

GE_GERICHTE C/15280/2014 vom 25. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15280_2014

FR: GE_GERICHTE C/15280/2014 du 25 avril 2016

IT: GE_GERICHTE C/15280/2014 del 25 aprile 2016

Regeste

BAIL À LOYER; CONCLUSION DU CONTRAT; NULLITÉ; RÉSILIATION;
FORMULE OFFICIELLE | CO.266l.1; OBLF.9

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 25.04.2016 C/15280/2014

BAIL À LOYER; CONCLUSION DU CONTRAT; NULLITÉ; RÉSILIATION;
FORMULE OFFICIELLE | CO.266l.1; OBLF.9

C/15280/2014 ACJC/577/2016 du 25.04.2016 sur JTBL/693/2015 (OBL), CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; CONCLUSION DU CONTRAT; NULLITÉ;
RÉSILIATION; FORMULE OFFICIELLE Normes : CO.266l.1; OBLF.9 En fait En droit
Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/15280/2014 ACJC/577/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et
loyers DU LUNDI 25 AVRIL 2016 Entre Mesdames A_____, B_____, C_____ et
Messieurs D_____, E_____, F_____, G_____, domiciliés _____, (GE), appelants
du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juin 2015, comparant tous en
personne, et H_____, ayant son siège _____, Genève, intimé, comparant en personne.
EN FAIT A. Par jugement JTBL/693/2015 rendu le 2 juin 2015, notifié aux parties par pli
du 3 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de
procédure simplifiée, a déclaré irrecevables les conclusions en paiement de H_____ (ch. 1
du dispositif), déclaré valable le congé donné le 9 avril 2013 pour le 30 juin 2014 par
H_____ pour la villa de 11 pièces sise 1_____ (ch. 2), condamné B_____ et D_____ à
évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne
faisant ménage commun avec eux, ladite villa (ch. 3), transmis la cause à l'expiration du
délai d'appel contre la présente décision, à la 7^{ème} Chambre du Tribunal des baux et
loyers, siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures
d'exécution sollicitées (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit
que la procédure était gratuite (ch. 6). En substance, les premiers juges ont retenu que la
procédure simplifiée était applicable à la requête en évacuation déposée par H_____. La
notion de protection en matière de congé visée à l'art. 243 al. 2 let. c CPC devait être admise
largement et devait englober les procédures en annulation de congé, en constatation de
l'inefficacité du congé, en constatation de la validité du congé et en expulsion, que cette
procédure ait été entamée par le locataire ou le bailleur. Les juges ont déclaré irrecevables
les conclusions en paiement d'une indemnité pour occupation illicite des locaux formulées
pour la première fois par H_____ devant le Tribunal; ces conclusions complémentaires
dépasseaient le seuil de 30'000 fr. prévu à l'art. 243 al. 1 CPC et nécessitaient qu'elles soient
examinées selon la procédure ordinaire, alors que les conclusions en évacuation relevaient
de la procédure simplifiée. Le Tribunal a admis la validité des congés notifiés à B_____ et

