particulières, le Tribunal fédéral a reconnu, à titre exceptionnel, un abus de droit de la part d'une partie bailleuse qui faisait valoir un défaut de légitimation passive au motif que seul l'un des deux consorts nécessaires avait été attiré à la procédure (arrêts 4A_570/2018, précité, consid. 3.5 non publié aux ATF 145 III 281; 4A_484/2019, précité, consid. 4.4.2).

4.

Dans l'arrêt querellé du 14 février 2022, la cour cantonale observe qu'elle s'est déjà prononcée, dans sa décision rendue le 29 octobre 2018 dans la cause C/386/2017, sur la qualité pour défendre de A.A., usufruitière d'une part de copropriété de l'immeuble concerné. Dans cette décision, elle avait relevé, à l'instar de l'autorité de première instance, que les quatre bailleurs forment une consorité nécessaire. Eu égard à l'évolution de la titularité des droits du bailleur dans le temps et de l'absence de communication desdits changements aux locataires, ces derniers ne pouvaient toutefois pas identifier clairement les bailleurs dès lors que l'avis de résiliation indiquait seulement " A. N., Y., A. & B. N. " sous la rubrique " Bailleur ". La qualité d'usufruitière de A.A. ne figurait du reste pas sur l'extrait du registre foncier librement accessible en ligne et seule l'initiale du prénom de l'intéressée apparaissait sur l'avis de résiliation litigieux. Dans ces conditions, reprocher aux locataires de n'avoir pas attiré cette dernière à la procédure revenait à faire preuve de formalisme excessif, puisque ceux-ci pouvaient raisonnablement ignorer la qualité d'usufruitière de A.A. La cour cantonale avait par conséquent procédé à la rectification de la qualité des parties défenderesses en y ajoutant A.A.

Dans son arrêt du 14 février 2022, l'autorité précédente rappelle ensuite qu'elle a adopté un raisonnement similaire dans la décision qu'elle a rendue le 18 mai 2020 dans la cause C/25797/2017. A cette occasion, elle avait notamment considéré que la qualité des parties défenderesses pouvait être rectifiée d'office, en application de l'art. 132 CPC, puisqu'un examen raisonnable de la demande permettait de déterminer contre qui elle était dirigée et que l'omission d'indiquer le nom de l'usufruitière constituait une erreur mineure ne prêtant pas à conséquence, dans la mesure où il n'y avait aucun doute sur l'identité des personnes concernées.

La cour cantonale indique, dans la foulée, que les locataires disposaient d'un délai de trente jours pour contester la décision rendue le 18 mai 2020 et affirme que leur recours a été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral. Elle estime dès lors que l'appel introduit par les bailleurs doit être déclaré irrecevable, en tant qu'il concerne la désignation des parties défenderesses.

5.

5.1.

5.1.1. Dans leur mémoire de recours, N.A., Y.A. et N.B. reprochent, en substance, à l'autorité cantonale

d'avoir méconnu le principe de l'autorité de la chose jugée. Invoquant les art. 29 s. Cst. ainsi que les art. 58, 60, 70, 132 et 209 CPC, ils font grief à l'autorité précédente de n'avoir pas nié la légitimation passive des trois défendeurs attraités en justice, alors même qu'elle avait reconnu que les trois défendeurs ainsi que l'usufruitière d'une part de copropriété de l'immeuble concerné formaient une consorité nécessaire. Ils estiment que la cour cantonale ne pouvait pas, en tirant argument du principe de l'interdiction du formalisme excessif, utiliser la règle ancrée à l'art. 132 CPC pour remédier de son propre chef à un défaut de qualité pour défendre. Les intéressés insistent sur le fait que l'indication figurant dans la formule de résiliation permettait d'identifier qu'il y avait quatre cobailleurs. A cet égard, ils soulignent que la ponctuation est claire puisqu'un point est apposé après chaque lettre majuscule. Chaque point est en outre suivi d'une virgule séparant l'initiale suivante, ce qui démontre qu'il s'agit de l'initiale des prénoms de personnes différentes. Les intéressés indiquent que l'ASLOCA, qui assistait les locataires, avait réussi à identifier que N.A. et Y.A. était bailleurs aux côtés de N.B., mais qu'elle ne s'était nullement intéressée à la troisième initiale figurant après le patronyme " A. ". Ils observent, en outre, que l'ASLOCA, qui avait requis la motivation du congé en date du 6 janvier 2017 et obtenu une réponse le 13 janvier 2017, soit avant l'expiration du délai pour agir en annulation du congé, n'a jamais formulé la moindre demande de renseignements au sujet de la qualité respectivement de l'identité des bailleurs. Ils en concluent qu'ils pouvaient penser, de bonne foi, que les locataires étaient parfaitement au clair sur ce point. Ils relèvent, enfin, que les servitudes d'usufruit figurent sur l'extrait public du registre foncier accessible à tout un chacun.

