



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/18036/2016

ACJC/933/2018

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 12 JUILLET 2018**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2017, comparant par Me Sébastien VOEGELI, avocat, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 6090, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

- 1) **Madame C\_\_\_\_\_**, p.a D\_\_\_\_\_SA, \_\_\_\_\_, intimée,
- 2) **LE DETENTEUR/LES DETENTEURS INCONNUS DES "CERTIFICATS D' ACTIONS 4 \_\_\_\_\_"**, intimé(s),
- 3) **E\_\_\_\_\_ SA [SOCIETE IMMOBILIERE]**, p.a. D\_\_\_\_\_SA, \_\_\_\_\_, intimée, comparant tous trois par Me Ludovic RAIS, avocat, avenue de Miremont 12, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 juillet 2018.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1040/2017 du 15 novembre 2017, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a préalablement ordonné la jonction des causes C/18036/2016-1-OSB et C/1\_\_\_\_\_ sous le n° C/18036/2016-1-OSB (ch. 1 du dispositif) et au fond, a constaté que C\_\_\_\_\_ avait la qualité de bailleresse s'agissant du bail conclu entre "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_" et B\_\_\_\_\_ le 20 septembre 2013, portant sur l'appartement de quatre pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (ch. 2), a déclaré irrecevable la conclusion en paiement de C\_\_\_\_\_ (ch. 3), a déclaré valable le congé notifié le 25 août 2016 pour le 30 septembre 2016 par C\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires) pour l'appartement susmentionné (ch. 4), a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, le logement précité (ch. 5), a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre la décision, à la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 6), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

En substance, les premiers juges ont considéré que le congé signifié par C\_\_\_\_\_ n'était pas nul et ce même si le bail avait été conclu avec "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_" puisque C\_\_\_\_\_ était la titulaire des certificats d'actions. Par ailleurs, les conditions de l'art. 257d CO étaient manifestement remplies et le congé du 25 août 2016 pour le 30 septembre 2016 était par conséquent valable. Dès lors, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux depuis le 30 septembre 2016, violant \_\_\_\_\_ ainsi \_\_\_\_\_ l'art. \_\_\_\_\_ 267 al. 1 CO en restant dans l'appartement. La demande reconventionnelle formée par C\_\_\_\_\_, visant au paiement de l'arriéré de loyer, était irrecevable car elle n'était pas soumise à la même procédure que la demande principale.

- B. a.** Par acte déposé le 15 décembre 2017 au greffe de la Cour de justice, les locataires ont formé appel contre ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 2, 4, 5, 6 et 7 de son dispositif. Ils ont conclu à ce que la Cour constate la nullité de l'avis de résiliation du bail du 25 août 2016, dit que le bail relatif à l'appartement demeurerait intact entre les parties, déboute les intimés de toute autre ou contraire conclusion, sous suite de frais et dépens, et, subsidiairement, annule l'avis de résiliation du bail du 25 août 2016, dit que le bail relatif à l'appartement demeure intact entre les parties, déboute les intimés de toute autre ou contraire conclusion, sous suite de frais et dépens.

---

Plus subsidiairement, ils ont invité la Cour à leur accorder une prolongation du bail pleine et entière de quatre ans.

A leur sens, le Tribunal avait considéré à tort que C\_\_\_\_\_ était leur bailleuse sur la base du certificat d'action n° 3\_\_\_\_\_ de la E\_\_\_\_\_, les premiers juges ayant omis de se référer au contrat de bail conclu entre les parties et qui désigne en tant que bailleur les "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_", et non le "CERTIFICAT D' ACTIONS N° 3\_\_\_\_\_". Aucun avenant au bail n'avait par ailleurs ultérieurement modifié l'identité des parties au contrat et aucune vente du bien immobilier n'était intervenue. Par ailleurs, le représentant du bailleur aurait confirmé par écrit que les certificats d'actions 4\_\_\_\_\_ composent la E\_\_\_\_\_ SA. A teneur du registre des actionnaires-locataires, les certificats d'actions 4\_\_\_\_\_ de la E\_\_\_\_\_ seraient le certificat d'actions n° 5\_\_\_\_\_ pour le certificat 5\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ pour le certificat 6\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ SA pour le certificat 7\_\_\_\_\_. Les titulaires des certificats 8\_\_\_\_\_, 9\_\_\_\_\_, 10\_\_\_\_\_ et 11\_\_\_\_\_ étaient inexistantes. La résiliation du contrat de bail émanait de C\_\_\_\_\_, qui ne serait pas partie au contrat, ce qui signifiait que la résiliation était nulle.