D_____. Il a retenu que le bail conclu lors de l'entrée dans la villa en 1998 l'avait été avec ces derniers uniquement et non avec les enfants du couple devenus majeurs ultérieurement. De plus, une copie des avis de résiliation notifiés aux parents avait été envoyée par courrier recommandé à chacun des enfants majeurs au moyen d'une lettre d'accompagnement personnalisée; leurs noms n'avaient pas à figurer sur l'avis de résiliation, ceux-ci n'étant pas titulaires du bail portant sur la villa. Les congés étant valables quant à leur forme, la nullité des congés invoquée par B_____ et D_____ ne pouvait être retenue. Le congé du 9 avril 2013 déployait tous ses effets pour le 30 juin 2014 et l'évacuation des locataires devait être prononcée. B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 2 juillet 2015, A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ (ci-après : les appelants) ont formé appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation des chiffres 2 à 5 du dispositif; ils concluent au rejet de la requête en évacuation du bailleur. Ils relèvent en substance que l'avis de résiliation reçu par les enfants majeurs mentionnait B_____ et D_____ et que le courrier d'accompagnement adressé à chacun d'eux ne permettait pas de comprendre que le congé les concernait également. Les enfants majeurs devaient être considérés comme co-titulaires du bail dès lors qu'ils s'acquittaient d'une part du loyer prélevée par le bailleur directement sur leurs prestations d'aide sociale. A ce titre, ils auraient dû recevoir un avis de résiliation avec leur nom et prénom. De ce fait, ils n'avaient pas pu exercer leur droit à contester le congé. Les congés notifiés aux parents seuls devaient donc être frappés de nullité. b. Dans sa réponse du 24 juillet 2015, H_____ (ci-après : l'intimé) a conclu au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement des appelants de toutes autres conclusions. Il a expliqué que le congé avait été notifié séparément aux époux D_____ et B_____, seuls titulaires du bail, dans le respect des prescriptions de formes de l'art. 266n CO. Si les enfants majeurs devaient être considérés comme co-locataires, il apparaissait qu'ils avaient bien reçu individuellement un courrier de résiliation et une formule officielle; ils avaient donc eu connaissance de leur droit de contester le congé. Les congés notifiés étaient donc parfaitement valables ce qui ouvrait le droit de requérir l'évacuation des appelants. A l'appui de sa réponse, l'intimé a produit un chargé de treize pièces dont la recevabilité sera examinée ci-dessous. c. Les appelants ont renoncé à leur droit de dupliquer dans le délai de 20 jours imparti. Ils ont déposé des pièces nouvelles au greffe de la Cour le 20 août 2015, sans explication ou offre de preuve complémentaire. Les pièces font état d'un litige avec le bailleur relatif aux frais de consommation d'eau facturés par les SIG, résumé dans un courrier de l'ASLOCA du 10 août 2015. Y figurent également un courrier du Service de protection des mineurs du 17 avril 2015 et une décision du Service des prestations complémentaires du 28 février 2013. d. Les parties ont été avisées le 15 septembre 2015 que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants sont ressortis de la procédure : a. Messieurs I_____, J_____, K_____ et L_____, en qualité de bailleurs, et H_____, en qualité de locataire, ont convenu de la location d'une villa de onze pièces sise 1_____ (ci-après également : « villa 1_____ »), aux fins d'exercer l'une des principales missions de ce dernier, à savoir l'accueil et l'hébergement de requérants d'asile et d'autres statuts assimilés. Le loyer a été fixé au montant annuel de 42'000 fr., charges et entretien non compris. b. La villa a été attribuée par H_____ à B_____, son époux, D_____ et leurs huit enfants qui l'ont intégrée le 8 décembre 1998, alors tous au bénéfice d'un permis de séjour provisoire (permis F) pour requérants d'asile. Aucun contrat écrit n'a été produit. Aucune rémunération n'était perçue. c. Un onzième enfant, M_____, est né de cette union le _____ 2000. d. Le 14 mars 2012, l'Office fédéral des migrants (ODM) a donné son accord pour que soit délivrée à B_____,

