

GE_GERICHTE C/16080/2013 vom 20. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16080_2013

FR: GE_GERICHTE C/16080/2013 du 20 mars 2015

IT: GE_GERICHTE C/16080/2013 del 20 marzo 2015

Regeste

BAIL À LOYER; NULLITÉ; RÉSILIATION; REPRÉSENTATION | CO.32.2;
OBLF.19.1.c

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 15.02.2016 C/16080/2013

BAIL À LOYER; NULLITÉ; RÉSILIATION; REPRÉSENTATION | CO.32.2;
OBLF.19.1.c

C/16080/2013 ACJC/202/2016 du 15.02.2016 sur JTBL/382/2015 (OBL) , JUGE Recours TF déposé le 04.04.2016, rendu le 02.12.2016, CONFIRME, 4A_196/2016 Descripteurs : BAIL À LOYER; NULLITÉ; RÉSILIATION; REPRÉSENTATION Normes : CO.32.2; OBLF.19.1.c En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/16080/2013 ACJC/202/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 15 FÉvrier 2016 Entre Madame A_____, domiciliée _____, (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mars 2015, représentée par F_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile, et 1) Monsieur B_____, p.a. _____, _____, Genève, intimé, 2) Madame C_____, domiciliée _____, Genève, autre intimée, tous deux représentés par D_____, _____, Genève, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 20 mars 2015, expédié pour notification aux parties le 27 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié à A_____ pour l'appartement de 2 pièces au 2^e étage de l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), octroyé à A_____ une unique prolongation de bail de 3 ans, échéant au 31 décembre 2016 (ch. 2), constaté la nullité des avis de majoration de loyer des 10 septembre 2007, 8 septembre 2008, 13 août 2010 et 9 août 2011 (ch. 3), condamné C_____ et B_____ à rembourser le trop-perçu de loyer résultant du chiffre 3 précité avec intérêt à 5% l'an dès le 17 juillet 2013 (ch. 4), fixé le loyer mensuel à 1'000 fr. par mois pour la durée de la prolongation de bail, à compter du 1^{er} janvier 2014 (ch. 5), condamné C_____ et B_____ à verser à A_____ le trop-perçu de loyer découlant du chiffre 5 précité, à hauteur de 90 fr. par mois (ch. 6), autorisé A_____ à restituer l'appartement en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois (ch. 7), modifié les qualités de la partie bailleuse, en ce sens que C_____ et B_____ étaient défendeurs à la présente procédure (ch. 8), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 9) et, enfin, statué sans frais ni dépens (ch. 10). Pour admettre la validité du congé, le Tribunal a considéré que, dans la mesure où le motif invoqué par B_____ pour le congé, à savoir sa volonté de s'établir de nouveau à Genève, n'avait pas varié depuis ses premières déclarations, celui-ci avait démontré la véracité du motif à satisfaction du droit. B. a. Par acte déposé le 12 mai 2015 au greffe de la Cour de justice,