**b.** Par réponse du 30 janvier 2018, C\_\_\_\_\_ et la E\_\_\_\_\_ SA ont conclu préalablement, au retrait de l'effet suspensif à l'appel formé par les locataires, cela fait, à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet dans son intégralité de l'appel formé par les locataires. Elles ont également conclu à la confirmation du jugement du 15 novembre 2017 ainsi qu'à la condamnation des locataires aux frais et dépens.

Elles ont indiqué que le contrat de bail avait été conclu entre le détenteur des certificats d'actions et B\_\_\_\_\_, ce qui n'était pas contesté par les appelants. C\_\_\_\_\_ avait démontré être la détentrice du certificat d'actions lié à l'appartement n° 2\_\_\_\_\_ situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, occupé par les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Le lien entre le certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ et l'appartement en question était en outre établi par le registre des actionnaires produit. En se référant dans le bail au détenteur des certificats d'actions 14\_\_\_\_\_, les parties visaient à l'évidence le détenteur des actions liées à l'appartement faisant l'objet du bail. C\_\_\_\_\_ avait ainsi apporté la preuve par pièces qu'elle serait bien la bailleuse de l'appartement loué à B\_\_\_\_\_. Les appelants n'indiquaient pas qui devrait être selon eux le titulaire du bail. Par ailleurs, la qualité de bailleuse de C\_\_\_\_\_ ne pouvait être niée au motif que le certificat n° 3\_\_\_\_\_ ne serait pas énuméré dans les certificats d'actions mentionnés dans le bail. Le fait que l'immeuble soit propriété de E\_\_\_\_\_ SA n'impliquait pas que cette société soit partie au contrat, puisque la caractéristique notoire d'une société immobilière d'actionnaires-locataires serait que ses actionnaires bénéficient et jouissent des biens immobiliers qui leurs sont attribués. C\_\_\_\_\_ disposait également d'un droit propre sur ce logement conformément à

---

une convention de sociétariat et de bail à loyer, de sorte qu'elle pouvait donc louer l'appartement à B\_\_\_\_\_. Par ailleurs, les conclusions formulées par les appelants étant d'emblée dénuées de toute chance de succès, l'appel, déposé dans un but purement dilatoire, devait être qualifié de téméraire.

**c.** Invités à se déterminer sur la demande d'exécution anticipée, les locataires ont expliqué le 8 février 2018 que leur intérêt à demeurer dans le logement jusqu'à l'issue de l'appel supplantait de loin l'intérêt des intimés à récupérer les locaux, ceux-ci n'ayant aucun besoin propre et urgent de récupérer l'appartement visé. L'exécution anticipée de la décision de première instance mettrait les appelants dans une situation irréversible et leur ferait subir un préjudice irréparable, étant précisé qu'en outre, les chances de succès de l'appel étaient loin d'être nulles.

**d.** Par arrêt ACJC/170/2018 du 9 février 2018, la demande d'exécution anticipée a été rejetée.

**e.** Les parties ont été avisées par pli du greffe du 2 mars 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 20 septembre 2013, un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au 6ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Genève a été conclu entre "CERTIFICATS D'ACTION 4 \_\_\_\_\_", bailleur, représenté par la D\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie) et B\_\_\_\_\_, locataire.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1er octobre 2013 au 30 septembre 2014, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé par le contrat à 3'500 fr. et les charges à 160 fr.

**b.** B\_\_\_\_\_ vit dans l'appartement avec son épouse, A\_\_\_\_\_.

**c.** Par avis de modification du 18 novembre 2014, les frais accessoires ont été portés à 360 fr. par an, à raison d'une modification du tarif du téléseuil, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cet avis désigne "CERTIFICATS D'ACTION 4 \_\_\_\_\_" comme bailleur.