D_____ et leur fille M_____ une autorisation de séjour (permis B). e. Par courrier du 15 mai 2012, H_____ a informé B_____ et D_____ que suite à l'obtention de leur permis de séjour, leur changement de statut ne leur permettait plus de bénéficier du droit à un hébergement fourni par l'Aide aux requérants d'asile de H_____ ; ils étaient invités à tout mettre en œuvre pour libérer le logement qui leur avait été mis à disposition en entreprenant des démarches auprès de l'Office du logement, la Gérance Immobilière Municipale et les régies privées. Ils étaient informés que les frais d'hébergement liés à l'occupation de la villa étaient à leur charge, à concurrence d'une participation mensuelle de 1'966 fr. 55. Ils étaient enfin priés de contacter le Service hébergement de H_____ en vue de fixer un état des lieux de sortie. f. Le 4 mars 2013, la régie N_____, représentante du bailleur principal, a résilié le bail de la villa, avec effet au 30 septembre 2014. Ce congé n'a pas été contesté par H_____. g. Par avis officiel adressé le 9 avril 2013, H_____ a résilié le bail de sous-location de la villa avec effet au 30 juin 2014. Le congé était donné au motif que le bail principal avait été résilié par les bailleurs; H_____ répercutait donc cette résiliation sur le bail de sous-location. L'avis était libellé aux noms de « Madame B_____ et Monsieur D_____ » figurant tous deux sous la rubrique « Locataire ». Un courrier accompagnait cet avis, adressé individuellement à B_____ et D_____, reprenant les explications développées dans le courrier du 15 mai 2012 à propos de leur récente obtention d'un permis de séjour. H_____ n'avait donc plus la possibilité ni l'obligation d'héberger des personnes titulaires d'un permis B, C ou ayant acquis la nationalité suisse. h. Les six enfants majeurs O_____, A_____, C_____, E_____, G_____ et F_____, ont reçu un courrier de résiliation, daté également du 9 avril 2013, adressé individuellement à chacun d'eux. Le courrier précisait qu'en raison de leur naturalisation, H_____ n'avait plus l'obligation de les héberger et qu'il répercutait la résiliation du bail principal récemment reçue des bailleurs. Etais jointe à chacun des courriers une photocopie de l'avis officiel du 9 avril 2013 adressé à leurs parents et libellé aux noms de ces derniers, confirmant la résiliation au 30 juin 2014. i. Il est admis par les parties et établi par le biais de factures émises par H_____ que le montant du loyer réclamé, au moment du congé, par ce dernier s'élevait à 3'278 fr. par mois et était réparti comme suit : · 1'967 fr. à la charge du couple D_____ et B_____ ; · 327 fr. 75 à la charge de C_____ ; · 327 fr. 75 à la charge de A_____ ; · 327 fr. 75 à la charge de E_____ ; · 327 fr. 75 à la charge de G_____. Les factures étaient nominatives, adressées le 1^{er} ou le 3^e de chaque mois, payables à 30 jours et portaient la référence : « Participation aux frais d'hébergement ». j. D_____ a accusé réception du congé du 9 avril 2013 et a informé H_____ que sa famille ne pourrait pas quitter la villa avant d'avoir trouvé un autre domicile auprès de l'Office du logement, auquel une demande de logement avait été adressée et qui était enregistrée. k. Le congé n'a été contesté judiciairement ni par D_____ et B_____, ni par les enfants majeurs du couple. l. Le 10 juillet 2014, H_____ a informé les locataires qu'ils occupaient la villa de manière illicite à compter du 1^{er} juillet 2014 et que tous paiements en ses mains seraient comptabilisés à titre d'indemnités pour occupation illicite des locaux. Ils étaient en outre invités à poursuivre leurs recherches de logements et à contacter l'Unité logement de H_____. m. Par requête déposée le 22 juillet 2014 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, H_____ a agi en évacuation contre D_____ et B_____ et leurs six enfants majeurs. Il a conclu à leur évacuation immédiate de la villa et à ce qu'il soit autorisé à faire usage de la force publique pour requérir leur expulsion dès l'entrée en force du jugement. n. Le 14 août 2014, O_____