5.1.2. De leur côté, les intimés soulignent qu'ils n'ont jamais été avertis de l'évolution de la titularité des droits des bailleurs ni de l'existence d'un usufruit octroyé à A.A. Ils exposent que le nom de cette dernière ne figure pas sur l'extrait du registre foncier genevois librement accessible en ligne. Ils relèvent également que la cour cantonale, dans son arrêt incident du 29 octobre 2018, a observé, à juste titre, que l'initiale du prénom de Mme A. se trouvait noyé au milieu de plusieurs autres initiales. Selon eux, il était d'emblée impossible de déterminer s'il y avait trois ou quatre bailleurs, la lettre " A. " pouvant très bien constituer la première lettre d'un deuxième prénom de l'un des bailleurs. Dans ces conditions, les intimés estiment que le raisonnement tenu par les juges précédents ne prête pas le flanc à la critique.

5.2.

5.2.1. Force est de relever d'emblée que le raisonnement tenu par la cour cantonale sous l'angle du principe de l'autorité de la chose jugée apparaît erroné. Les deux arrêts rendus par l'autorité précédente en date des 29 octobre 2018 et 18 mai 2020 concernant la légitimation passive des bailleurs, et, singulièrement, de la qualité de partie défenderesse de A.A., constituaient des décisions incidentes. Or, la cour cantonale semble sous-entendre, de manière erronée, que les deux décisions précitées seraient revêtues de l'autorité de la chose jugée dans la mesure où le recours interjeté contre l'arrêt rendu le 29 octobre 2018 - et non contre celui prononcé le 19 mai 2020 comme indiqué à tort par les juges cantonaux -, a été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral. Ce faisant, elle perd de vue que le recours a été déclaré irrecevable car les conditions prévues par l'art. 93 LTF permettant de recourir immédiatement contre une décision incidente n'étaient pas réunies. Elle oublie en outre que des décisions incidentes peuvent être attaquées devant le Tribunal fédéral conjointement avec l'arrêt final (art. 93 al. 3 LTF) lorsque, comme en l'espèce, elles influent sur le contenu de celui-ci. Par conséquent, les décisions incidentes n'étaient pas revêtues de l'autorité de la chose jugée. **Cela étant, il n'en demeure pas moins que la cour cantonale ne pouvait pas, eu égard aux conséquences attachées au principe de dessaisissement** (arrêt 4A_498/2016 du 31 janvier 2017 consid. 2.2; FABIENNE HOHL, Procédure civile, Tome I, 2e éd. 2016, n° s 2275 s.), **revenir sur ses propres décisions incidentes concernant la légitimation passive de A.A. lors de l'appel interjeté contre le jugement final.** Admettre le contraire reviendrait en effet à contrer le but du jugement incident, qui est de liquider certaines questions avant de poursuivre inutilement la procédure de première instance. Les défendeurs conservent toutefois la possibilité d'attaquer les décisions incidentes des 29 octobre 2018

et 19 mai 2020, conformément à l'art. 93 al. 3 LTF, puisque celles-ci influent manifestement le contenu de l'arrêt final entrepris.

5.2.2. Il n'est pas contesté par les intimés que les quatre bailleurs forment une consorité nécessaire. Il appert, en outre, que la résiliation a bel et bien été effectuée au nom des quatre bailleurs. Les parties n'ont certes pas compris de la même manière l'indication figurant dans l'avis de résiliation sous la rubrique " Bailleur ". **Interprétée selon le principe de la confiance, la mention " A. N., Y., A. & B. N. " permettait toutefois de discerner que la résiliation du bail émanait de quatre personnes distinctes.** Les points apposés après les lettres majuscules dans l'avis de résiliation et les virgules séparant celles-ci démontrent en effet que les bailleurs étaient bel et bien au nombre de quatre. **Les indications fournies dans la formule officielle n'étaient certes pas exhaustives, puisque la mention des prénoms des bailleurs faisait défaut. Cette seule circonstance ne saurait toutefois conduire, en l'espèce, à retenir que l'avis de résiliation litigieux était frappé de nullité.**

