

## **GE\_GERICHTE C/7127/2015 vom 28. Oktober 2019**

GE Cour de justice, 2019-10-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_7127\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7127_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/7127/2015 du 28 octobre 2019

IT: GE\_GERICHTE C/7127/2015 del 28 ottobre 2019

### **Regeste**

RÉSILIATION;NULLITÉ;DÉCISION DE RENVOI

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 28.10.2019 C/7127/2015 C/7127/2015 ACJC/1559/2019 du 28.10.2019 sur JTBL/438/2018 ( OBL ) , RENVOYE  
Descripteurs : RÉSILIATION;NULLITÉ;DÉCISION DE RENVOI En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/7127/2015 ACJC/1559/2019 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 28 OCTOBRE 2019 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_, p.a. régie B\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2018, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile, et EGLISE C\_\_\_\_\_, PAROISSE D\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/438/2018 du 15 mai 2018, reçu par les parties le 22 mai 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré nul le congé notifié le 16 mars 2015 pour le 31 mars 2018 par A\_\_\_\_\_ à l'EGLISE C\_\_\_\_\_, concernant les locaux d'environ 356 m<sup>2</sup> situés au 1<sup>er</sup> étage et les locaux d'environ 147 m<sup>2</sup> situés au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [no.] \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_, à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). Le Tribunal a retenu que l'EGLISE C\_\_\_\_\_, PAROISSE D\_\_\_\_\_ et l'EGLISE C\_\_\_\_\_ étaient deux entités distinctes avec une personnalité juridique propre; le congé adressé à l'EGLISE C\_\_\_\_\_ l'avait été à un tiers non partie au contrat de bail; le congé était frappé de nullité ce d'autant que le bailleur était assisté d'une régie et d'un avocat rompu au droit du bail. L'abus de droit ne pouvait être retenu, la locataire n'ayant fait qu'exciper de la nullité du congé, question examinée d'office par le Tribunal. Le fait que le congé ait été contesté dans les temps et que la correspondance et les bulletins aient été libellés à l'attention de l'EGLISE C\_\_\_\_\_ ne suffisaient pas pour retenir un abus de droit à soulever la nullité du congé. B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 21 juin 2018, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement et conclut, principalement, à l'annulation du jugement, et à ce qu'il soit constaté que le congé notifié le 16 mars 2015 pour le 31 mars 2018 n'est pas frappé de nullité et que la cause soit renvoyée au Tribunal pour instruction sur le fond du litige. Il reproche aux premiers juges d'avoir fait preuve de formalisme excessif en déclarant nul le congé notifié au sens de l'art. 266o CO alors que la locataire avait parfaitement compris que la résiliation lui était bien destinée et qu'il n'était pas notoire, faute d'inscription au Registre du commerce, que l'EGLISE C\_\_\_\_\_ et l'EGLISE C\_\_\_\_\_, PAROISSE D\_\_\_\_\_ étaient deux entités juridiques