a quitté la villa 1_____. o. La tentative de conciliation du 13 octobre 2014 ayant échoué, l'autorisation de procéder a été délivrée à H_____. p. Le 12 novembre 2014, H_____ a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête dirigée contre A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____. Il a conclu à leur évacuation immédiate de la villa, l'autorisation de requérir l'usage de la force publique pour mettre à exécution l'évacuation, et au paiement en ses mains de la somme de 3'278 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2014 à titre d'indemnités pour occupation illicite des locaux. Il a expliqué qu'en raison de leur statut de requérants d'asile et de leur possession d'un permis F (admission provisoire), D_____ et B_____ étaient liés à H_____, dès leur entrée dans la villa en fin d'année 1998, par un rapport de droit public, qui a pris fin sitôt qu'ils ont été mis au bénéfice d'une autorisation de séjour (permis B) ou de la nationalité suisse. Il en était de même pour les enfants majeurs du couple. Une relation de bail s'était ensuite nouée en raison de la mise à disposition de la villa moyennant une participation financière des époux à concurrence de 1'967 fr. par mois, et des enfants majeurs à concurrence de 327 fr. 75. q. Dans leur réponse du 9 janvier 2015, A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ ont conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la requête et, subsidiairement, à ce qu'un sursis d'une année à l'exécution du jugement d'évacuation leur soit octroyé. En substance, ils relèvent que les enfants majeurs du couple n'avaient reçu qu'un avis de résiliation libellé aux seuls noms de leurs deux parents; la résiliation était donc frappée de nullité puisqu'elle ne contenait pas le nom de chacun des colocataires titulaires du bail. Ils n'avaient pu comprendre que la résiliation les concernait personnellement et avaient été privés d'exercer leur droit de contester le congé. r. Par courrier du 14 janvier 2015, H_____ s'est plaint du comportement inadéquat de C_____ lors d'un entretien début novembre 2014 et des difficultés rencontrées avec sa famille pour mettre en place un suivi social; ils refusaient d'assumer le loyer qui leur incombait et collaboraient peu. s. Lors de l'audience des débats du 28 janvier 2015, H_____ a confirmé que la sous-location n'avait fait l'objet d'aucun contrat écrit; le loyer était payé directement par les sous-locataires, qui avaient emménagé dans la villa alors qu'ils étaient détenteurs d'un permis F; l'aide portée aux locataires pour se reloger n'avait pas cessé toutefois, un manque de collaboration de leur part avait été relevé et les rendez-vous ne se passaient pas bien; en outre, les loyers n'étaient pas à jour et le retard accumulé s'élevait à 80'000 fr. C_____ a comparu et a indiqué avoir intégré la villa en 1998 avec sa famille, composée de sept enfants dont deux étaient mineurs. Sa famille avait entrepris des recherches de relogement avant la résiliation du bail. Les divers avis de résiliation avaient été reçus. Son père était malade et sa sœur M_____ souffrait de trisomie; en raison des soins constants que son état nécessitait, le logement proposé par le Secrétariat des Fondations immobilières de droit public avait dû être refusé car il était trop petit (4,5 pièces), dans un étage élevé et dépourvu de douche; étant seule à entreprendre toutes les démarches administratives, elle avait demandé de l'aide à H_____ qui lui avait été refusée. A l'issue de l'audience, le conseil des locataires a sollicité l'audition de P_____, pour qu'il s'explique sur les motifs du congé. t. P_____, chargé de la gestion de la villa auprès du l'unité hébergement de H_____, a été entendu le 18 mars 2015. Il a expliqué que la maison tombait en ruine depuis le mois de septembre 2011, ce qui nécessitait d'importants frais d'entretien, notamment au niveau de la chaudière; il veillait à ce que les conditions d'hébergement soient correctes; entre 2011 et 2013, près de 155'000 fr. avaient dû être investis et un peu moins de 15'000 fr. en 2014, le minimum ayant été fait cette année-là; la maison était très coûteuse en eau, électricité et chauffage. Ces frais n'avaient pas justifié le congé, qui trouvait son fondement dans le souhait du propriétaire de

recupérer la maison. A son avis, la maison devrait être démolie par la suite en raison d'un plan localisé de quartier existant dans le haut du quartier. Le Tribunal a informé les parties de ce que la procédure était limitée aux conclusions en évacuation et que la décision sur les conclusions portant sur les mesures d'exécution directe serait, cas échéant, renvoyée à la 7^{ème} Chambre du Tribunal. A l'issue de l'audience, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves, ordonné les plaidoiries finales et fixé aux parties un délai au 30 avril 2015 pour déposer leurs plaidoiries écrites. u. Dans leurs plaidoiries écrites du 30 avril 2015, les parties ont persisté dans leurs développements et conclusions respectifs. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, 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; il faut prendre ici 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 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A_668/2012 du 11 mars 2013). 1.2 En l'espèce, les appelants remettent en cause la validité de la résiliation du bail dont ils soutiennent qu'elle est frappée de nullité. Le loyer mensuel de la villa s'élève à 3'278 fr. de sorte que, en prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est, partant, recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. Les parties ont toutes les deux produit des pièces nouvelles en appel. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile Commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants ont été déposées au greffe de la Cour le 20 août 2015, sans la moindre explication sur leur lien avec les allégués et arguments juridiques soulevés à l'appui de leur acte d'appel expédié le 2 juillet 2015. On ignore donc quels arguments ils souhaitent en tirer. De plus, certaines pièces sont antérieures au jugement rendu en première instance et auraient pu être produites auparavant, notamment à l'appui de l'acte d'appel; elles ont, de plus, été produites postérieurement au délai de 20 jours imparti par la Cour pour

dupliquer. Pour ces motifs, il y a donc lieu de les déclarer irrecevables, étant précisé qu'elles n'ont, en tout état de cause, aucune pertinence pour la résolution du litige. Quant aux pièces versées par l'intimé, à l'exception de l'avis d'entrée du 8 décembre 1998 (pièce n° 2 intimé), elles figurent toutes dans le dossier de première instance, si bien qu'il ne s'agit pas de pièces nouvelles. Seul l'avis d'entrée précité est nouvellement produit en appel; il aurait pu et dû l'être devant les premiers juges. Produite tardivement, elle devra être déclarée irrecevable, étant néanmoins précisé que la date de prise de possession de la villa par les appelants n'est pas litigieuse.

