

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21965/2013

ACJC/131/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 8 FÉVRIER 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève, et **B**\_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_, Genève, appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 mai 2015, représentées toutes deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

et

**C**\_\_\_\_\_, intimée, sise \_\_\_\_\_, Genève, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 février 2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 28 mai 2015, expédié pour notification aux parties le 29 mai 2015, le Tribunal des baux et loyers a constaté que A\_\_\_\_\_ n'est pas partie au bail du 1<sup>er</sup> novembre 1968 et qu'elle ne disposait donc pas de la légitimation active (ch. 1 du dispositif), déclaré valable le congé notifié à B\_\_\_\_\_ le 6 février 2014 pour l'appartement de 4 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 2), condamné B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens ainsi que de toute personne faisant ménage commun avec elle ledit appartement (ch. 3), annoncé transmettre la cause, à l'expiration du délai d'appel, 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. 4), laissé les débours (taxe témoin) de 220 fr. à la charge de l'Etat (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6), et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, les premiers juges ont retenu que A\_\_\_\_\_ n'avait pas acquis la qualité de sociétaire de la C\_\_\_\_\_ par succession, de sorte qu'elle n'était pas titulaire du bail et n'avait pas la légitimation active pour contester le congé, qui n'était ainsi pas nul. Pour le surplus, ils ont retenu que le congé donné sur la base de l'art. 257f CO était valable, B\_\_\_\_\_ ayant détourné l'institution de la sous-location, car elle ne réintégrerait pas le logement litigieux.

- B. a.** Par acte expédié le 1<sup>er</sup> juillet 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent, principalement, à l'annulation du jugement précité, à ce qu'il soit constaté qu'elles sont toutes deux locataires de l'appartement de 4 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, et à ce que la nullité du congé du 6 février 2014 pour le 31 mars 2014 soit constatée. Subsidiairement, elles concluent à la constatation de l'inefficacité du congé.

Elles reprochent aux premiers juges d'avoir violé l'art. 560 CC en n'admettant pas que A\_\_\_\_\_ avait hérité du bail portant sur le logement litigieux, à la suite du décès de D\_\_\_\_\_ survenu le 10 janvier 1992. A l'appui de leurs conclusions subsidiaires, elles expliquent que B\_\_\_\_\_ continue à faire un usage partiel des locaux.

**b.** Dans sa réponse du 20 juillet 2015, la C\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse) conclut au déboutement des appelantes de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Elle produit comme pièce nouvelle un justificatif de distribution postale du 7 février 2014 à l'une des appelantes.

Elle explique que la qualité de sociétaire de la coopérative et la titularité du bail sont liés dans les statuts de la coopérative. A\_\_\_\_\_ n'était pas devenue sociétaire

---

et un avenant au contrat avait été conclu, au terme duquel le bail était attribué à B\_\_\_\_\_ seule. Elle fait valoir enfin, que les conditions d'une résiliation du bail sont réalisées.

**c.** Les appelantes n'ont pas répliqué.

**d.** Les parties ont été avisées le 15 septembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** La bailleuse est une société coopérative d'habitation qui a pour buts de favoriser les intérêts économiques de ses associés en leur procurant des logements à des conditions avantageuses, et de construire ou d'acquérir à cette fin des maisons d'habitation sur des terrains achetés ou reçus en droit de superficie.

S'agissant de la qualité d'associé, les statuts prévoient que l'admission comme membre est soumise à l'acceptation par le comité de direction et intervient après paiement des parts sociales (art. 5). La qualité d'associé se perd par décès, démission ou exclusion (art. 6). S'agissant de l'éventualité d'un décès, les statuts prévoient que les héritiers ne deviennent associés que moyennant une demande d'admission, conformément à l'art. 5, et qu'en cas de refus d'admission, ils ont droit au remboursement des parts sociales, le logement devant être restitué à la coopérative (art. 7). Il est prévu divers cas d'exclusion, laquelle relève de la compétence du comité de direction, un recours pouvant être déposé sous 30 jours à l'assemblée des délégués. Il est également prévu que l'exclusion entraîne la résiliation du bail et la restitution du logement (art. 9).