A_____ (ci-après également : la locataire) forme appel contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement, concluant principalement à leur réforme en ce sens que la nullité du congé du 18 juin 2013 soit prononcée, subsidiairement à l'annulation du congé, plus subsidiairement à l'octroi d'une unique prolongation du bail de quatre ans et, encore plus subsidiairement, au renvoi de la cause à l'autorité judiciaire précédente pour instruction et nouvelle décision. En substance, après avoir sollicité que les faits de la cause soient complétés – en lien avec l'âge exact de la locataire (76 ans), ses problèmes de santé et ses recherches d'appartement effectuées par le biais des petites annonces – et rectifiés – dans la mesure où B_____ n'aurait pas démontré la réalité du motif du congé invoqué –, l'appelante fait grief principalement au Tribunal d'être tombé dans l'arbitraire en considérant comme valable le congé donné par un seul des bailleurs, en l'occurrence B_____, dans la mesure où l'accord entre les époux B_____ et C_____ sur l'administration du bien immobilier "a été réalisé sans la moindre formalité". Le Tribunal aurait également versé dans l'arbitraire en considérant, de manière contradictoire, que les époux B_____ et C_____ étaient codébiteurs dans le remboursement du trop-perçu de loyer, tout en considérant, à l'inverse, qu'un seul des époux était en mesure de résilier le bail querellé. Subsidiairement, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré à tort comme établi le motif du congé invoqué par B_____, à savoir sa volonté d'occuper les locaux en raison de son retour en Suisse et de difficultés financières, dans la mesure où ce dernier n'avait pas prouvé ses allégations, lesquelles avaient été contestées "à de réitérées reprises" par elle. Enfin, si par hypothèse le congé était valable, il convenait d'octroyer une prolongation de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017, dans la mesure où B_____ connaissait les problèmes de santé de la locataire, que cette dernière avait recherché, quoi qu'en dise le Tribunal, activement un nouvel appartement et, enfin, qu'une telle durée de prolongation se justifiait en tenant compte de l'âge de la locataire, de son état de santé et de la durée du bail. b. Dans leur réponse du 12 juin 2015, les époux B_____ et C_____ (ci-après également : les bailleurs) ont conclu au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Selon les bailleurs, dans la mesure où le consentement du conjoint d'un colocataire à une résiliation peut être donné oralement et à l'avance, il convenait d'appliquer mutatis mutandis ce principe à des cobailleurs, étant précisé que C_____ avait confirmé avoir octroyé à B_____ la gestion de l'appartement litigieux depuis leur séparation intervenue en 1999. Les époux B_____ et C_____ avaient d'ailleurs mandaté D_____ en 1999 pour gérer l'appartement, ce que la locataire ne pouvait ignorer dans la mesure où le nom de la régie figurait sur le contrat de bail. Dès lors, D_____ était en droit de procéder à la résiliation du bail litigieux. Le congé était ainsi valable. Il ne convenait pas d'annuler le congé, dans la mesure où il avait été établi que B_____ avait la volonté de réintégrer cet appartement depuis son retour en Suisse, au regard de sa situation personnelle et financière précaire. La locataire était parfaitement au courant du motif du congé. Enfin, il ne se justifiait pas d'accorder une unique prolongation du bail de quatre ans, dans la mesure où la locataire avait eu suffisamment le temps de rechercher un appartement. La prolongation de trois ans accordée par le Tribunal était "une juste et judicieuse balance des intérêts" des parties. c. L'appelante n'a pas fait usage de son droit de réplique dans le délai imparti à cet effet. d. Les parties ont été avisées le 11 août 2015 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Le 20 décembre 1999, C_____, bailleuse, et A_____, locataire née le _____ 1938, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces au deuxième étage de l'immeuble sis _____, (GE). Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation. Il était indiqué, aussi bien