3. Dans un unique grief, les appelants évoquent la nullité des congés notifiés le 9 avril 2013, au motif que les enfants majeurs de la famille ne s'étaient pas vus adresser un formulaire officiel de résiliation à leur propre nom en leur qualité de co-titulaires du bail. Il convient donc d'examiner au préalable si les enfants majeurs de B_____ et de D_____ étaient liés par un bail à l'intimé.

3.1 La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1 et ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Les parties peuvent convenir de la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement. Le contrat de bail peut également être conclu oralement. Il peut ainsi être conclu, de manière tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n° 4.5, p. 184-185). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1 et 4A_188/2012 du 1^{er} mai 2012 consid. 3.1; ACJC/1561/2014 du 17 décembre 2014 consid. 4.1).

3.2 Les premiers juges ont retenu qu'il était incontestable qu'au moment de l'emménagement dans la villa, en décembre 1998, le bail portant sur celle-ci avait été conclu uniquement avec les parents à savoir B_____ et D_____; les enfants du couple, devenus majeurs ultérieurement, ne pouvaient donc être considérés comme colocataires. Or, pareil raisonnement ne saurait être suivi. Selon les explications convaincantes fournies par l'intimé lui-même dans sa requête du 12 novembre 2014, il découlait du statut de requérants d'asile et de leur possession d'un permis F (admission provisoire) que D_____ et B_____ étaient liés à lui, dès leur entrée dans la villa en fin d'année 1998, par un rapport de droit public, qui a pris fin sitôt que les appelants ont été mis au bénéfice d'une autorisation de séjour (permis B) ou de la nationalité suisse. L'existence de ce rapport de droit public a été confirmée récemment par la Chambre administrative de la Cour de justice (ATA/_____ du 29 juillet 2014 consid. 5), qui a dénié que H_____ puisse être lié par un contrat de bail privé lorsqu'il met un logement à disposition de requérants d'asile au bénéfice d'une admission provisoire. Les premiers juges ne pouvaient donc partir du postulat qu'une relation de bail s'était nouée dès la prise de possession de la villa en décembre 1998 avec D_____ et B_____ - tous deux alors en possession d'un permis F - puisque de l'aveu même de l'intimé, tel ne pouvait être le cas.

3.3 Dès le mois de mai 2012 et suite à l'obtention d'une autorisation de séjour par D_____ et B_____, l'intimé leur a réclamé une participation financière pour l'occupation de la maison. Cette demande de participation financière a ensuite été étendue aux enfants majeurs du couple, portant le montant cumulé de celle-ci au moment du congé, à 3'278 fr. par mois répartis à raison de 1'967 fr. à la charge du couple D_____ et B_____, de 327 fr. 75 à la charge de C_____, de 327 fr. 75 à la charge de A_____, de 327 fr. 75 à la charge de E_____ et de 327 fr. 75 à la charge de G_____.

Ce point est admis par l'intimé qui, dans

ses écritures du 12 novembre 2014, attribue la qualité de loyer à cette participation financière. La qualité de locataires des appelants découle également de la notification d'un congé et d'une formule officielle de résiliation adressée individuellement à D_____ et B_____, mais également à chacun des six enfants majeurs du couple, l'intimée démontrant ainsi qu'elle considérait chacun d'eux comme colocataire. Cette qualité de colocataires conjoints est encore corroborée par le fait que le dépôt en conciliation de la requête en évacuation du 22 juillet 2014 et son introduction ultérieure devant le Tribunal le 12 novembre 2014 est dirigée tant à l'encontre de D_____ et B_____ qu'à l'encontre des enfants majeurs occupant encore la villa. En l'absence de tout contrat écrit, l'ensemble des éléments ci-dessus conduit la Cour à retenir qu'un bail tacite s'est noué par actes concluants entre l'intimé et les appelants, tous devant être considérés comme co-titulaires du bail de la villa. Les éléments essentiels d'un bail, à savoir la mise à disposition onéreuse d'un lieu d'habitation, sont réunis.