distinctes et indépendantes. En outre, il fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu un abus de droit de la part de l'intimée qui ne s'était prévalu de la nullité du congé qu'en novembre 2017, plus de deux ans après la notification du congé. L'erreur dans la dénomination de la locataire ne constituait finalement qu'une inexactitude qui pouvait être rectifiée dès lors que son identité résultait de l'objet du litige. b. Dans sa réponse du 27 août 2018, l'EGLISE C\_\_\_\_\_, PAROISSE D\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'intimée) a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelant. La désignation exacte et claire du destinataire du congé était importante en matière de déclaration formatrice telle qu'un congé. Le respect de la forme qualifiée attachée à tout congé ne devait donc être interprétée à l'aune d'autres communications du bailleur, tels que des précédentes correspondances ou le libellé de bulletins de versements. Aucun abus de droit manifeste ne pouvait lui être reproché; la nullité du congé avait été soutenue d'entrée de cause. S'agissant de la désignation incorrecte d'une partie, la rectification était exclue par la jurisprudence lorsque l'erreur touchait à la qualité pour défendre. Il ne s'agissait pas de rectifier une simple erreur de plume et il n'y avait rien d'abusif à exiger le respect des formes d'un bailleur assisté de professionnels de l'immobilier. c. Le 3 octobre 2018, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. C. Les éléments suivants ressortent de la procédure : a. La PAROISSSE D\_\_\_\_\_ DE L'EGLISE C\_\_\_\_\_ (ci-après : la PAROISSE D\_\_\_\_\_ ) est une association au sens des art. 60 et suivants du Code civil suisse, sise rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève. Elle est membre de l'EGLISE C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_ ) composée elle-même de six paroisses distinctes (Paroisse E\_\_\_\_\_, Paroisse F\_\_\_\_\_, Paroisse G\_\_\_\_\_, Paroisse H\_\_\_\_\_, Paroisse D\_\_\_\_\_ et Paroisse I\_\_\_\_\_ ). Son siège se trouve au [no.] \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_, [code postal] Genève et elle s'engage par la signature individuelle de son président ou de son trésorier. b. Un contrat a été conclu le 23 mars 1983 entre la S.A. D\_\_\_\_\_, ancienne bailleuse, et la PAROISSE D\_\_\_\_\_, locataire, portant sur la location de locaux d'environ 147 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, à Genève, destinés à servir de lieux de culte et de réunion. c. Les relations de bail entre les parties ont été réglementées en dernier lieu par un contrat daté du 18 février 1987, à teneur duquel la S.A. D\_\_\_\_\_ a mis à disposition de la PAROISSE D\_\_\_\_\_, locataire, tous les locaux du 1<sup>er</sup> étage, soit environ 356 m<sup>2</sup> et des locaux d'environ 147 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [no.] \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_, [code postal] Genève. Les locaux sont destinés à servir de lieux de culte et de réunion. Le bail a été convenu pour une durée initiale de 31 ans et trois mois, débutant le 1<sup>er</sup> janvier 1987 pour finir le 31 mars 2018, renouvelable ensuite d'année en année sauf dénonciation donnée par la bailleuse moyennant un préavis d'une année. Pour sa part, la locataire pouvait résilier le bail en tout temps, moyennant un préavis d'un an, pour la fin d'un mois. Le loyer initial annuel a été fixé à 54'000 fr, charges non comprises, mais a été ramené, à teneur de l'art. 23 des clauses particulières du contrat, à 21'132 fr. pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 1987 au 31 mars 1993. Le loyer était indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). d. A\_\_\_\_\_ est devenu propriétaire de l'immeuble à une date indéterminée et s'est substitué à l'ancienne bailleuse dont il était l'administrateur depuis l'année 1987. e. Le loyer a fait l'objet d'indexations régulières à l'ISPC par avis de majoration des 14 février 1996, 13 mars 2001, 10 février 2003, 11 juin 2004, 6 juin 2005 et 29 août 2006. Le loyer annuel a été porté en dernier lieu à 62'508 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 2009 par avis de majoration notifié le 10 juillet 2009, les provisions pour charges demeurant inchangées à 6'000 fr. par an. Tous les avis mentionnent, sous la rubrique «locataire», la PAROISSE D\_\_\_\_\_. f. Par avis officiel du 16 mars 2015,

