

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10354/2010

ACJC/1125/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2011**

Entre

A\_\_\_\_\_, p.a. la régie B\_\_\_\_\_ à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 décembre 2010, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, 16, place Longemalle, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

Et

C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ à Genève, intimés, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2011.

---

### **EN FAIT**

- A. a.** Selon contrat de bail du 6 juillet 2000, A\_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse, a loué à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, agissant conjointement et solidairement, un appartement de 4 pièces no \_\_\_\_\_ de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, ainsi qu'une cave no \_\_\_\_\_.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, prenant effet le 16 juillet 2000 pour s'achever le 31 juillet 2001; le contrat était cependant renouvelable, par reconduction tacite, selon l'art. 2 des Conditions générales et règles et usages locatifs.

A la conclusion du bail, le loyer, charges comprises, a été fixé à 1'375 fr. par mois. Il a été porté en dernier lieu, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009 à 1'525 fr. par mois.

- B. a.** A plusieurs reprises, dès le 20 septembre 2000, les locataires ont payé leur loyer avec retard.

La régie B\_\_\_\_\_, chargée de la gérance de l'immeuble, leur a ainsi adressé des rappels et mises en demeure, menaçant tour à tour de leur imposer un paiement du loyer par trimestre d'avance, voire de résilier leur bail.

Des lettres en ce sens ont été envoyées aux locataires le 20 septembre 2000, le 3 avril 2002, le 27 février 2003, le 3 novembre 2003, le 23 mars 2006, les 27 octobre, 9 novembre et 21 décembre 2006, le 12 janvier 2007 et le 20 octobre 2009.

**b.** Dans ce dernier courrier, qui faisait état d'un arriéré de loyer remontant à juillet 2009, la régie refusa d'accorder aux locataires les facilités de paiement qu'ils sollicitaient et exigea au contraire de ceux-ci qu'ils s'acquittent jusqu'au 30 octobre 2009, des mensualités d'octobre et novembre 2009 (3'050 fr.), du solde du décompte de chauffage au 30 avril 2009 (20 fr. 60) et des frais de rappel (20 fr.), à défaut de quoi il serait exigé d'eux le règlement du loyer par trimestre d'avance.

**c.** Par plis, simple et recommandé, expédiés le 18 novembre 2009 à chacun des locataires, la régie constata que ceux-ci n'avaient pas donné suite à la lettre du 20 octobre 2009 et les invita à verser, pour le 25 novembre 2009 au plus tard, la mensualité de novembre 2009 de 1'515 fr., ainsi que le solde de chauffage (20 fr. 60) et les frais de rappel de 30 fr. Elle avisa les locataires que si l'intégralité de ces montants n'était pas versée dans ce délai, leurs loyers seraient désormais payables par trimestre d'avance.

**d.** Le 18 novembre 2009 toujours, l'Hospice général, qui assistait les locataires de longue date, écrivit à la régie pour lui exposer la situation difficile de ceux-ci et

---

pour lui proposer un règlement du loyer non payé de juillet 2009 par versements mensuels de 200 fr.

**e.** Par courrier du 24 novembre 2009, la régie répondit par la négative en joignant à l'attention de l'Hospice général copie de la lettre qu'elle avait envoyée le 18 novembre 2009 à ses locataires.

**f.** Le 1<sup>er</sup> décembre 2009, constatant qu'aucun paiement n'était intervenu, la régie informa les locataires que leurs mensualités étaient désormais exigibles par trimestre d'avance.

En conséquence, elle leur a réclamé le paiement de la somme de 4'265 fr. 60 représentant les loyers de novembre et décembre 2009 et janvier 2010, ainsi que les frais de rappel et le solde du décompte de chauffage, dans un délai échéant le 8 décembre 2009.

Elle ajouta attendre le paiement du trimestre suivant (février, mars et avril 2010), soit une somme de 4'575 fr., le vendredi 29 janvier 2010 au plus tard.

Elle prévint qu'à défaut de paiement de ces montants dans les délais, elle leur adresserait une lettre comminatoire.

**g.** Le 29 janvier 2010, l'Hospice général a versé à la bailleuse, pour le compte des locataires, la somme de 4'575 fr. en paiement des loyers de novembre 2009, décembre 2009 et janvier 2010.