dans le contrat de bail que dans l'avis de fixation du loyer, que la bailleuse était représentée par D____. b. Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1 er janvier au 31 décembre 2000, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois. c. Le loyer annuel initial, charges comprises, a été fixé à 12'960 fr. Celui-ci n'a pas été contesté. d. Le loyer a été par la suite augmenté par différents avis de majoration du loyer, tous déclarés nuls par le chiffre 3 du jugement entrepris, non contesté en appel sur ce point. Ces différents avis de modification de loyer faisaient apparaître B____, époux de C____, seul en qualité de bailleur. Au terme du chiffre 5 dudit jugement, également non contesté en appel, le loyer a été fixé à 1'000 fr. par mois, soit 12'000 fr. par an, charges comprises, dès le 1 er janvier 2014. e. Par courrier non daté, adressé à B____, la locataire a accusé réception du courriel de ce dernier du 11 octobre 2012 qui l'informait de son besoin de récupérer son appartement. Elle a proposé une date de restitution du logement au 30 mars 2013 au plus tard. f. En date du 16 octobre 2012, B____ a remercié la locataire pour sa réponse et l'a informée de ce qu'il instruirait la régie de la résiliation du bail au 31 mars 2013. Il indiquait également être actuellement à _____ (en Floride) et pensait revenir à Genève durant le mois de novembre 2012, pour repartir par la suite en Amérique centrale. g. Par avis de résiliation du 18 juin 2013, B____, représenté par D____ (ci-après : la régie), a résilié le bail pour le 31 décembre 2013, sans indication des motifs. Sous la rubrique "Bailleur" de l'avis de résiliation, seul le nom de B____ était indiqué. Le nom de C____ n'apparaissait ni dans l'avis précité, ni dans la lettre d'accompagnement de la régie. h. Par courrier du 17 juillet 2013 adressé à la régie, F____ s'est constituée pour la défense des intérêts de la locataire, a demandé le motif du congé, invoqué la nullité des avis de majoration du loyer de 2007, 2008, 2010 et 2011, demandé le remboursement du trop-perçu qui en résultait et une baisse de loyer de 8,26% dès le 1 er janvier 2014, appliquée sur le loyer de 13'080 fr. en vigueur avant la majoration contestée du 10 septembre 2007. Subsidiairement, elle demandait une détermination de la régie sur une baisse de 5,66% dès ce même 1 er janvier 2014, fondée sur le loyer notifié dès le 1 er janvier 2012. i. Par requête du 17 juillet 2013 dirigée contre B____ seul, la locataire a contesté le congé du 18 juin 2013, par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, concluant à son annulation. La locataire a également conclu à la constatation de la nullité des avis de majoration du loyer de 2007, 2008, 2010 et 2011, demandé le remboursement du trop-perçu qui en résultait, ainsi qu'une baisse de loyer de 8,26% dès le 1 er janvier 2014 appliquée sur le loyer de 13'080 fr. en vigueur avant la majoration contestée du 10 septembre 2007. Subsidiairement, elle a demandé une pleine prolongation de bail de quatre ans, la fixation du loyer à 12'000 fr. par an dès le 1 er janvier 2014 et pour toute la durée de la prolongation, ainsi que la possibilité de se départir du contrat en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois. j. Non conciliée le 10 octobre 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 8 novembre 2013. k. Dans sa réponse du 11 février 2014, B____ a conclu à la validation de la résiliation et au déboutement de la demanderesse de toutes ses conclusions. Aucune pièce recevable n'a été produite dans le cadre de cette réponse. l. Lors de l'audience du 4 avril 2014, le Tribunal a entendu la locataire qui a confirmé que B____ l'avait informée par courriel de ce qu'il rentrerait bientôt à Genève et souhaitait récupérer son appartement, puis qu'elle l'avait rencontré à son hôtel dès son retour au début 2013. Il lui avait alors répété vouloir récupérer son logement, précisant être insolvable et en grande difficulté financière. Enfin, la locataire a déclaré que ses recherches se concentraient sur les quartiers de E____ et de F____. Elle a précisé qu'elle était âgée de 76 ans et que son état de santé était devenu fragile. À