**d.** Par courrier électronique du 12 août 2015, faisant suite à une demande du conseil du locataire sollicitant l'identité et l'adresse du bailleur, la régie a indiqué que les certificats d'actions 4 \_\_\_\_\_ (sic) composaient la E\_\_\_\_\_ SA, sise auprès de la régie.

**e.** La E\_\_\_\_\_ SA a été créée le 28 octobre 1904. Ses statuts prévoient notamment que "la propriété d'un nombre déterminé d'actions confère au titulaire de ces actions, conformément à la répartition statutaire et moyennant le respect des

---

obligations découlant de la convention de sociétariat et du bail à loyer, le droit d'utiliser et d'aménager des locaux sis dans l'immeuble social. (...) L'actionnaire conclut avec la société un bail ad hoc comportant certaines clauses particulières et conforme, pour le reste aux prescriptions légales et aux usages locaux. Si pour quelque cause que ce soit, l'actionnaire ne peut ou ne veut pas utiliser, pour son usage personnel, les locaux qui lui sont attribués, il peut les sous-louer avec l'accord du conseil d'administration de la société" (art. 6).

**f.** Par avis comminatoires du 28 juin 2016 adressés séparément aux époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, le bailleur, mentionnant sous la rubrique "concerne" "lots CERFICATS A" les a mis en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 7'609 fr. 20 à titre d'arriérés de loyer et de charges pour les mois de mai et juin 2016 et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

**g.** Par courrier du 29 juin 2016, la régie a proposé un arrangement de paiement, soit de payer 1'123 fr., en plus du loyer et des charges, par mois, d'août 2016 à avril 2017 et 1'122 fr. 20 dès mai 2017. Elle a à nouveau fait état des "lots CERFICATS A" concernant l'appartement en cause.

Cet arrangement n'a toutefois pas été respecté, malgré un rappel du 18 août 2016.

**h.** Par avis de résiliation du 25 août 2016 adressés séparément aux époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, a résilié le bail pour le 30 septembre 2016 au motif que malgré la mise en demeure du 28 juin 2016, le loyer n'avait toujours pas été payé.

**i.** Le congé a été contesté le 19 septembre 2016 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête de B\_\_\_\_\_ dirigée contre C\_\_\_\_\_, "le détenteur/les détenteurs inconnus des CERTIFICATS D'ACTIONN 4\_\_\_\_\_" et E\_\_\_\_\_ SA (C/18036/2016).

Non conciliée le 28 avril 2017, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 17 mai 2017. B\_\_\_\_\_ a conclu à la nullité du congé, subsidiairement à son annulation et encore plus subsidiairement, à une pleine et entière prolongation de quatre ans.

A l'appui de ses conclusions, il a indiqué que C\_\_\_\_\_ n'était pas la bailleuse des locaux, mais "CERTIFICATS D'ACTIONN 4\_\_\_\_\_" ou E\_\_\_\_\_ SA.

**j.** Par requête du 3 janvier 2017, non conciliée lors de l'audience du 28 avril 2017, et portée devant le Tribunal le 3 mai 2017, C\_\_\_\_\_ a conclu à l'évacuation des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avec exécution directe (cause C/1\_\_\_\_\_).

**k.** Dans sa réponse du 28 juin 2017 dans la cause C/18036/2016, C\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement du locataire de toutes ses conclusions, à sa condamnation

---

à lui verser 51'660 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2016 et à la constatation de ce que "C\_\_\_\_\_ détentrice des certificats d'actions 4\_\_\_\_\_ de la E\_\_\_\_\_ SA" était la bailleuse.

**l.** Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ dans la cause C/1\_\_\_\_\_ ont préalablement conclu à ce que la cause soit suspendue jusqu'à droit jugé dans la cause C/18036/2016 et principalement, à ce que la nullité de l'avis de résiliation soit constatée et à ce que la requérante soit déboutée de toutes ses conclusions.

**m.** Lors de l'audience du Tribunal du 3 octobre 2017 dans les causes C/18036/2016 et C/1\_\_\_\_\_, les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont été interrogées.

