

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19964/2012

ACJC/79/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 26 JANVIER 2015**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ et **B** \_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 avril 2014, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**C** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, représenté par CGI CONSEILS, rue de la Rôtisserie 4, case postale 3344, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.01.2015.

---

## **EN FAIT**

- A. Par jugement du 14 avril 2014, expédié pour notification aux parties le 17 avril 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé donné le 28 novembre 2011 pour le 31 juillet 2012 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ pour l'appartement de 6 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 6 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (ch. 2), a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, à la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal, siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (nouveau ch. 2 [sic]), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que l'absence de mention de la valeur litigieuse dans la demande du bailleur n'emportait pas d'irrecevabilité. Sur le fond, ils ont retenu que B\_\_\_\_\_ avait consenti à la résiliation du bail au moment où celle-ci avait été donnée par son époux, et qu'elle avait ensuite changé d'avis. Ils ont encore considéré que l'art. 266m CO n'était pas applicable, faute de se trouver dans le cadre d'un conflit conjugal. La résiliation du 28 novembre 2011 pour le 31 juillet 2012 était ainsi valable, de sorte que les locataires devaient être condamnés à évacuer les locaux, la question de l'exécution du jugement d'évacuation devant être soumise à la composition particulière prévue par l'art. 30 LaCC.

- B. a. Par acte expédié le 26 mai 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après également : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce qu'il soit dit que le congé donné le 28 novembre 2011 par A\_\_\_\_\_ n'est pas valable et à ce que le bailleur soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions, et, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée aux premiers juges au sens des considérants.

Ils s'en prennent à l'état de fait retenu par les premiers juges, faisant valoir que l'intention de B\_\_\_\_\_ n'avait pas été de résilier le bail et qu'elle n'avait pas consenti au congé donné par son époux. Ils reprochent également aux premiers juges d'avoir appliqué la procédure simplifiée plutôt que la procédure ordinaire, de n'avoir pas constaté que la demande du bailleur était irrecevable à défaut de mention de la valeur litigieuse, et d'avoir interprété faussement le silence de B\_\_\_\_\_ comme un consentement à la résiliation donnée par son époux, ladite résiliation étant, selon les appelants, non valable.

---

**b.** Dans sa réponse du 26 juin 2014, C\_\_\_\_\_ (ci-après également : le bailleur ou l'intimé) conclut au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Il considère que l'état de fait retenu par les premiers juges est exact.

Il relève que l'instruction de la cause n'aurait pas été différente si l'on avait appliqué la procédure ordinaire et la maxime des débats. Les appelants n'avaient d'ailleurs pas protesté devant les premiers juges s'agissant de l'application de la procédure simplifiée, qui était d'ailleurs justifiée, selon lui, conformément à la jurisprudence. Quant au fond, le consentement de l'époux au congé donné par son conjoint pouvait être donné oralement, ce qui avait été le cas, de sorte que la résiliation du 28 novembre 2011 déployait ses effets.

**c.** Par réplique du 29 août 2014, les appelants ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

Cette réplique est intervenue à la suite de l'invitation de la Cour de justice du 27 juin 2014 reçue le 30 juin 2014, de répliquer dans un délai de 20 jours dès réception de cet avis, à défaut de quoi l'acte ne serait pas pris en considération, référence étant faite à l'art. 147 al. 2 CPC.

**d.** Par courrier du 22 septembre 2014, le bailleur a relevé que la réplique des appelants était tardive et devait ainsi être écartée. Sur le fond, il a persisté dans ses conclusions précédentes.

**e.** Les parties ont été avisées le 23 septembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** A\_\_\_\_\_ est locataire d'une arcade commerciale de 100 m<sup>2</sup> environ, avec sous-sol attenant de 30 m<sup>2</sup> environ, destinée à son activité professionnelle de tapissier décorateur, depuis le 15 juillet 1995, et d'un appartement de 6 pièces au 2<sup>ème</sup> étage du même immeuble, soit route de \_\_\_\_\_, depuis le 1<sup>er</sup> février 1999.

**b.** Le 10 novembre 2009, le bailleur et A\_\_\_\_\_ ont reconduit les baux des deux objets pour une durée de 10 ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2019.

Le logement de 6 pièces comporte une clause qui prévoit que les deux objets sont liés.

Le loyer a été fixé pour la dernière fois à 23'520 fr. par an, charges comprises.