l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné à la régie de produire les extraits du Registre foncier des biens dont B_____ était propriétaire, ce qu'elle a effectué par courrier du 18 juin 2014. m. Il est ressorti des éléments du Registre foncier transmis le 18 juin 2014 par les intimés et obtenus directement par le Tribunal auprès dudit registre, que l'appartement loué (n° 1_____) est propriété par moitié chacun des époux Léon et C_____. n. Le 17 octobre 2014, le Tribunal a entendu B_____ qui a déclaré être propriétaire pour moitié de l'appartement avec son épouse, dont il vivait séparé depuis 1999 environ, qu'il ignorait que cette dernière était mentionnée en qualité de bailleresse seule dans le contrat de bail établi par la régie avec la locataire, sans exclure qu'elle ait pu alors représenter le couple. Dans le cadre de leur séparation, les époux avaient convenu que cet appartement lui serait attribué sans toutefois qu'aucune formalité ne soit venue matérialiser cet accord. B_____ a précisé être également propriétaire d'un second appartement situé dans le même immeuble, au septième étage, de trois pièces officiellement mais transformé en quatre pièces, d'une surface de 92 m², ainsi que d'un box au sous-sol. Il avait vécu précédemment dans cet appartement mais avait dû y renoncer pour des motifs financiers. Ce second appartement, mis en location, lui procurait un revenu de 3'400 fr., charges comprises. Dans son plan de vie, il avait donc prévu de reprendre l'appartement plus petit de A_____, de vivre du produit de la location du second bien et de son AVS d'un montant de 970 fr. Cette situation générait néanmoins un déficit mensuel qui était actuellement comblé par un capital résultant de la vente d'un appartement précédent en 2012 ainsi que de son 2^e pilier qui avait été prélevé, ce qui l'obligerait à court terme, à vendre l'appartement de quatre pièces. B_____ a encore expliqué être parti en septembre 2012 aux États-Unis d'Amérique où il envisageait de s'établir à moindre frais pour sa retraite, avoir informé la locataire de ses plans durant l'été 2012 en laissant alors entrevoir la possibilité de devoir reprendre son appartement à son retour. Puis, ayant finalement renoncé à s'expatrier pour des motifs d'intolérance climatique, il avait décidé de revenir à Genève. Il avait joint par téléphone A_____ pour lui indiquer que son retour serait effectif au plus tard au printemps et qu'il souhaitait reprendre son appartement. Celle-ci, après avoir répondu dans un premier temps pouvoir trouver à se reloger d'ici son retour, avait changé d'avis en janvier 2013, ce qu'elle lui avait confirmé de vive voix en avril suivant lorsqu'ils s'étaient rencontrés dans l'hôtel où il louait une chambre depuis son retour à Genève. La locataire lui avait tout d'abord demandé un délai à fin juin 2013, puis jusqu'à fin septembre suivant. Comprenant qu'il ne parviendrait pas à obtenir l'accord de A_____ pour un départ volontaire, B_____ avait dès lors donné instruction à la régie de résilier le bail de la locataire. En janvier 2014, il avait pu trouver un studio à louer dans la même résidence de E_____ pour 1'750 fr. par mois, rappelant qu'il ne lui était pas possible de passer par une régie compte tenu de ses poursuites, notamment d'impôts, pour un montant de plus de 100'000 fr. A_____ a, pour sa part, indiqué qu'elle espérait pouvoir libérer l'appartement fin mars 2013, mais qu'elle n'avait pas réussi, en raison de la situation tendue du marché immobilier genevois, à trouver un appartement à cette échéance. Elle a également précisé qu'après avoir cherché un appartement par le biais des petites annonces, elle s'était par la suite inscrite auprès de différentes régies et organismes de la place, sans succès à ce jour. À l'issue de l'audience, le Tribunal a décidé d'entendre C_____. o. Cette dernière a été dans un premier temps convoquée en qualité de témoin. Elle a toutefois refusé de déférer à cette convocation en raison de son lien avec B_____ – invoquant l'art. 165 CPC – et d'un voyage à l'étranger. Elle a précisé être séparée de B_____ depuis 2005, n'être plus au courant de ses affaires et préférer ne pas se prononcer. p. Par courrier du 27 novembre 2014, A_____, a déclaré contester l'ensemble des allégations de B_____ lors de l'audience

du 17 octobre 2014, dans la mesure où celles-ci n'étaient pas prouvées, en particulier le fait qu'il soit le seul propriétaire de l'appartement, ses charges de copropriété, ses revenus et sa prétendue situation de surendettement, laquelle serait incompatible avec son train de vie. Elle a conclu à ce que la nullité du congé du 18 juin 2013 soit constatée, B_____ n'étant pas le bailleur. Elle demandait que cette question soit remise à plaider, subsidiairement que C_____ soit entendue en qualité de partie. q. C_____ a été convoquée et entendue en qualité de partie, lors de l'audience du 30 janvier 2015. Elle a indiqué qu'elle vivait séparée de son mari depuis 10 ans environ, que l'appartement occupé par A_____ avait été attribué à son mari lors de leur séparation sans autres formalités, qu'elle avait donc renoncé à tous ses droits de propriété sur cet immeuble quand bien même elle restait officiellement propriétaire juridique de ce bien. Concernant l'indication de sa qualité de seule bailleuse sur le bail signé en 1999, elle a expliqué que, contactée par la régie en l'absence de son mari, elle avait donné son accord pour la location, ce qui avait vraisemblablement conduit à sa désignation sur le bail. À son souvenir, aucun mandat écrit n'avait jamais été donné à la régie pour la gestion de l'appartement, mais la décision avait bien été prise conjointement par elle et son mari. Enfin, elle a souligné que depuis leur séparation, les loyers étaient encaissés par son seul mari, conformément à leur accord. r. Le 13 février 2015, B_____ a produit à la procédure un décompte de notaire dont il ressort qu'il a vendu un appartement dans le même immeuble que le logement litigieux en 2012. Cette vente lui avait procuré un montant de 663'282 fr. 45. s. Par écritures respectivement des 3 et 6 mars 2015, B_____ et la locataire ont persisté dans leurs conclusions. C_____ n'a, pour sa part, pas déposé d'écriture. t. La cause a été gardée à juger par le Tribunal en date du 9 mars 2015. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Réturnaz in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363). 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 nécessairement 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. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération 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 ; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, dans la mesure où le Tribunal a constaté - sans que les parties ne le contestent par le biais d'un appel ou d'un appel joint - la nullité de l'ensemble des avis de majoration de loyer et réduit, par la suite, le loyer annuel à 12'000 fr., charges comprises, la valeur litigieuse sur trois ans dépasse le seuil de 10'000 fr. requis (12'000 fr. × 3 ans = 36'000 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 Le jugement querellé ayant été reçu par l'appelante le 30 mars 2015, l'appel, déposé le 12 mai 2015, a été interjeté dans le délai, en tenant compte des fêtes judiciaires (art. 145 al. 1 let. a CPC), et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen

(art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés, la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). 1.5 Dans la mesure où l'appelante ne conteste que les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement, soit la validité du congé et l'unique prolongation du bail de 3 ans accordée par le Tribunal, la Cour se limitera à analyser le jugement sur ces deux aspects (art. 315 al. 1 CPC). 2. 2.1 Dans un premier grief, l'appelante soutient que la résiliation du bail serait nulle, dans la mesure où elle n'a été donnée que par un seul des cobailleurs, à savoir B _____. 2.2 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 (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 626 ch. 1.2). Le congé donné par un bailleur à une pluralité de locataires doit être communiqué à l'ensemble d'entre eux, à peine de nullité. Cette exigence vaut également pour le congé donné par une pluralité de bailleurs à un ou plusieurs locataires. Les droits formateurs (résolutoires) liés au rapport d'obligation, telle la résiliation du bail, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants. Le congé qui n'émane pas de la totalité ou de la majorité requise des cobailleurs est nul (arrêt du Tribunal fédéral 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 5.3.1 et les références). Les mêmes principes s'appliquent lorsque le bail, conclu à l'origine par un seul bailleur, se transforme en bail commun par l'effet de l'adhésion d'un nouveau bailleur (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4 e éd. 2009, p. 299 n. 2023). Les cobailleurs peuvent également confier à un représentant le soin de donner le congé. Lorsque ce représentant est un des membres de la communauté, il doit être autorisé, c'est-à-dire avoir reçu le pouvoir de résilier le bail selon les règles régissant les rapports au sein de cette communauté. Au demeurant, pour que le congé donné par l'intermédiaire d'un représentant produise ses effets, il n'est pas nécessaire que le rapport de représentation ressorte de l'avis même de résiliation; conformément à l'art. 32 al. 2 CO, il suffit que le locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (dernier arrêt cité, *ibid.*). L'avis de résiliation doit être signé par les deux cobailleurs ou par un représentant dûment autorisé par chacun d'eux. (arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 1). 2.3 À teneur de l'art. 19 al. 1 let. c OBLF, la formule officielle doit indiquer au locataire les conditions légales dans lesquelles celui-ci peut contester le bien-fondé des prétentions du bailleur. La mention du bailleur de la chose louée s'inscrit dans le cadre de l'obligation légale précitée, dans la mesure où le locataire doit diriger son action contre le bailleur et non contre son représentant, que ce dernier soit une régie immobilière ou le représentant de la communauté des copropriétaires (Jeandin, in CPC Commenté, n. 6 ad art. 66 CPC, p. 214). En cas de pluralité de bailleurs, le locataire doit intenter son action à l'encontre de l'ensemble de ces derniers (ACJC/1203/2000 du 4 décembre 2000 consid. 3b; Bohnet, Actions civiles : conditions et conclusions, 2014, § 75, n. 17 in fine , p. 929; Cahiers du bail, n° 4/1999, p. 99) et ce, dans la mesure où - nonobstant les règles internes convenues entre eux - les bailleurs sont responsables solidairement envers les tiers. La procédure simplifiée n'enlève rien à l'obligation de désigner précisément les parties au procès (art. 244 al. 1 let. a CPC), qui est une condition nécessaire à la recevabilité de la requête. Il en découle qu'en cas de pluralité de bailleurs, l'ensemble d'entre eux devra être mentionné sur l'avis de résiliation de bail. 2.4 Comme le contrat ne fait naître que des obligations et n'a pas d'effet réel, il n'est nullement nécessaire que le bailleur soit propriétaire ou au bénéfice d'un