A\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour l'échéance contractuelle du 31 mars 2018. Tant l'avis officiel que le courrier l'accompagnant mentionnent comme destinataire «EGLISE C\_\_\_\_\_, Rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève». g. La motivation du congé a été demandée par courrier du 30 mars 2015 signé par J\_\_\_\_\_, présidente du Conseil de Paroisse et K\_\_\_\_\_, trésorier, «pour la PAROISSE D\_\_\_\_\_». La régie, s'adressant à l'EGLISE C\_\_\_\_\_, a répondu le 23 avril 2015 que le congé était motivé d'une part, par le souhait du propriétaire de changer l'affectation des surfaces louées et, d'autre part, par son désir de les relouer à un loyer égal à ceux du quartier. h. Par requête déposée le 9 avril 2015 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la PAROISSE D\_\_\_\_\_, agissant en personne, a contesté le congé au motif que la paroisse occupait les locaux depuis 150 ans, date à laquelle l'immeuble avait été construit par ses fondateurs pour les besoins de la paroisse. Les locaux étaient indispensables à la vie de la paroisse qui y accueillait les participants au culte dominical et y animait réunions et activités durant la semaine. Le bailleur connaissait la vocation historique de ces locaux qui impliquait le maintien pérenne de la paroisse; le congé était ainsi contraire à la bonne foi. Elle a conclu à l'annulation du congé. i. Entre avril 2015 et février 2016, la PAROISSE D\_\_\_\_\_ et la régie ont échangé diverses correspondances ayant trait à des discussions transactionnelles portant sur la conclusion d'un nouveau contrat de bail de durée avec un loyer majoré. Les correspondances de la PAROISSE D\_\_\_\_\_ portaient en en-tête la mention «EGLISE C\_\_\_\_\_, PAROISSE D\_\_\_\_\_» et indiquaient une adresse à la rue 2\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève, tandis que la régie s'adressait à l'EGLISE C\_\_\_\_\_ à la rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_. j. A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 26 septembre 2016, la PAROISSE D\_\_\_\_\_, agissant par le biais de l'ASLOCA, a saisi le Tribunal par requête déposée le 26 octobre 2016. Elle a contesté la validité du congé, qu'elle estimait nul, en raison notamment du fait qu'il n'était que partiel, car il portait uniquement sur les locaux au 2<sup>ème</sup> étage; ce congé était en outre contraire à la bonne foi puisqu'il visait à relouer les locaux du 2<sup>ème</sup> étage à un prix abusif et à la contraindre d'accepter des conditions abusives s'agissant de la salle de culte du 1<sup>er</sup> étage. Elle a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne au bailleur de produire les pièces nécessaires à effectuer un calcul de rendement et sollicite du Département compétent des renseignements écrits s'agissant de la mise à l'inventaire de la salle de culte. Elle a conclu, principalement, à la nullité du congé, voire à son annulation, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans venant à échéance le 31 mars 2024 et à la diminution du loyer de 29,33% pendant toute la période de prolongation, et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail de 3 ans venant à échéance le 31 mars 2021, avec la même diminution de loyer. k. Dans sa réponse du 24 novembre 2017, A\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, à la validité du congé notifié et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée, et, subsidiairement, à la fixation du loyer, pour la durée de la prolongation, à 138'325 fr. par an, charges non comprises, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2018. Il conteste que le congé soit un congé partiel puisqu'il porte sur la totalité des surfaces louées. Il soutient que le congé a été motivé de façon claire et compréhensible; son souhait principal d'affecter les locaux à une autre activité que celle de culte était l'expression de sa volonté d'exploiter son bien de la manière qui lui paraissait la plus favorable. Rien ne le contraignait à maintenir l'affectation actuelle. Le congé devait donc être validé. S'agissant du deuxième motif du congé, un motif d'ordre économique ne contrevenait pas au principe de la bonne foi. Sur ce point, il a produit huit exemples de loyers de comparaison pour des loyers variant entre 300 fr./m<sup>2</sup>/an (rue 3\_\_\_\_\_ [nos.] \_\_\_\_\_) et 1'053 fr./m<sup>2</sup>/an (rue 1\_\_\_\_\_ [nos.] \_\_\_\_\_ [numéros d'allées