3.4 En cas de pluralité de parties, une action formatrice ne peut pas conduire à un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, par exemple le bailleur et l'un des colocataires. C'est dire que les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (BOHNET, Procédure civile, 2e éd. 2014, p. 125; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2010, n. 3.40 p. 89). Les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble (cf. art. 70 al. 1 CPC). Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 140 III 598, consid. 3.2 p. 600; 138 III 737 consid. 2 p. 738; 137 III 455 consid. 3.5 p. 459). En sus de B_____ et D_____, leurs enfants majeurs A_____, C_____, E_____, G_____ et F_____ disposaient donc de la légitimation passive dans la présente cause, eu égard à la consorité nécessaire découlant du bail commun les liant à l'intimé. Ce point était clair dans l'esprit de l'intimé qui a attiré, dans sa requête en évacuation, l'ensemble des appelants. Ces derniers ont également procédé en commun pour appeler du jugement entrepris.

4. Reste donc à traiter de la question de la nullité du congé évoquée par les appelants.

4.1 Les appelants soutiennent que les enfants majeurs du couple n'avaient reçu qu'un avis de résiliation libellé aux seuls noms de leurs deux parents; la résiliation était donc frappée de nullité puisqu'elle ne contenait pas le nom de chacun des colocataires titulaires du bail; ils n'avaient pu comprendre que la résiliation les concernait personnellement et avaient été privés d'exercer leur droit de contester le congé.

4.2 Selon l'art. 266l al. 1 CO, le congé des baux d'habitation doit être donné par écrit; le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule 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 (art. 266l al. 2 CO). Lorsque la chose louée sert de logement à la famille, le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO). Le congé qui ne satisfait pas à ces exigences de forme est nul (art. 266o CO).

4.2.1 L'art. 9 OBLF précise que la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l, 2^{ème} alinéa 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.

4.2.2 La résiliation doit mentionner le destinataire du congé, l'expéditeur, la désignation de l'objet loué, la manifestation claire et

inconditionnelle de mettre fin au bail, la date pour laquelle le bail est résilié et la signature de la personne qui résilie le contrat de bail (art. 9 OBLF; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, nos 16-18 ad art. 266l CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 629). Le droit du bail est un domaine dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme; il ne faut en principe pas admettre d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a et les arrêts cités; 121 III 460 consid. 4a/cc). La résiliation est un droit formateur qui s'exerce par un acte juridique unilatéral. En prévoyant la faculté de donner congé, l'ordre juridique permet à un seul des cocontractants de modifier unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie (ATF 133 III 360 consid. 8.1.1; 135 III 441 consid. 3.3; 128 III 129 consid. 2a). Dès lors, en raison de ses effets pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2 = ATF 137 III 389). Ainsi, il a été jugé que l'exercice d'un droit formateur doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3.3; TF, SJ 2002 I 394, 395, consid. 2a; TF n.p. 4A.89/2009 du 1.5.2009 consid. 3.3). Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_16/2000 du 24 janvier 2001 consid. 1a; 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2). Il s'ensuit que l'expéditeur d'un congé doit exprimer clairement son intention de mettre un terme au bail, à une date déterminée ou facilement déterminable. La résiliation doit pouvoir être aisément comprise par son destinataire. Le congé confus, contradictoire ou assorti de réserves est nul (ACJC/218/2012 du 20 février 2012 consid. 2.2 et les références citées).

4.2.3 Le Tribunal fédéral a en outre récemment considéré que le congé donné par le bailleur dans une formule officielle non signée est valable si le courrier qui l'accompagne contient lui-même une signature manuscrite originale (ATF 140 III 54 consid. 2; ACJC/1367/2014 du 10 novembre 2014 consid. 3.3.1). 4.2.4 Le congé donné par un bailleur à une pluralité de colocataires doit, à peine de nullité, être adressé à l'ensemble d'entre eux (art. 70 CO). Cette résiliation peut être donnée au moyen d'une seule formule officielle portant le nom de tous les colocataires, sauf s'ils sont mariés et que le bail porte sur un logement de la famille (LACHAT, op.cit., p. 638). Selon la jurisprudence, l'envoi au conjoint d'une photocopie du congé notifié au locataire suffit. Cette règle est valable lorsqu'un seul des deux conjoints est titulaire du bail, mais également lorsque les deux époux le sont (arrêt du Tribunal fédéral 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 5; cf. ACJC/1009/2009 consid. 2.1 et 2.2 et LACHAT, op. cit., p. 630 ss). Dans un arrêt récent concernant une hausse de loyer notifiée au moyen d'une formule officielle non signée à la main, mais à l'aide d'un facsimilé, le Tribunal fédéral a précisé que celle-ci avait atteint son but d'information et le locataire avait reçu toutes les données utiles pour contester la hausse, l'exigence d'une signature manuscrite devant seulement permettre d'authentifier le document (ATF 138 III 401 ; ACJC/209/2013 du 18 février 2013 consid. 3.5).

