

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18520/2011

ACJC/966/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 7 AOÛT 2013**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 septembre 2012, comparant par Me Yves Jeanrenaud, avocat, 15bis, rue des Alpes, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_**, domicilié \_\_\_\_\_ (Vaud), intimé, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, 26 quai Gustave-Ador, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.08.2013.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 20 septembre 2012, communiqué aux parties par plis du 27 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en constatation de la nullité, subsidiairement en contestation du congé et prolongation de bail, du 2 septembre 2011 de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ dirigée contre C\_\_\_\_\_ (ch. 1) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).
- B.** Par acte expédié au greffe de la Cour le lundi 29 octobre 2012, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel contre ce jugement, concluant préalablement à la jonction des causes C/18520/2011 et C/21572/2010 et principalement à l'annulation du jugement entrepris et à la constatation de la recevabilité de leur requête et de la nullité du congé du 3 août 2011.

Dans son mémoire de réponse, C\_\_\_\_\_ s'oppose à la jonction des deux causes susmentionnées et conclut à la confirmation du jugement dont est appel.

L'argumentation des parties sera reprise ci-après, en tant que de besoin.

- C.** Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants :
- a)** En date du 28 février 2006, D\_\_\_\_\_, alors propriétaire, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de dix pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 10, rue E\_\_\_\_\_, à Genève.
- Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation.
- Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 31 mars 2011, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans. Le préavis de résiliation était de trois mois.
- Le loyer mensuel, réputé indexé à l'Indice officiel suisse des prix à la consommation, a été fixé initialement à 8'000 fr., charges non comprises.
- b)** Par contrat du 12 novembre 2007, les locataires ont également pris à bail un garage sis au rez-de-chaussée du même immeuble pour un loyer mensuel de 350 fr.
- c)** En date du 1<sup>er</sup> octobre 2009, D\_\_\_\_\_ a vendu l'immeuble à la société F\_\_\_\_\_.
- d)** Fin 2009, l'immeuble a été soumis au régime de la propriété par étages.
- e)** En juin 2010, G\_\_\_\_\_ et son frère C\_\_\_\_\_ ont chacun acquis des parts de copropriété dans l'immeuble, celles de C\_\_\_\_\_ lui conférant un droit exclusif d'utilisation et d'aménagement de l'appartement concerné.

f) Le 5 août 2010, C\_\_\_\_\_ a résilié le bail des locataires.

Ceux-ci ont contesté le congé, mais dirigé la procédure (enregistrée sous numéro de cause C/21572/2010) contre le frère de leur bailleur, G\_\_\_\_\_, également propriétaire d'un lot PPE de l'immeuble.

La procédure est actuellement pendante par-devant la Cour de céans.

g) G\_\_\_\_\_, défendu par le même conseil que son frère C\_\_\_\_\_, a notifié en date du 3 août 2011 un congé à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, indiquant que cette démarche était destinée à sauvegarder ses droits (dans l'hypothèse où il serait propriétaire de l'appartement litigieux, ce qui à l'époque n'avait pas encore été éclairci).

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont également contesté ce second congé, mais en dirigeant cette fois-ci leur requête contre C\_\_\_\_\_.

Il s'agit de la requête objet de la présente procédure.

h) Par courrier du 9 janvier 2012, le conseil de C\_\_\_\_\_ (et G\_\_\_\_\_) a écrit au Tribunal des baux et loyers, alors saisi de la présente cause, pour l'informer du fait que la requête des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ était devenue sans objet, suite au retrait du congé du 3 août 2011.

i) Le 30 janvier 2012, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont objecté que G\_\_\_\_\_ ne pouvait retirer le congé litigieux, s'agissant d'un droit formateur unilatéral.

j) Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré que les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'avaient pas d'intérêt juridique à agir contre C\_\_\_\_\_, qui n'était pas l'auteur du congé litigieux, de sorte qu'il a déclaré leur requête irrecevable.

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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).

En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié *in* SJ 1997 p. 493, consid. 1), de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application *in casu*.

En l'espèce, vu le loyer mensuel de 8'000 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384, ATF 119 II 147), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr.

2. En vertu de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, une des conditions de recevabilité de l'action, à tous les stades du procès (BOHNET, *in* CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, n° 92 ad art. 59 CPC), est l'existence d'un intérêt digne de protection. A défaut d'un tel intérêt, dont l'absence se relève d'office, le juge n'entre pas en matière (BOHNET, *op. cit.*).

En l'espèce, il est manifeste que les appelants n'ont aucun intérêt digne de protection à appeler du jugement du 20 septembre 2012, tant il est vrai que la procédure en contestation de congé porte sur une résiliation de bail donnée par un tiers non bailleur, qui ne prétend plus être bailleur et a en conséquence indiqué retirer la résiliation litigieuse; peu importe à cet égard que la résiliation susmentionnée ne puisse pas être retirée par son auteur, s'agissant d'un acte formateur, puisqu'elle est de toute manière sans effet, faute d'avoir été donnée par le bailleur lui-même (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 626).

Les appelants soutiennent qu'ils auraient un droit à faire constater la nullité de la résiliation donnée par le tiers. Cependant, dans le cas d'espèce, ils n'ont aucun intérêt digne de protection à obtenir cette constatation, puisque le tiers en question a admis lui-même ne pas être bailleur, de sorte que le congé est inexistant. Au surplus, il sera remarqué que les appelants, s'ils voulaient véritablement exercer ce droit, seraient malvenus d'agir à l'encontre du bailleur, plutôt qu'à l'encontre de celui qui a notifié le congé litigieux.

Au vu de ce qui précède, l'appel est irrecevable.

3. La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

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

Déclare irrecevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/988/2012 rendu le 20 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18520/2011-4-OSB.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.*