**h.** Par courrier recommandé envoyé à chacun des locataires le 4 février 2010, le mandataire de la bailleuse les a mis en demeure de régler, dans les 30 jours suivant la réception de l'avis et sous peine de résiliation du bail, les mensualités de février 2010 (1'525 fr.), celles de mars et avril 2010 (3'050 fr.) et le solde du décompte de chauffage (20 fr. 60).

**i.** Les locataires ont payé 1'525 fr. le 2 février 2010 et encore 1'525 fr. le 8 mars 2010.

**j.** Par lettre et avis officiels du 12 mars 2010 notifiés séparément à chaque locataire, la bailleuse a résilié le contrat de bail des époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2010, relevant que ceux-ci n'avaient que partiellement donné suite à sa lettre du 4 février 2010.

**C. a.** Par acte déposé le 11 mai 2010 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCMBL), A\_\_\_\_\_ a ouvert action en évacuation à l'encontre des époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, concluant à ce que ceux-ci soient condamnés à évacuer de leur personne et de leurs biens l'appartement de 4 pièces no \_\_\_\_\_ de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que la cave no \_\_\_\_\_.

**b.** De leur côté, les locataires ont saisi le 14 avril 2010 la CCMBL d'une requête en contestation de congé demandant que soit constatée l'inefficacité de celui-ci, car le loyer par trimestre d'avance n'était pas exigible, faute de respect des règles présidant à cette exigibilité.

Subsidiairement, ils concluaient à l'annulation dudit congé, contraire aux règles de la bonne foi.

**c.** Déclarées non conciliées lors de l'audience de la CCMBL du 23 août 2010, les deux causes précitées ont été portées les 16 et 22 septembre 2010 par devant le Tribunal des baux et loyers, chacune des parties reprenant ses conclusions.

**d.** Lors de l'audience de comparution personnelle du 5 novembre 2010, la bailleresse a persisté dans sa demande, précisant que les indemnités (pour occupation illicite) étaient à jour. Elle a ajouté que le paiement par trimestre d'avance avait été requis le 18 novembre 2009 en raison des nombreux rappels adressés précédemment aux locataires.

Les locataires, qui ont indiqué avoir reçu le 23 novembre le courrier du 18, ont estimé que le délai de paiement qui devait échoir le 25 novembre et ne leur laissait que deux jours pour payer, était trop court et ne pouvait justifier l'exigence d'un paiement trimestriel.

**e.** Après avoir procédé à la jonction des deux causes C/8037/2010-6-B et C/10354/2010-6-E sous ce dernier numéro, le Tribunal des baux et loyers, statuant par jugement JTBL/1594/2010 rendu le 23 décembre 2010, mais expédié pour notification le 7 février 2011 seulement, a constaté l'inefficacité des avis de résiliation du bail signifiés par A\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ le 12 mars 2010 pour le 30 avril 2010 et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

Le Tribunal des baux et loyers a encore mentionné à l'attention des parties qu'en application des art. 308 et ss CPC, le jugement pouvait faire l'objet d'un appel devant la Cour de justice dans les dix jours suivant sa notification.

**f.** En substance, le Tribunal des baux et loyers a considéré que le délai de paiement imparti par la bailleresse dans son courrier du 18 novembre 2009, qui ne laissait, au mieux, aux locataires que quatre jours ouvrables pour s'acquitter du loyer de novembre 2009 était trop court pour justifier la mise en œuvre du paiement par trimestre d'avance.

Il s'ensuivait que l'unique loyer exigible le 4 février 2010 lors de l'envoi de l'avis comminatoire était celui de février et il avait été payé dans le délai imparti.

Les conditions de la résiliation anticipée n'étant pas réalisées, le congé était dès lors inefficace.

- 
- D. a.** Par acte déposé le 7 mars 2011 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ fait appel de ce jugement, qu'elle indique avoir reçu le 8 février 2011.

Elle conclut à son annulation et reprend, sur le fond, ses conclusions en évacuation des locataires.

- b.** Les intimés concluent au déboutement de l'appelante et à la confirmation du jugement entrepris.

### **EN DROIT**

- 1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

- 2. 2.1.** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

**2.2.** La présente cause résulte de la jonction d'une requête en expulsion du locataire et d'une requête de ce dernier en contestation du congé.

Dans un tel cas, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 74 al. 1 lit. a LTF, le calcul de la valeur litigieuse doit comprendre, lorsque le bail en bénéficie, la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 lit. e CO (TF n.p. 4A\_361/2008 du 26.09.2008, consid. 1).