différents]) et en déduit que tous les loyers étaient supérieurs au loyer acquitté par la locataire s'élevant à 124 fr./m<sup>2</sup>/an. Le quartier ayant changé et étant appelé à connaître de nouvelles mutations, un changement d'affectation était susceptible de valoriser les autres locaux sis dans l'immeuble; ces considérations d'ordre économique n'étaient pas critiquables. l. Le 28 novembre 2017, la PAROISSE D\_\_\_\_\_ a sollicité le droit de répliquer; le congé n'avait pas été adressé au bon locataire puisqu'il l'avait été à l'attention de l'EGLISE C\_\_\_\_\_ et non à la PAROISSE D\_\_\_\_\_; le congé était donc nul, point qui devait être tranché préalablement. Dans sa réplique du 18 décembre 2017, la PAROISSE D\_\_\_\_\_ a précisé que l'EGLISE C\_\_\_\_\_ était constituée de six paroisses distinctes, fonctionnant de manière autonome, chacune étant une association indépendante. Elle a persisté dans ses précédentes conclusions, notamment, en constatation de la nullité du congé et a conclu à la limitation des débats à la question préalable de la nullité du congé. m. Dans sa duplique du 28 février 2018, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de la locataire de ses conclusions visant à limiter les débats à la question préalable de la nullité du congé, et persisté, pour le surplus, dans ses précédentes conclusions. Il soutient que le motif de nullité nouvellement invoqué par la locataire était tardif puisqu'il n'avait été évoqué que le 28 novembre 2017, de manière à ce qu'il soit forclos pour notifier un nouveau congé pour l'échéance du 31 mars 2018. Admettre la nullité du congé aurait été faire preuve de formalisme excessif : le congé avait été notifié à la bonne adresse et avait bien été reçu par son destinataire, qui pouvait parfaitement identifier les locaux visés et comprendre la date de fin des baux. La désignation inexacte d'une partie pouvait être rectifiée par le juge s'il n'existait aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie, qui résultait de l'objet du litige. La locataire faisait preuve de mauvaise foi puisque le motif de nullité n'avait été soulevé ni dans la requête du 9 avril 2015, ni lors des discussions subséquentes entre les parties; le loyer avait en outre toujours été réglé sans protestation au moyen de bulletins de versement libellés au nom de «l'EGLISE C\_\_\_\_\_», dont des exemplaires étaient versés à la procédure. n. Dans une nouvelle réplique spontanée du 9 mars 2018, la locataire a précisé que la nullité du congé avait fait l'objet des conclusions principales prises dans sa requête introductive du 26 octobre 2017; l'argument de la nullité du congé faute d'avoir été notifié au bon locataire résultait des faits allégués dans cette requête et n'avait été développé qu'ultérieurement; l'argument n'avait donc pas été invoqué tardivement. La question de la légitimation était une question de fond déterminante; invoquer la nullité d'un congé qui ne lui était pas adressé ne constituait pas un formalisme excessif de sa part. La rectification de la qualité de partie n'était pas ouverte lorsqu'elle portait sur l'envoi d'un avis de résiliation de bail à une partie non titulaire du contrat; une erreur touchant à la qualité pour défendre ne pouvait pas être rectifiée. o. Lors de l'audience du 24 avril 2018, le Tribunal a limité les débats à la question de la nullité du congé. A\_\_\_\_\_ a expliqué, pièces à l'appui, que depuis que la régie était chargée de la gérance de l'immeuble, elle avait toujours été clairement en contact avec l'EGLISE C\_\_\_\_\_; la PAROISSE D\_\_\_\_\_ n'avait jamais émis de doute quant au fait que c'était bien elle qui était visée par la résiliation, ni quant aux locaux visés. Elle n'avait aucun doute sur le fait qu'elle était bien la destinataire du congé. A l'appui de ses dires, il s'est fondé sur un courrier de la régie B\_\_\_\_\_ SA du 22 mars 2018 attestant que les correspondances envoyées par la régie depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2013 et par le propriétaire antérieurement étaient libellées à l'attention de l'EGLISE C\_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève, tout comme les bulletins de versements et les décomptes de chauffage, sans mentionner la PAROISSE D\_\_\_\_\_. L'argument lié à la nullité du congé invoqué par la locataire visait l'existence d'un congé partiel et non le fait

que le congé ne désignait pas la bonne personne. Ce point ne relevait pas de la légitimation passive, mais était une question de forme. Il s'agissait de savoir si la mention incorrecte dans la désignation de la raison sociale prêtait à conséquence. LA PAROISSE D\_\_\_\_\_ a relevé que toutes les communications formatrices lui avaient été adressées; il ne s'agissait pas d'une question de procédure mais d'une question relative au fond; la bonne personne n'avait pas été désignée; la nullité avait été soulevée immédiatement fin 2016 devant le Tribunal. A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger. 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 (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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 62'508 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, la valeur litigieuse est déjà supérieure à 10'000 fr. (10'008 fr. x 3 = 30'024 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. En l'occurrence, l'appel du 21 juin 2018 a été déposé dans le délai légal de 30 jours et répond en outre aux exigences de forme et motivation, de sorte qu'il est recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir violé le droit et fait preuve de formalisme excessif en déclarant nul le congé au motif qu'il était adressé à l'EGLISE C\_\_\_\_\_ en lieu et place de l'intimée. 2.1 2.1.1 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). Le congé qui ne satisfait pas à ces exigences de forme est nul (art. 266o CO). Cette nullité peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure et le juge doit la relever d'office (ATF 115 II 361 consid. 4c; arrêt 4C\_219/1993 du 4 janvier 1994 consid. 2, in SJ 1994 p. 376), l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC; ATF 140 III 244 consid. 4.1). 2.1.2 L'art. 9 OBLF précise que 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. 2.1.3 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 et à ferme, Bâle, 2017, nos 16-18 ad art. 266l CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, p. 830 chapitre 28.3.2). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_89/2009 du 1<sup>er</sup> mai 2009 consid. 3.3).