**c.** Par courrier du 28 novembre 2011, A\_\_\_\_\_ a résilié les baux des deux objets pour le 31 juillet 2012, à la suite d'une discussion du 15 novembre 2011. Il faisait

référence à un «*nouvel occupant non-toléré*» qui l'avait invité à se remettre en question et à réfléchir sérieusement à son avenir et celui de sa famille. Il expliquait que son épouse avait fait le choix de diminuer son temps de travail et de travailler deux jours par semaine «*en remote*». La fille du couple devait par ailleurs reprendre ses études en Valais.

Ce courrier a été signé par A\_\_\_\_\_ uniquement.

**d.** Par courrier du 31 mai 2012, B\_\_\_\_\_ a déclaré agir pour elle-même uniquement («*Je (\_\_\_\_\_) me permets de vous adresser ce courrier*»), a fait valoir de nouveaux éléments intervenus à la suite de la résiliation du 28 novembre 2011. Pour des raisons familiales et professionnelles, elle a indiqué se trouver «*dans la situation de devoir solliciter la reconsidération de prolonger le délai de libération de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage au 31 octobre 2012*», l'atelier étant libéré au 31 juillet 2012. Elle se disait par ailleurs prête «*à renégocier l'éventualité d'un nouveau bail*» pour l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage.

Ce courrier n'a été signé que par B\_\_\_\_\_.

**e.** Par courrier du 5 juin 2012, le bailleur a fait savoir à B\_\_\_\_\_ que, comme il l'avait indiqué dans un entretien téléphonique du 4 juin, il ne lui était pas possible de changer la date de libération de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage, fixée dans la lettre de résiliation du 28 novembre 2011 «*envoyée conjointement*» par A\_\_\_\_\_. Il a relevé que des dispositions avaient été prises pour les locataires des divers locaux dès le 1<sup>er</sup> août 2012.

**f.** Par courriers des 25 juin et 12 juillet 2012, le bailleur a émis des prétentions à l'encontre de A\_\_\_\_\_ s'agissant de la remise en état en vue de la restitution des locaux.

**g.** Par courrier du 10 juillet 2012, B\_\_\_\_\_ a formulé divers reproches à l'encontre du bailleur. Elle a contesté notamment la validité du congé qui n'avait pas été donné par écrit, et auquel elle n'avait pas acquiescé, de sorte que la résiliation du bail de l'appartement devait être considérée comme caduque. Cette position a été confirmée par courrier du conseil des appelants du 20 juillet 2012, expliquant que les appelants n'avaient pas l'intention de restituer les locaux au 31 juillet 2012.

**h.** S'en est suivi un échange de correspondances au sujet de l'interprétation par les parties des faits et de la validité du congé.

**i.** L'intimé a déposé, le 28 septembre 2012, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, une requête visant à l'évacuation du logement situé au 2<sup>ème</sup> étage à l'encontre des appelants, avec demande d'exécution du jugement. Faute de conciliation, l'autorisation de procéder a été délivrée le

15 novembre 2012 et la procédure introduite auprès du Tribunal le 19 novembre 2012.

**j.** Par ordonnance du 4 janvier 2013, le Tribunal a limité la procédure aux conclusions en évacuation, l'exécution étant réservée afin d'être soumise à la composition prévue par l'art. 30 LaCC. Cette ordonnance précisait que la cause était soumise à la procédure simplifiée.

**k.** Les appelants ont répondu à la demande le 8 février 2013, s'y opposant et concluant au déboutement de l'intimé.

**l.** Une première audience s'est tenue le 13 juin 2013 devant le Tribunal. Le bailleur et B\_\_\_\_\_ ont expliqué avoir eu un différend au sujet d'un chiot offert à la fille de cette dernière et avoir eu une discussion à ce sujet le 15 novembre 2011. B\_\_\_\_\_ a expliqué avoir refusé de se séparer du chiot qui était un cadeau et avoir proposé soit de s'assurer que le chien ne soit pas là quand le bailleur serait présent, soit que sa fille et le chien aillent ailleurs, soit «*on déménageait*». En rentrant, elle avait dit à son époux, sur le coup de la colère, «*que nous déménagions*».

Elle a encore expliqué que le 28 novembre 2011, elle avait accompagné son mari chez le bailleur, car son mari avait fait le choix de déménager ses activités. Le bailleur lui avait demandé comment elle allait faire, ce à quoi elle avait répondu qu'elle pouvait trouver une solution pour travailler et expliqué faire du «*remote*», soit du télétravail. Elle pouvait travailler à distance un ou deux jours par semaine avec l'accord de son employeur. Elle a expliqué que son mari avait rédigé le courrier du 28 novembre 2011 et lui avait dit en mai 2012 qu'elle devait quitter l'appartement, expliquant que l'atelier et l'appartement étaient attenants.