**2.3.** En l'espèce, le loyer ayant été fixé en dernier lieu à 1'525 fr. par mois, la valeur litigieuse de 10'000 fr. prévue par l'art. 308 al. 2 CPC et celle de 15'000 fr. exigée par l'art. 74 al. 1 lit. a LTF pour la voie du recours en matière civile sont atteintes.

- 3. 3.1.** 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.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et, condition cumulative, si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC; BOHNET, La procédure sommaire, in Procédure civile suisse,

2010, n. 62 p. 213; HOFMANN/LUSCHER, le code de procédure civile, 2009, p. 165).

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (HOFMANN/LUSCHER, op. cit., p. 165; BOHNET, op. cit., n. 63 p. 213; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2 p. 167).

Lorsque, dans le cadre d'une telle action en évacuation ou parallèlement à celle-ci, le locataire plaide la nullité ou l'inefficacité du congé avec une chance (raisonnable) de succès, la procédure de cas clairs ne devrait pas être appliquée (LACHAT, op. cit., p. 168).

**3.2.** En l'occurrence, les premiers juges ont instruit et jugé la cause en application de l'ancien droit.

Ce n'est qu'au stade de la notification de la décision, survenue en 2011, que ceux-ci ont opté, implicitement, pour la procédure de cas clairs, prescrivant, conformément à la procédure sommaire applicable à celle-ci (art. 248 lit. b CPC) l'observation d'un délai d'appel de 10 jours.

Or, ce délai n'a pas été respecté par l'appelante, qui a introduit son appel le 7 mars 2011, soit le 27<sup>ème</sup> jour suivant la notification de la décision, critiquant sur ce point la décision entreprise qui, selon elle, ne tranchait pas un cas clair et aurait dû être instruite en procédure ordinaire.

L'appelante soutient qu'elle aurait dû bénéficier d'un délai de 30 jours et que, par conséquent, son appel, formé dans un tel délai, est recevable.

**3.3.** Selon l'art. 49 LTF, qui reprend la teneur de l'art. 107 al. 3 aOJ, une notification irrégulière, notamment le défaut d'indication ou l'indication incomplète ou inexacte des voies de droit, ne peut entraîner aucun préjudice pour les parties.

La jurisprudence (rendue sous l'empire de l'OJ) a admis qu'il s'agit d'un principe général, dont le champ d'application n'est pas limité aux lois qui l'expriment. Il doit être déduit directement du principe de la bonne foi tiré de l'art. 4 aCst (actuellement, art. 9 Cst) permettant à l'administré de se fier aux assurances données par l'autorité compétente. Il n'est fait exception à cette règle que si la partie ou son avocat ont commis une faute lourde en ne rectifiant pas d'eux-mêmes l'erreur ou l'omission.

Lorsqu'il est fait mention d'un délai de recours trop court, il faut, par prolongation ou restitution du délai, permettre au justiciable d'agir dans le délai indiqué (ATF 119 IV 330 consid. 1c; 117 I a 297 consid. 2; 123 II 238).

**3.4.** Le cas d'espèce se distingue de l'exemple précité puisque l'appelante ne s'est justement pas fiée à l'indication prétendument erronée communiquée par le Tribunal, qui lui impartissait un délai de 10 jours, mais s'en est au contraire écartée pour déposer son acte de recours dans le délai le plus long de 30 jours qu'elle estimait correspondre au délai légal applicable.

L'indication erronée de la voie de droit par l'autorité ne devant, dans la règle, occasionner aucun préjudice aux parties, l'appel interjeté par l'appelante, en dehors du délai imparti par le Tribunal, sera néanmoins recevable pour autant que le moyen avancé par celle-ci, qui plaide que la cause ne constituait pas un cas clair auquel s'appliquait la procédure sommaire, soit fondé.

Or, il a été vu, ci-dessus, que la procédure des cas clairs était applicable aux procédures d'évacuation, mais pas nécessairement à celles qui étaient compliquées par une contestation du locataire objectant de la nullité ou de l'inefficacité du congé.

En l'occurrence, les intimés avaient contesté le congé dans les 30 jours suivant sa notification, en soutenant que ce congé n'était pas valable, car la bailleuse n'était pas en droit de réclamer le paiement d'un trimestre de loyer lorsqu'elle leur avait adressé l'avis comminatoire. A cette date, seul un mois de loyer était exigible et il avait été payé dans le délai légal de 30 jours.