B\_\_\_\_\_ a confirmé qu'il n'avait pas de quoi payer le loyer. Il travaillait cependant sur un projet commercial depuis quelques mois et la fin de ce projet devait intervenir sous peu, moment où il pourrait être en mesure de payer l'intégralité des arriérés ainsi que douze mois d'avance. Il était optimiste sur ce délai, réalisable dès fin octobre - début novembre 2017. Cette proposition de versement était bien sûr soumise à la condition de la remise en vigueur du bail. En novembre 2016, il avait effectivement déjà mentionné des pourparlers pour le projet en cours, lesquels n'avaient pas abouti. La négociation avait toutefois pu reprendre en mars 2017 avec une autre partie impliquée. Il n'avait jamais su qui était la propriétaire des actions mentionnées dans le bail car tout s'était fait par l'intermédiaire de la régie.

H\_\_\_\_\_, représentante de la régie, a déclaré que le loyer n'était pas payé depuis mai 2016 et que l'arriéré s'élevait dès lors à 66'420 fr. Elle a aussi précisé que le locataire tenait le même discours depuis novembre 2016 et que les promesses n'étaient jamais tenues.

C\_\_\_\_\_ a remis une copie du certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ de la E\_\_\_\_\_ SA établi à son nom, ainsi que du registre des actionnaires-locataires de la E\_\_\_\_\_. Elle a déclaré que le lien pouvait être fait entre ledit certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ et l'appartement des locataires grâce au registre des actionnaires-locataires, lequel mentionnait que l'appartement de quatre pièces n° 2\_\_\_\_\_ au 6<sup>ème</sup> étage correspondait bien au certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ sur lequel figurait son nom. Concernant la proposition du locataire, elle n'entendait pas entrer en matière puisque ce dernier émettait des promesses similaires depuis des mois, sans jamais les tenir.

Le registre des actionnaires-locataires E\_\_\_\_\_ liste les titulaires des certificats d'actions n° \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_. Ces titulaires sont désignés soit nommément soit sous la désignation "certificat d'actions". C'est ainsi que l'actionnaire-locataire du certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ est désigné comme "CERTIFICAT D'ACTIONS N° 3\_\_\_\_\_".

---

Ce registre ne comporte aucune mention des certificats n° 8\_\_\_\_\_, 12\_\_\_\_\_, 10\_\_\_\_\_ et 11\_\_\_\_\_ mentionnés dans le contrat de bail litigieux.

Une indication manuscrite précise que C\_\_\_\_\_ détient au total 261 actions, sur les 500 qui constituent le capital-actions de la E\_\_\_\_\_ SA.

Le certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_, produit lors de la même audience, indique que C\_\_\_\_\_ est propriétaire de ce certificat d'actions et qu'elle participe en tant que telle, pour les actions y mentionnées, à la Société avec tous les droits et obligations légaux et statutaires.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La cause a ensuite 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

La valeur litigieuse correspond au loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (ATF 136 III 196 consid. 1.1). En pareil cas, la valeur litigieuse équivaut au loyer de la période minimale 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 (cf. ATF 136 III 196 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; 119 II 147 consid. 1). Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (ATF 136 III 196).

En l'occurrence, le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 30 septembre 2014, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé par le contrat à 3'500 fr. et les charges à 160 fr. Le téléseu a été fixé en dernier lieu à 30 fr. par mois, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est par conséquent à l'évidence dépassée. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

En l'occurrence, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC) et est ainsi recevable.

**1.3** 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).

**1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

**2.** La demande a été introduite par les locataires contre le(s) détenteur(s) inconnu(s) des "CERTIFICATS D' ACTIONS 4 \_\_\_\_\_".

**2.1** La demande doit contenir la désignation des parties soit les noms et adresses des parties (art. 221 al. 1 let. a CPC; TAPPY, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, [éd.], 2011, n. 7 ad art. 221 CPC).

Cette règle tend à déterminer l'identité des parties, pour permettre à celui qui reçoit l'acte d'être fixé d'emblée sur la personne de sa partie adverse, la loyauté des débats exigeant que chaque partie connaisse exactement son adversaire (ATF 131 I 57 consid. 2.2.).