droit réel. Ainsi, le point de savoir qui est propriétaire des locaux est une question sans aucune pertinence, la question à résoudre étant celle de la titularité des obligations contractuelles (arrêt du Tribunal fédéral 4D_128/2010 du 1^{er} mars 2011 consid. 2.2) 2.5 En l'espèce, il convient de déterminer qui a la qualité de bailleur dans le contrat conclu avec l'appelante. Il ressort de la procédure que le contrat n'a été conclu qu'avec C_____ en qualité de partie bailleresse. Selon les inscriptions figurant au Registre foncier, le logement litigieux est propriété de C_____ et B_____ pour moitié chacun, ce qu'ils ont d'ailleurs admis lors de leurs auditions respectives. Il est également constant qu'aucun avenant n'a modifié la situation contractuelle et il n'a pas été allégué – et a fortiori prouvé – que des discussions auraient eu lieu entre les parties au sujet d'une modification de la titularité des droits et obligations de la partie bailleresse. Certes, la locataire semble n'avoir discuté qu'avec B_____ au sujet de la résiliation litigieuse, et des avis de modification de bail concernant le loyer et portant le seul nom de ce dernier, lui ont été notifiés. Toutefois, le seul fait d'entretenir des discussions avec le mari de la bailleresse – cas échéant l'un des deux cobailleurs – n'est pas propre à entraîner la modification de la qualité de partie au contrat, de telles discussions pouvant, par exemple, intervenir avec un représentant. Par ailleurs, les avis de modification de bail ont été déclarés nuls par le jugement entrepris, sans que ce point ne soit plus remis en cause en appel. Il apparaît ainsi que seule C_____ est liée par le contrat de bail en qualité de bailleresse, à teneur du contrat resté inchangé sur ce point, compte tenu du fait, par ailleurs, que la qualité de bailleur ne se confond pas avec celle de propriétaire, comme rappelé ci-avant. Il en découle que c'est un tiers au contrat de bail qui a formulé le congé litigieux, lequel est ainsi non venu. La solution ne serait pas différente, si les deux époux étaient considérés comme bailleurs, puisque l'avis de résiliation du bail aurait alors dû mentionner chacun d'eux pour être valable, ce qui n'est pas le cas. Quant à la thèse des intimés, selon laquelle ils se seraient mis d'accord entre eux dans le cadre de leur séparation pour attribuer le logement litigieux à B_____, elle ne résiste pas à l'examen. D'une part, sur le plan des faits, cela est contredit par la teneur de leurs écritures, puisqu'ils font valoir dans leur mémoire de réponse en appel du 12 juin 2015 qu'ils ont tous deux mandaté la régie. D'autre part, sur le plan juridique, un tel accord représente pour le locataire une *res inter alios acta* en l'absence de modification des rapports contractuels. 2.6 Au regard de ce qui précède, le jugement querellé sera annulé (art. 318 al. 1 let. b CPC), et il sera statué à nouveau en ce sens que le congé notifié le 18 juin 2013 sera déclaré nul. 3. La nullité du congé rend superflu l'examen des autres griefs de l'appelante. 4. À 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). La notion de "frais" de l'art. 22 al. 1 LaCC doit être comprise au sens de l'art. 95 al. 1 CPC, de sorte qu'elle englobe aussi bien les frais judiciaires que les dépens (ACJC/997/2015 consid. 5.2). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :
A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mai 2015 par A_____ à l'encontre des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/382/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mars 2015 dans la cause C/16080/2013-1 OSB. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du jugement précité. Cela fait et statuant à nouveau : Constate la nullité du congé notifié à A_____, par avis de résiliation du 18 juin 2012, concernant l'appartement de 2 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à _____, (GE). Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN,

juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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. (cf. consid. 1.2).

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