2.1.4 La résiliation du bail est la manifestation de volonté unilatérale du bailleur; il s'agit aussi d'un acte formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_343/2017 du 1<sup>er</sup> mai 2018 consid. 2.1; 4A\_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1; 4A\_321/2017 du 16 octobre 2017 consid. 4.3; 4A\_196/2016 précité consid. 3.1.2; ATF 121 III 6 consid. 3c). A cet égard, la volonté subjective des parties (soit, d'un côté, celui qui fait la déclaration et, de l'autre, celui qui la réceptionne) a la priorité sur la volonté objective (ATF 123 III 35 consid. 2b). Si le destinataire de la manifestation de volonté l'a effectivement comprise ainsi que le voulait son auteur, la déclaration vaut dans le sens que lui ont donné les deux parties (volonté réelle ou subjective); si le destinataire de la manifestation ne l'a pas comprise ainsi que le voulait son auteur, le sens compris ne correspond pas au sens voulu et il faut résoudre la difficulté en appliquant le principe de la confiance (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, T. I, 10<sup>ème</sup> éd. 2014, n. 206 et 213-221). Sur le plan procédural, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la volonté réelle et commune des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à celle qui fait l'objet du litige ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des parties elles-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_193/2018 du 27 juillet 2018 consid. 4.1.2).

2.2 En l'espèce, la déclaration de résiliation du 16 mars 2015 a été adressée par l'appelant à l'EGLISE C \_\_\_\_\_ au [no.] \_\_\_\_\_, rue 1 \_\_\_\_\_; cette adresse a toujours été la seule utilisée dans les échanges de correspondance entre les parties, l'intimée n'ayant jamais sollicité que les communications relatives au bail lui soient envoyées [no.] \_\_\_\_\_, rue 2 \_\_\_\_\_ figurant sur

son papier en-tête. Il ne résulte d'ailleurs pas des pièces versées au dossier que l'intimée et l'EGLISE C\_\_\_\_\_ qui la chapeaute disposent d'une adresse de correspondance distincte. La résiliation, correctement adressée, a été réceptionnée par la PAROISSE D\_\_\_\_\_, soit pour elle J\_\_\_\_\_, présidente du Conseil de Paroisse et K\_\_\_\_\_, trésorier. En sollicitant, dans son courrier du 30 mars 2015, la motivation du congé, l'intimée a compris que le congé lui était destiné et en a bien saisi les conséquences juridiques puisqu'elle a requis la motivation du congé en précisant expressément que ce droit lui était ouvert à teneur de l'art. 271 al. 2 CO, puis a contesté, dans le délai de 30 jours, le congé en saisissant la Commission de conciliation. A l'appui de sa contestation, elle a évoqué les besoins de la paroisse et la nécessité de conserver un lieu de culte indispensable à la tenue du culte dominical et à la vie de la paroisse en général; à aucun moment, elle n'a fait mention de besoins spécifiques des locaux pour l'activité de l'association faîtière, soit l'EGLISE C\_\_\_\_\_, ni du fait que la résiliation était incorrectement adressée à cette dernière. Dans les négociations menées par la suite, l'intimée a exprimé, toujours au nom de la PAROISSE D\_\_\_\_\_, une proposition de nouveau loyer et, par la suite, a comparu devant l'autorité de conciliation. Aucun grief relatif à la nullité du congé en raison d'une erreur sur le destinataire du congé n'a été formé au moment de l'introduction de la demande auprès du Tribunal le 26 octobre 2016; la nullité soulevée était liée au fait que le congé ne serait qu'un congé partiel en ce sens que l'ensemble des locaux était indivisible et le 2<sup>ème</sup> étage indispensable à la vie paroissiale. L'erreur dans la personne du destinataire du congé n'a pas été relevée, pas plus que les éventuels besoins de l'association faîtière, soit l'EGLISE C\_\_\_\_\_. Il découle de l'ensemble des éléments ci-dessus que, malgré la mention imprécise de l'EGLISE C\_\_\_\_\_ figurant dans la déclaration de résiliation, l'intimée a compris que dite résiliation lui était destinée en sa qualité de titulaire du bail; cette compréhension subjective de l'intimée résultant des indices ci-dessus concordait d'ailleurs avec le sens voulu par l'appelante, à savoir celui de donner congé à l'intimée à laquelle elle s'était toujours correctement adressée par le passé, notamment lors de la notification des avis de majoration de loyer. Partant, selon la volonté réelle des parties, le congé était bien destiné à l'intimée, qui ne s'est pas trompée sur le destinataire du congé. La nullité évoquée la première fois le 28 novembre 2017 et dans la réplique du 28 décembre 2017 liée à une erreur dans la désignation du destinataire du congé ne saurait remettre en cause cette interprétation. En conséquence, c'est à tort que le Tribunal a considéré que le congé du 16 mars 2015 était «nul à la forme». Le jugement entrepris sera donc annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour suite d'instruction et pour nouvelle décision. 3. 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. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 21 juin 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/438/2018 rendu le 15 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7127/2015. Au fond : Annule le jugement entrepris. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss. de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF : RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par

devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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