Cette contestation n'était pas dépourvue de chance de succès, dès lors qu'elle a été accueillie par les premiers juges, qui ont rejeté la demande de l'appelante pour cette raison.

Il s'ensuit que ce n'était pas la procédure des cas clairs, et donc la procédure sommaire, qui était applicable, mais la procédure ordinaire, car la valeur litigieuse était supérieure à 30'000 fr. (art. 243 CPC).

Le délai d'appel, qui était par conséquent de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC), a été observé en l'espèce par l'appelante.

L'appel, bien que sommairement motivé, comporte une critique de la décision entreprise suffisamment élaborée pour que l'on comprenne le grief de l'appelante.

Cet acte est ainsi recevable, eu égard aux art. 310, 311 et 221 CPC.

- 4.** **4.1.** Selon l'art. 5 de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale du 23 juin 1995, les dispositions du

contrat-cadre ayant force obligatoire générale sont de droit impératif dans leur champ d'application à raison du lieu et de la matière.

Les dispositions de baux à loyer contraires à un tel contrat-cadre sont nulles, à moins qu'elles soient plus favorables au locataire. Les dispositions nulles sont remplacées par celles du contrat-cadre.

Par arrêté fédéral du 5 septembre 2001, puis par nouvel arrêté en prolongeant l'application jusqu'au 30 juin 2014, le Conseil fédéral a déclaré de force obligatoire générale "les dispositions paritaires romandes pour habitation", plus précisément ses articles 1 à 11.3.

Selon l'art. 1 al. 2 des dispositions paritaires précitées, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que les loyers, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Cette disposition ne fixe pas la durée du délai de mise en demeure; selon LACHAT, ce délai ne devrait cependant pas être inférieur à 10 jours (LACHAT, Le bail à loyer, 2008 n.47, ch. 13.2.6 p. 311).

**4.2.** Dans le cas présent, le Tribunal des baux et loyers a jugé que le délai fixé par l'appelante aux intimés pour qu'ils acquittent leur arriéré de loyer était trop bref, puisqu'il était compris entre deux et quatre jours ouvrables, selon la date de réception de la mise en demeure, envoyée le 18 novembre 2009 avec un délai de paiement au 25 novembre 2009.

L'appelante se prévaut essentiellement dans son appel du fait que l'art. 1 al. 2 des dispositions paritaires précitées n'instaure aucun délai pour la mise en demeure, laissant entendre qu'un délai de sept jours était admissible.

Il est exact que, d'un point de vue formel, l'appelante a respecté cette disposition, dès lors qu'à la date du 18 novembre 2009, le loyer de novembre était échu depuis plus de dix jours et que la mise en demeure s'est avérée vaine, puisque ce loyer n'a pas été payé dans le délai imparti, mais ne le fut qu'à fin janvier 2010.

La bailleuse pouvait donc constater, comme elle l'a fait par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2009, que sa sommation n'avait pas été suivie d'effet et réclamer, dès le mois de décembre 2009 le paiement par trimestre d'avance.

La question litigieuse de la brièveté du délai de mise en demeure doit cependant encore être examinée, infra, sous l'angle du respect des règles de la bonne foi.

**4.3.** Sous cette réserve, il apparaît que la procédure ayant conduit à la résiliation anticipée du bail pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO) a été respectée par l'appelante.

En tenant pour acquis le paiement par trimestre d'avance, les intimés auraient effectivement dû payer à leur bailleuse, à fin janvier 2010, la somme de 4'575 fr. pour les mois de février, mars et avril 2010, exigible avant le 1<sup>er</sup> février 2010.

Constatant le 4 février 2010 que cette somme n'avait pas été versée (le paiement de 1'525 fr. du 2 février 2010 ne lui étant vraisemblablement pas encore parvenu), l'appelante a adressé aux intimés l'avis comminatoire prévu par l'art. 257d CO en exigeant le paiement de ladite somme dans les 30 jours suivant la réception de l'avis.

Relevant, à juste titre, que la totalité des loyers exigibles n'avait pas été réglée dans ce délai, la bailleuse, par avis officiels du 12 mars 2010 adressés séparément à chaque locataire, conformément aux art. 266l al. 2 et 266n CO, a déclaré résilier le bail pour le 30 avril 2010 respectant ainsi le délai minimum de 30 jours pour la fin d'un mois requis par l'art. 257d al. 2 CO.