Elle avait alors demandé à son mari de prolonger le bail jusqu'en 2019, afin de lui permettre d'aller jusqu'à la retraite. Elle a expliqué au Tribunal avoir investi 100'000 fr. environ dans l'appartement en 1999 et ne voulait pas laisser son investissement. Elle ignorait que les deux objets étaient attenants. Elle ne voulait pas partir de l'appartement car elle travaillait à Genève. Si elle avait su que les objets étaient attenants elle n'aurait pas investi son argent vu le risque.

A\_\_\_\_\_ a quant à lui indiqué que lors de l'entretien du 28 novembre 2011, c'est lui qui avait parlé. Il avait expliqué faussement, pour ménager le bailleur, qu'il voulait lever le pied par rapport à son travail, mais avait en réalité mal supporté que le bailleur ait été agressif avec sa fille. Il a précisé : «*Lors de cette discussion on a dit qu'on partait*», son épouse avait indiqué, pour arranger tout le monde, qu'elle allait essayer de travailler en télétravail. Il a expliqué encore avoir donné le congé pour les deux objets parce qu'ils étaient liés. Sa femme n'était pas au courant de la cessation de bail de l'appartement et ne l'avait appris que 6 mois plus tard quand il lui avait dit qu'il fallait déménager. Le couple n'en avait pas discuté car B\_\_\_\_\_ était prise par son travail. Le bailleur a expliqué que, vu son âge, il

souhaitait que son fils occupe l'appartement litigieux, de sorte qu'il avait pris des dispositions à cette fin.

**m.** Lors de l'audience du 4 décembre 2013 devant le Tribunal, le fils du bailleur a expliqué s'être organisé, lorsque son père l'avait informé que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage allait se libérer, pour venir vivre près de lui. Le logement était également plus près de son travail. Il devait actuellement partager le logement de son propre fils, puisqu'il n'avait pas pu emménager comme convenu.

La fille des locataires, née en 1994, a expliqué qu'une altercation avait eu lieu entre elle-même et le bailleur au sujet d'un chien en 2011, mais ignorait ce qu'il en était de la résiliation du bail.

Une amie des locataires a indiqué avoir repris l'arcade au rez-de-chaussée en août 2012. Elle avait entendu dans une conversation que les locataires envisageaient de partir vivre en Valais.

Il n'avait pas été question qu'elle reprenne également le logement.

B\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle travaillait à 90% à Meyrin et qu'elle n'avait l'autorisation de faire du télétravail que le vendredi matin. Elle aurait voulu faire plus de télétravail, soit deux jours, mais cela avait été refusé par son employeur. A\_\_\_\_\_ a indiqué quant à lui qu'il passait les lundis et mardis à Genève et le reste du temps en Valais, où il était officiellement domicilié.

**n.** Les parties ont déposé des plaidoiries écrites le 31 janvier 2014 et ont persisté toutes deux dans leurs conclusions. Les appelants ont expliqué que l'affaire ne présentait aucune difficulté du point de vue des faits et qu'elle aurait pu être tranchée sans enquêtes puisqu'elle ne posait qu'une simple question juridique, les enquêtes n'ayant été ordonnées qu'en raison du fait que l'intimé plaidait que leur attitude serait constitutive d'abus de droit, ce que les enquêtes n'avaient pas permis de vérifier.

## **EN DROIT**

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> éd., n. 9 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, 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel du logement s'élève à 23'520 fr., charges comprises.

Est litigieuse l'occupation dudit logement pour la période jusqu'à l'échéance contractuelle du 31 décembre 2019. La période litigieuse est ainsi de 5 ans environ, de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (23'520 fr. x 5 ans = 117'600 fr.).

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). En effet, en application de l'art. 145 al. 1 lit. a CPC, le délai d'appel n'a commencé à courir que le 28 avril 2014, vu la suspension des délais durant la période de Pâques.

L'appel est ainsi recevable.

**1.4** En revanche, la réplique des appelants du 29 août 2014 est intervenue en dehors du délai de 20 jours fixé par communication de la Cour de justice du 27 juin 2014, reçue le 30 juin 2014, ceci même en tenant compte de la période de suspension de délai prévue par l'art. 145 al. 1 lit. b CPC. Cette écriture sera ainsi écartée (art. 147 al. 2 CPC).