4.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que B_____ et D_____ se sont vus notifier un même avis officiel de résiliation, libellé à leurs deux noms, ainsi qu'un courrier d'accompagnement adressé individuellement et séparément, comportant une signature manuscrite. Les conditions formelles visées aux articles 266l, 266m et 266n CO sont manifestement réunies les concernant et les congés qui leur ont été adressés ne sont entachés d'aucun motif de nullité. 4.3.1 S'agissant des congés notifiés aux cinq enfants majeurs du couple, dont la qualité de colocataires a été admise ci-dessus, il est établi que chacun d'eux a reçu notification d'une lettre de congé adressée nominativement le 9 avril

2013 et d'un avis officiel de résiliation libellé aux seuls noms de leurs parents, B_____ et D_____. L'avis officiel et le courrier d'accompagnement contiennent une signature manuscrite du même représentant de l'intimé. Les exigences relatives à la forme écrite sont réalisées, les jurisprudences fédérales citées plus haut admettant la validité d'un congé donné par le bailleur dans une formule officielle non signée si le courrier qui l'accompagne contient lui-même une signature manuscrite originale, ce qui est le cas en l'espèce. Quant au contenu de la formule officielle qui leur a été adressée, tous les éléments essentiels, détaillés à l'art. 9 OBLF, y figurent. Il y a lieu de relever que cette disposition n'exige pas expressément que la formule contienne le nom de chacun des co-titulaires du bail en cas de pluralité de locataires. La jurisprudence n'exige pas non plus que l'avis officiel soit nécessairement libellé nominativement au nom de chaque conjoint; l'envoi au conjoint d'une photocopie du congé notifié au locataire suffit même lorsque les deux conjoints sont co-titulaires du bail. Il doit donc en aller de même en cas de bail commun et de pluralité de locataires comme en l'espèce, aucun motif ne justifiant que ces deux situations soient traitées différemment. Le Tribunal fédéral a récemment rappelé que la notification d'une formule officielle avait pour but prioritaire d'informer le locataire sur ses droits de contester le congé et sur les autorités à saisir en cas de contestation. Ce but a été atteint in casu puisque une copie de la formule officielle répondant aux réquisits de l'art. 9 OBLF a été notifiée à chacun des enfants majeurs du couple. Ainsi, la seule mention des deux parents sur les formules officielles n'a pas porté préjudice aux enfants co-titulaires du bail, les appelants ayant reçu chacun un pli les informant de la résiliation du bail. Le but visé par les art. 9 OBLF et 266l CO a été atteint. Sous l'angle formel, les congés notifiés aux appelants sont donc valables. Les appelants ne sauraient non plus être suivis lorsqu'ils soutiennent qu'ils n'avaient pu comprendre que la résiliation concernait également les enfants majeurs du couple et que ces derniers avaient été privés d'exercer leur droit de contester le congé. Un examen attentif des congés notifiés aux appelants permet de mettre en évidence une formulation distincte : le courrier adressé à B_____ et D_____ fait référence à la récente obtention d'un permis de séjour tandis que ceux adressés à leurs enfants mentionnent leur naturalisation. Ce courrier mentionne en outre expressément qu'un avis officiel de résiliation est remis et qu'un terme est mis au bail de la villa pour le 30 juin 2014. Le libellé du courrier de résiliation reçu nominativement par chacun des appelants est clair et sans équivoque, et distingue la situation des parents de celle de leurs enfants, ce qui exclut que ces derniers aient pu penser que le congé ne leur était pas personnellement adressé. La formule officielle mentionnait enfin à chacun des appelants la voie de droit ouverte pour contester le congé, si bien qu'ils ne peuvent de bonne foi prétendre avoir été privés d'exercer leur droit de le contester. 4.3.2 Les congés notifiés aux appelants sont donc valables et les appelants seront déboutés des fins de leur appel. 5. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2.), la valeur litigieuse dépasse également le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile. 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____ contre le jugement JTBL/693/2015 rendu le 2 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15280/2014-6 OOD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies et délais de recours : Conformément aux art. 72 ss. de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. considérant 5 supra).

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