Par conséquent, au regard de la jurisprudence claire du Tribunal fédéral, **les locataires auraient en principe dû ouvrir action contre les quatre bailleurs lesquels formaient une consorité nécessaire. Aussi, l'action dirigée contre trois bailleurs seulement aurait dû normalement être rejetée, faute de légitimation passive, étant précisé que le défaut de qualité pour défendre n'aurait en principe pas pu être rectifié par la cour cantonale.**

5.2.3. Cela étant, les circonstances tout à fait particulières de la présente cause commandent de retenir, exceptionnellement, que les bailleurs invoquent, en l'occurrence, abusivement le concept de consorité nécessaire ainsi que leur défaut de légitimation passive. L'attitude adoptée en l'espèce par les bailleurs ne mérite ainsi aucune protection. **Ceux-ci n'ont en effet jamais informé les locataires de l'évolution de la titularité des droits du bailleur à la suite du transfert de propriété de l'immeuble concerné. Ils n'ont pas davantage avisé les locataires de l'existence d'un usufruit octroyé à A.A.** Lors de l'audience tenue le 17 mai 2019, le représentant de la régie a du reste admis que ces derniers n'avaient jamais été informés de la qualité de bailleuse de A.A. avant la réception de l'avis de résiliation. **Il appert, en outre, que le nom de l'usufruitière n'apparaît pas sur l'extrait du registre foncier genevois librement accessible en ligne. Les indications fournies par les bailleurs sur la formule de résiliation étaient en outre incomplètes puisque leurs prénoms n'y figuraient pas.** Les bailleurs ne sauraient dès lors profiter des informations lacunaires communiquées par eux aux locataires. Ils soutiennent certes que le manque de place disponible sur ladite formule ne leur permettait pas de mentionner en toutes lettres leurs prénoms. Cette explication n'apparaît toutefois guère convaincante. Il leur aurait en effet été loisible d'indiquer leurs prénoms dans la lettre d'envoi de l'avis de résiliation. Les bailleurs font encore valoir que les servitudes d'usufruit figurent sur l'extrait public du registre foncier. Certes, les servitudes d'usufruit sont des données en principe accessibles à tout un chacun sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un intérêt particulier (cf. art. 970 al. 3 CC et 26 al. 2 let. b de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le registre foncier du 23 septembre 2011 [ORF; RS 211.432.1]). L'art. 27 ORF dispose que les cantons peuvent prévoir de rendre publiques en ligne les données du grand livre que toute personne peut consulter sans être tenue de rendre vraisemblable un intérêt conformément à l'art. 26, al. 1, let. a ORF, c'est-à-dire la désignation et l'état descriptif de l'immeuble, le nom et l'identité du propriétaire, la forme de propriété et la date d'acquisition. Le canton de Genève a fait usage de cette possibilité, puisqu'il prévoit que toute personne peut accéder librement, par Internet, à la désignation et à l'état descriptif d'un immeuble ainsi qu'aux nom, prénom (s) ou raison sociale et siège du propriétaire (art. 13 al. 1 du Règlement genevois du 29 mai 2013 sur le registre foncier; RSGE E 1 50.04). Ainsi, les informations accessibles librement en ligne et celles pouvant être obtenues physiquement par toute personne sans justification d'un intérêt particulier auprès du registre foncier ne coïncident pas. **Dans ces circonstances tout à fait particulières, et en l'absence de toute information relative à l'existence d'un usufruit octroyé à A.A., on ne saurait reprocher aux locataires de s'être fiés aux informations ressortant de l'extrait du registre foncier genevois accessible en ligne, lequel révélait uniquement les noms de trois propriétaires, à savoir N.A., Y.A. et N.B.**

Au vu de ce qui précède, **il y a lieu d'admettre l'existence d'un abus de droit de la part des bailleurs lorsque ceux-ci reprochent à la cour cantonal de n'avoir pas rejeté l'action pour cause de défaut de légitimation passive et lui font grief d'avoir procédé à la rectification des parties défenderesses.**

6.

Dans une argumentation subsidiaire, N.A., Y.A. et N.B. dénoncent pêle-mêle la violation de l'art. 259a al. 1 CO, une appréciation arbitraire des preuves et une violation de leur droit d'être entendus. En substance, ils font grief à la cour cantonale de n'avoir pas expliqué les raisons pour lesquelles elle estimait que les défauts allégués n'étaient pas imputables aux locataires. Ils lui reprochent en outre d'avoir considéré que le témoignage d'une ancienne employée de la régie, E., ne revêtait qu'une force probante faible.

6.1.