**1.5** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

**2. 2.1** Dans un premier moyen, les appelants font grief au Tribunal d'avoir appliqué la procédure simplifiée en lieu et place de la procédure ordinaire. Ils font valoir, sans toutefois l'expliquer plus avant, qu'une bonne partie de l'administration des preuves aurait été sensiblement différente si la maxime des débats s'était appliquée. Ils estiment que cela doit conduire à l'annulation du jugement de première instance et au renvoi de l'affaire pour instruction selon la procédure ordinaire.

**2.2** Dans un arrêt du 10 avril 2012, le Tribunal fédéral a examiné la question de savoir si la procédure applicable à une demande en constatation de la nullité d'un congé relevait de la procédure ordinaire ou simplifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.2). Il a toutefois renoncé à trancher cette question controversée en doctrine, dès lors que les vices formels invoqués dans l'affaire qui lui était soumise, en lien avec l'application de la procédure ordinaire plutôt que de la procédure simplifiée, n'étaient pas de nature à entraîner l'irrecevabilité de la demande.

Il n'en va pas différemment ici. Les appelants reprochent la situation inverse de celle qui avait été soumise au Tribunal fédéral dans le précédent précité.

Ils considèrent, mais sans l'expliquer de manière plus détaillée, que l'administration des preuves aurait été sensiblement différente si la maxime des débats avait été appliquée.

L'on ne comprend pas quelle serait la preuve supplémentaire qu'ils auraient alors voulu faire administrer, ou quel serait le moyen de preuve auquel ils auraient pu s'opposer valablement.

Au contraire, les appelants ont expliqué, dans leurs remarques préliminaires à leurs plaidoiries écrites du 31 janvier 2014, que la question à trancher était une simple question juridique ne présentant aucune difficulté du point de vue des faits et qui aurait pu être jugée sans enquêtes.

Il s'en suit que les appelants ne peuvent tirer aucune sorte d'argument de l'application éventuellement erronée de la procédure simplifiée plutôt que de celle de la procédure ordinaire. Il n'est ainsi pas nécessaire de trancher une question controversée en doctrine, laissée ouverte par le Tribunal fédéral et qui est sans pertinence sur l'issue du litige.

Le moyen des appelants sera écarté.

**3. 3.1** Dans un second moyen de procédure, les appelants se plaignent d'un déni de justice consistant dans l'absence de constatation de l'irrecevabilité de la demande de l'intimé, à défaut d'avoir indiqué la valeur litigieuse dans sa requête du 26 septembre 2012 introduite le 19 novembre 2012 au Tribunal.

---

**3.2** L'art. 221 al.1 let. c CPC exige l'indication de la valeur litigieuse dans la demande. Cette même exigence se retrouve à l'art. 244 al. 1 let. d CPC avec la mention «*si nécessaire*» pour la demande simplifiée. L'exigence d'indication de la valeur litigieuse permet de vérifier la compétence *ratione valoris* de la juridiction saisie, mais aussi de savoir si le procès doit être instruit en procédure ordinaire ou simplifiée, de déterminer si les décisions à intervenir seront sujettes à appel ou à recours *stricto sensu*, ou encore de calculer les avances de frais à réclamer. Le Tribunal peut s'écarter de la détermination de la valeur litigieuse proposée par les parties.

La nécessité de l'indication de la valeur litigieuse doit se comprendre par rapport au but précité. Lorsque cette indication fait défaut, alors qu'elle est nécessaire, il n'en découle pas une cause d'irrecevabilité de la demande, mais le Tribunal doit soit déterminer cette valeur lui-même, soit interpeller le demandeur conformément à l'art. 56 CPC, ou lui donner l'occasion de compléter sa demande conformément à l'art. 132 CPC (TAPPY, Code de procédure civile commenté, n. 15 et 16 ad art. 221 CPC).

**3.3** En l'espèce, l'indication de la valeur litigieuse ne permettait pas à elle seule de déterminer quelle était la procédure applicable, celle-ci dépendant également de l'interprétation de l'art. 243 al. 2 lit. c CPC, comme relevé plus haut. La procédure est par ailleurs gratuite, de sorte que l'indication de la valeur litigieuse ne permettait pas de calculer les avances de frais (art. 22 al. 1 LaCC). La requête était par ailleurs déposée en première instance.