**5.** Les intimés soutiennent cependant que le congé, qui leur a été signifié, serait annulable, car contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

**5.1.** L'article 271 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (TF n.p. 4A\_361/2008 du 26.09.2008 consid. 2.3.1; ATF 120 II 31 consid. 4a).

Tel sera le cas, par exemple, si le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû. Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (TF n.p. 4A\_361/2008, consid. 2.3.1).

**5.2.** L'appréciation du délai convenable susceptible de justifier le paiement par trimestre d'avance doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et ne pas se réduire au simple décompte des jours dont disposaient les intimés pour payer le loyer en retard, dès réception de la mise en demeure.

Il faut ainsi rappeler que les locataires ont suscité à diverses reprises depuis 2002 des mises en garde de leur bailleresse en raison de l'irrégularité de leurs paiements.

Ceux-ci avaient donc déjà été rendus attentifs par le passé aux possibles conséquences de versements tardifs de leurs loyers.

Le 20 octobre 2009, ils ont reçu de la bailleresse une première mise en demeure, comportant un délai de dix jours (dès l'envoi) pour payer les loyers d'octobre et de novembre 2009 sous peine de paiement par trimestre d'avance.

Si le loyer d'octobre 2009 paraît avoir été payé, sinon dans ce délai, du moins avant le 18 novembre 2009, date de la notification de la seconde sommation, celui de novembre ne l'a pas été, carence qui aurait déjà pu justifier, dès le 1<sup>er</sup> novembre 2009, l'instauration du paiement par trimestre d'avance. La bailleresse en a cependant différé l'application, en accordant un nouveau délai de grâce, certes bref, pour permettre aux locataires de régler le loyer de novembre jusqu'au 25 novembre.

Dès lors, si l'on tient compte de la première mise en demeure du 20 octobre 2009, force est de constater que les intimés ont bénéficié d'un délai de paiement d'environ trente jours, dès réception du premier courrier, pour payer le loyer de novembre 2009.

Compte tenu du contexte, l'attitude de la bailleresse ne peut donc pas être considérée comme contraire aux règles de la bonne foi.

**5.3.** Les intimés font encore valoir que l'intervention de l'Hospice général auprès de la bailleresse le 18 novembre 2009, par un courrier qui s'est croisé avec la seconde mise en demeure, devait inciter celle-ci à renoncer à mettre en vigueur la clause du paiement par trimestre d'avance.

Ce raisonnement ne peut pas être suivi.

En effet, cela faisait déjà plusieurs années que les intimés étaient assistés et connaissaient des difficultés financières. En outre, la proposition de l'Hospice n'apportait aucune solution par rapport au paiement du loyer échu de novembre 2009 et des loyers ultérieurs. L'Hospice général n'a ni promis, ni garanti leur paiement, de sorte que la bailleresse n'avait en tout état de cause pas à renoncer au droit que lui conférait l'art. 1 al. 2 des dispositions paritaires.

Enfin, l'appelante n'a pas exercé une pression excessive sur les locataires, puisqu'elle a attendu le 4 février 2010 pour leur adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO, qu'elle aurait déjà pu joindre à son courrier du 1<sup>er</sup> décembre. Elle a ainsi laissé aux intimés, et le cas échéant à l'Hospice général, un temps suffisant

pour leur permettre de trouver une éventuelle solution de paiement. Encore une fois, son attitude n'est pas critiquable sous l'angle de l'art. 271 CO.

Le congé litigieux n'est donc ni inefficace ni annulable.

Le jugement entrepris, qui consacre la décision contraire, doit par conséquent être annulé (art. 318 al. 1 lit. b CPC).

6. A teneur de l'art. 17 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.
7. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 2.2) de sorte que la voie du recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral est ouverte (art. 74 al. 1 lit. a LTF).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1594/2010 rendu le 23 décembre 2010 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10354/2010-6-E.

**Au fond :**

Annule ledit jugement.

**Cela fait :**

Constate la validité du congé notifié le 12 mars 2010 par A\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ pour l'échéance du 30 avril 2010.

Condamne C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ à évacuer de leur personne et de leurs biens l'appartement de 4 pièces no\_\_\_\_\_ de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que la cave no \_\_\_\_\_ sise dans cet immeuble.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Maude JAQUIERY et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.