Les conditions de recevabilité de l'instance doivent s'examiner d'office à chaque stade du procès (art. 60 CPC; ATF 133 III 539 consid. 4.2; 130 III 430 consid. 3.1) (ACJC/1444/2015 du 23 novembre 2015 consid. 3.1).

La capacité d'être partie consiste dans la faculté de participer à un procès en qualité de partie; elle constitue une condition de recevabilité de la demande et son défaut équivaut à une fin de non-recevoir (ATF 128 III 50 consid. 2b/bb; ACJC/1457/2016 du 4 novembre 2016 consid. 1.3). La capacité d'être partie est en principe subordonnée à la jouissance des droits civils (art. 66 CPC).

---

Une demande déposée par - ou contre - une partie inexistante doit être déclarée irrecevable, faute d'instance valable (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 71 ad art. 59 CPC).

**2.2** En l'occurrence la désignation "LE DÉTENTEUR/LES DÉTENTEURS INCONNU(S) DES CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_" ne permet pas d'identifier une personne, physique ou morale. Il ne peut donc pas s'agir d'une partie, de sorte qu'en tant qu'elle est dirigée contre cet ou ces inconnus, la demande est irrecevable.

**3.** Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir considéré que C\_\_\_\_\_ était leur bailleresse.

**3.1** Le congé qui ne satisfait pas aux conditions de forme prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

En particulier, pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 626). En d'autres termes, le congé signifié par une personne qui n'est pas bailleur est nul (LACHAT, op. cit., p. 727).

Dans le contexte de la résiliation du bail, qui doit être notifiée sur formule officielle, la désignation de la personne du bailleur figurant sur l'avis de résiliation doit être interprétée strictement (conformément au principe de la confiance), toute extrapolation devant être évitée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_622/2016 du 7 décembre 2016 consid. 3.1; 4A\_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.3.1).

Les effets du contrat ne valent normalement qu'à l'égard des parties, non envers les tiers, conformément au principe de la relativité des conventions exprimé par l'adage *res inter alios acta aliis nec nocet nec prodest* (ATF 136 III 14 consid. 2.3). Le principe de la relativité des conventions découle de la liberté de conclure, selon laquelle chacun a le droit de choisir son cocontractant. Par conséquent, on ne saurait imposer à une partie des engagements envers un tiers avec lequel elle n'a pas contracté. Inversement, on ne saurait opposer à ce tiers les effets d'un contrat qu'il n'a pas conclu (ATF 80 II 26 consid. 5a, JdT 1955 I 136).

Opposable à quiconque, la nullité doit être constatée par toute autorité compétente pour examiner les effets du congé, même d'office et ceci en tout temps (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017 n 6 ad. art. 266o CO).

**3.2** La E\_\_\_\_\_ a été créée, en 1904, afin de réaliser la propriété par étages ou par appartements, à une époque où celle-ci n'était pas juridiquement réalisable en Suisse (FLATTET, Les sociétés immobilières d'actionnaires-locataires, in JdT 1949

---

I 610 ss; FORSTMOSER MEIER-HAYOZ, Einführung in das schweizerische Aktienrecht, n. 45 p. 314; ATF 102 Ib 166 consid. 2a).

A l'instar de ce que prévoient les statuts de la société précitée, lorsque les actionnaires-locataires ont le droit de louer les locaux (appartements, magasins, ou garages) correspondant aux actions qu'ils ont acquises, ils concluent à cet effet un contrat de bail avec la société, pour une durée indéterminée (ATF 102 Ib 166 consid. 2a).

**3.3** En l'occurrence, le contrat de bail à loyer du 20 septembre 2013 a été conclu entre le bailleur non identifié (la mention "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_" étant impropre à elle seule à caractériser une personne juridique), représenté par la régie et B\_\_\_\_\_. L'avis de modification du bail du 18 novembre 2014 a également été signé par la régie représentant "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_", sans davantage de précisions sur une personne physique.

Suite à une demande du conseil de B\_\_\_\_\_, invitant la régie à lui communiquer l'identité et le domicile exacts du bailleur, désigné par l'expression "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_", la régie a indiqué que les certificats d'actions 4\_\_\_\_\_ composaient la E\_\_\_\_\_ SA.