6.1.1. Lorsqu'en cours de bail apparaissent des défauts qui ne lui sont pas imputables ou encore lorsqu'il est empêché d'utiliser la chose conformément au contrat, le locataire peut faire valoir les droits prévus à l'art. 259a CO.

Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer.

La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, dont il est question à l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.2; 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). **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 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2).

6.1.2. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; 136 V 351 consid. 4.2). **Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision.** Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2 et les références citées). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références citées).

6.2. En l'occurrence, la cour cantonale a souligné que l'usure devient un défaut lorsqu'elle atteint un certain degré qui sous-entend que la chose n'est pas suffisamment entretenue. Elle a expressément relevé que la tablelle sur la durée d'amortissement des installations et équipements contenus dans un appartement, édictée le 1er mars 2007 par les associations de bailleurs et de locataires, n'a qu'une valeur indicative. Elle s'y est toutefois référée en tant que celle-ci mentionne la durée de vie moyenne des équipements dans un contexte d'usure normale, tels que l'ameublement de cuisine, les tapisseries, les peintures et le parquet. La juridiction cantonale a retenu qu'il n'était pas établi que les installations prétendument défectueuses aient fait l'objet de travaux de réfection depuis 1960, année de

construction de l'immeuble. S'appuyant également sur les photographies de l'appartement loué produites en cours de procédure par les locataires, elle a considéré que la durée de vie de l'agencement de cuisine ainsi que de l'ensemble des tapisseries, des peintures des murs et plafonds de l'appartement avait été dépassée et que tous ces équipements présentaient des signes d'une usure évidente. S'agissant des rayures et des taches noires présentes sur le parquet, elle a jugé que celles-ci ne résultaient pas d'autres causes que de son usure, étant précisé que la durée de vie moyenne dudit parquet avait aussi été dépassée de manière flagrante. La cour cantonale a par ailleurs estimé que les déclarations du témoin E., qui avait déclaré que l'appartement n'était pas bien entretenu et prétendait avoir constaté des traces de crayon sur les murs de l'appartement, devaient être appréciées avec retenue, puisqu'il s'agissait d'une ancienne employée de la régie mandatée par les bailleurs. La prénommée ne s'était du reste rendue sur place qu'à une seule reprise fin 2016, de sorte que ses constatations, qui n'étaient pas étayées par des éléments concrets, n'avaient qu'une faible force probante. La cour cantonale a dès lors considéré que l'usure des divers équipements de l'appartement n'était pas imputable aux locataires. Elle a ainsi jugé que l'autorité de première instance avait condamné à juste titre les bailleurs à 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 et que la réduction de loyer accordée par les premiers juges aux locataires était justifiée.

6.3. La lecture de l'arrêt final attaqué permet de discerner quels sont les motifs qui ont guidé la décision des juges cantonaux, de sorte que les recourants dénoncent en vain une violation de leur droit d'être entendus. Pour le reste, les intéressés se lancent dans une critique au ton appellatoire marqué en se contentant d'opposer leur propre appréciation des preuves à celle opérée par la cour cantonale. Leur argumentation ne permet toutefois nullement de démontrer en quoi l'appréciation de l'autorité précédente serait éventuellement entachée d'arbitraire. Ils se bornent à soutenir que les preuves disponibles devraient être appréciées " selon l'expérience générale de la vie " et à affirmer que le témoignage de E. présente un caractère probant et que rien ne permettait de retenir que la construction de l'immeuble date de 1960. Ce faisant, ils ne démontrent pas en quoi seraient arbitraires les constatations de fait et l'appréciation des preuves de la cour cantonale. En l'occurrence, l'autorité précédente, qui n'a négligé aucun moyen de preuve et qui s'est fondée sur divers éléments (tableau sur la durée d'amortissement des installations et photographies du bien remis à bail) a jugé, sur la base d'une appréciation des preuves exempte d'arbitraire, que l'usure de certains équipements du bien n'était plus admissible et avait atteint un degré qui permettait de l'assimiler à un manque d'entretien et donc à un défaut de moyenne importance, lequel restreignait l'usage de la chose louée. Il s'ensuit que la qualification de défauts de moyenne importance admise par la cour cantonale peut être confirmée. Il s'ensuit le rejet du grief examiné.

7.

Au vu de ce qui précède, le recours interjeté par les quatre bailleurs doit être rejeté. Ceux-ci seront condamnés solidairement à payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 et 5 LTF) et à verser aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité pour leurs dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Les recourants sont condamnés solidairement à verser aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 28 juin 2022

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Hohl

Le Greffier : O. Carruzzoer : O. Carruzzo