Il en découle que l'importance de l'indication de la valeur litigieuse n'était pas déterminante.

Par ailleurs, il ne saurait en découler l'irrecevabilité de la demande et les premiers juges ont choisi de fixer eux-mêmes la valeur litigieuse.

Cette solution n'est pas critiquable, de sorte que le moyen tiré du déni de justice soulevé par les appelants doit également être rejeté.

**4. 4.1** Les appelants invoquent en dernier lieu une mauvaise application de l'art. 266m CO et l'absence de consentement exprès de l'appelante au congé donné par son époux.

**4.2** En application de l'art. 266m al. 1 CO, lorsque la chose louée sert de logement à la famille, un époux ne peut résilier le bail sans le consentement exprès de son conjoint.

Le consentement devant être exprès, il doit être exprimé de manière claire sans équivoque ni conditions (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 631; BARRELET, Commentaire pratique – droit du bail à loyer, n. 17 ad art. 266m CO).

Le consentement peut toutefois également être donné oralement, ceci à l'avance, simultanément, ou après la résiliation, mais pour autant que le bailleur le reçoive avant le début du délai de résiliation (LACHAT, op. cit., p. 631; BARRELET, op. cit., n. 17 ad art. 266m CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire Svit du droit du bail, 2011, n. 15 ad art. 266l - 266o CO).

Lorsque cette forme n'est pas respectée, le congé est nul (art. 266o CO).

**4.3.1** En l'espèce, il est constant et non contesté que le logement litigieux constituait, à tout le moins, au moment du congé, le logement de la famille.

Il est également constant et non litigieux que la résiliation du bail, intervenue de manière écrite le 28 novembre 2011, ne comportait pas la signature de l'épouse.

Se pose toutefois la question de l'éventualité d'un consentement oral exprès. A ce sujet, les parties ont toutes deux admis que l'intimé et l'épouse avaient eu une altercation le 15 novembre 2011 au sujet de la présence d'un chien. Elle a admis, lors de l'audience du 13 juin 2013, avoir évoqué à cette occasion la possibilité, parmi d'autres, d'un déménagement, après quoi elle avait annoncé à son mari son intention de déménager. Le 28 novembre 2011, date du courrier de résiliation, l'épouse a accompagné son mari chez l'intimé. Elle a admis que le bailleur lui avait demandé comment elle allait faire et avoir répondu qu'elle allait trouver une solution pour travailler à distance depuis le Valais. Le bailleur pouvait ainsi valablement retenir que l'épouse acceptait le congé. Il apparaît également que l'appelante a, elle-même, considéré l'accepter, puisque le 31 mai 2012, elle a écrit au bailleur, afin de faire état d'éléments nouveaux, la conduisant à vouloir rester dans les locaux. Cela présuppose l'acceptation antérieure du congé.

Ainsi, tant le bailleur, que la locataire, ont considéré que cette dernière avait donné son consentement oralement et de manière exprès.

De ce point de vue, il sera relevé que le premier courrier, dans le cadre duquel l'épouse fait valoir l'absence de consentement, est consécutif au litige survenu concernant les modalités de restitution des locaux, et à une consultation auprès de l'ASLOCA pour prendre connaissance de ses droits.

De ce fait, d'un point de vue factuel, le courrier précédent, du 31 mai 2012, est particulièrement déterminant pour se faire une idée du for intérieur de la locataire s'agissant du consentement donné.

Ainsi, la Cour de justice retiendra que l'appelante a consenti au congé donné par son époux, de sorte que la résiliation du bail, intervenue le 28 novembre 2011 pour le 31 juillet 2012, était valable.

**4.3.2** A vrai dire, il ressort de l'état de fait, que c'est l'appelante, plutôt que l'appelant, qui est à l'origine de la résiliation.

De la sorte et vu le contexte dans lequel les appelants invoquent la nullité de la résiliation de bail (à savoir à la suite d'un litige sur la remise en état des locaux en vue de la résiliation), il apparaît que ce motif est invoqué de manière contradictoire et contrairement au but de l'art. 266m CO. La nullité de la résiliation est ainsi invoquée de manière contraire à la bonne foi (art. 2 al. 2 CC), de sorte que pour ce motif également, le moyen invoqué par les appelants devra être écarté.

5. Par conséquent, le jugement dont est appel doit être confirmé.
6. 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 26 mai 2014 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/438/2014 rendu le 14 avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19964/2012-6.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Messieurs Thierry STICHER et Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).*