Entendue par le Tribunal, C\_\_\_\_\_ a remis une copie du certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ de la E\_\_\_\_\_ établi à son nom, ainsi qu'une copie du registre des actionnaires-locataires de la E\_\_\_\_\_. Elle a indiqué que le lien pouvait être fait entre le certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ portant le nom de C\_\_\_\_\_ et l'appartement des locataires grâce au registre des actionnaires-locataires, lequel mentionnait que l'appartement de quatre pièces n°2\_\_\_\_\_ au 6<sup>ème</sup> étage correspondait bien au certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_, sur lequel figurait son nom.

H\_\_\_\_\_, employée auprès de la Régie, a indiqué que le certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ apparaissait comme actionnaire-locataire sur le registre et qu'il nommait bien C\_\_\_\_\_ comme détentrice de ces actions. H\_\_\_\_\_ a affirmé qu'elle ne pouvait en revanche pas expliquer pourquoi figurent dans le bail les numéros 4\_\_\_\_\_. Le conseil de B\_\_\_\_\_ a expliqué que le certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ ne correspondait pas à celui indiqué sur le contrat de bail.

Il ressort des pièces remises par C\_\_\_\_\_ ainsi que de ses déclarations, que celle-ci est bien la titulaire du certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_, d'une part, et que ce certificat d'actions n° 3\_\_\_\_\_ porte sur l'appartement litigieux, soit un appartement de 4 pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, d'autre part.

Ces éléments ne permettent toutefois pas de retenir que C\_\_\_\_\_ est la bailleuse des appelants. La convention liant tout actionnaire à sa E\_\_\_\_\_ et précisant notamment l'objet et les modalités de location des locaux dont il obtient la jouissance exclusive n'a en effet pas été produite. Or, seule cette convention

permettrait d'établir si, et le cas échéant selon quelles modalités, l'actionnaire locataire a fait usage du droit que la titularité du certificat d'actions lui procure.

S'il est théoriquement possible que C\_\_\_\_\_ et la E\_\_\_\_\_ SA soient liées par un contrat de bail, portant sur les locaux litigieux, rien ne l'établit toutefois. D'autres hypothèses sont aussi possibles, à savoir notamment que la titulaire du certificat d'actions ait instruit la E\_\_\_\_\_ SA de conclure un bail directement avec des locataires. Dans la mesure où C\_\_\_\_\_ est l'actionnaire majoritaire de la SI, cette hypothèse ne peut être exclue. Il est également possible que la titulaire du certificat d'actions ait instruit la E\_\_\_\_\_ SA de conclure un bail avec une autre personne morale, qui serait alors locataire du propriétaire de l'immeuble et (sous-)bailleur des appelants.

Les statuts de la E\_\_\_\_\_ SA subordonnent en outre la sous-location des locaux à l'accord du conseil d'administration de la société. On ignore ce qu'il en est l'occurrence d'un tel accord, qui ne peut être présumé.

La cause doit donc être instruite sur ces éléments, de sorte qu'elle sera renvoyée à cette fin au Tribunal (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC), pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

4. Les appelants occupent des locaux dont ils ne règlent plus le loyer depuis mai 2016. Pour autant, leur appel ne peut être considéré comme téméraire, dès lors qu'ils contestent à juste titre le fait, juridiquement pertinent, que la personne au nom de laquelle le congé a été notifié soit leur bailleur.

En outre, les mentions figurant sur les avis comminatoires divergent de celles que comportent les avis de résiliation, de sorte que la question de la validité du congé doit être vérifiée.

5. 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 interjeté le 15 décembre 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, contre le jugement JTBL/1040/2017 rendu le 15 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18036/2016.

Déclare irrecevable la demande de contestation de congé en tant qu'elle est dirigée contre LE DETENTEUR/LES DETENTEURS INCONNUS DES "CERTIFICATS D' ACTIONS 4\_\_\_\_\_".

**Au fond :**

Annule les chiffres 2, 4, 5, et 6 du jugement JTBL/1040/2017 rendu le 15 novembre 2017 par le Tribunal dans la cause C/18036/2016.

Renvoie la cause au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, 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.*