S'agissant de l'attribution des logements, les statuts prévoient que ceux-ci sont exclusivement attribués aux associés, sauf dérogation exceptionnelle (art. 11) et que le sociétaire a l'obligation d'occuper le logement personnellement, s'interdisant en particulier de le sous-louer. Le sociétaire peut toutefois en faire bénéficier sa famille et les personnes avec lesquelles il fait ménage commun. S'il quitte le logement, il s'interdit d'en faire bénéficier qui que ce soit (art. 12).

**b.** D\_\_\_\_\_, respectivement père et époux des appelantes, a conclu un contrat de bail à loyer avec la bailleuse le 1<sup>er</sup> novembre 1968. Le bail porte sur un logement de 4 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Par avenant du 13 juin 1989, à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail, E\_\_\_\_\_, épouse de D\_\_\_\_\_ a déclaré adhérer au bail.

**c.** D\_\_\_\_\_ est décédé le \_\_\_\_\_ 1992.

**d.** Par avenant au bail du 5 mars 2002, signé pour la partie locataire par B\_\_\_\_\_ uniquement, il a été prévu que le bail soit transféré au nom de cette dernière.

**e.** Le loyer actuel s'élève à 9'168 fr. par an, plus provision pour chauffage de 1'260 fr. Il a été fixé par avis de majoration du loyer du 14 mars 2003 adressé à B\_\_\_\_\_.

**f.** Le 2 février 2004, B\_\_\_\_\_ a écrit à la régie afin de demander que sa fille A\_\_\_\_\_ soit ajoutée sur le bail, expliquant que celle-ci avait décidé de rester vive à ses côtés pour l'aider au quotidien en raison de son handicap. La régie a refusé cette demande par courrier du 10 mars 2004.

**g.** Le 1<sup>er</sup> octobre 2013, l'Office cantonal de la population a informé la régie de ce que B\_\_\_\_\_ était domiciliée dans un EMS.

**h.** Par courrier du 3 octobre 2013, la régie a indiqué à B\_\_\_\_\_ qu'elle suspectait une sous-location et lui a demandé de réintégrer le logement d'ici au 30 novembre 2013. Elle a indiqué qu'elle accepterait une résiliation anticipée du contrat de bail.

**i.** Les appelantes ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 14 octobre 2013, puis le Tribunal des baux et loyers le 5 février 2014, d'une requête visant à faire constater qu'elles sont toutes deux titulaires du bail litigieux. Cette affaire a été enrôlée sous n° C/21965/2013.

**j.** Le 3 février 2014, la bailleresse a adressé à B\_\_\_\_\_ un courrier l'informant de ce que le comité de direction avait voté son exclusion avec effet immédiat en date du 28 janvier 2014.

**k.** Par courrier et avis officiel de résiliation du bail du 6 février 2014 adressé à B\_\_\_\_\_, la bailleresse a déclaré mettre fin au bail avec effet au 31 mars 2014 sur la base de l'art. 257f al. 3 CO et en lien avec le courrier du 3 octobre 2013.

**l.** Les appelantes ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 10 mars 2014, puis le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 23 mai 2014, d'une requête visant à faire constater la nullité du congé du 6 février 2014 pour le 31 mars 2014, subsidiairement son inefficacité. Cette affaire a été enrôlée sous n° C/\_\_\_\_\_.

**m.** Par courrier de son conseil du 12 mars 2014, la bailleresse a refusé à nouveau d'accepter de conférer à A\_\_\_\_\_ la qualité de locataire.

**n.** La bailleresse a répondu aux requêtes des appelantes les 4 avril 2014, respectivement 4 juillet 2014. Elle a fait valoir qu'A\_\_\_\_\_ n'était pas titulaire du bail et que le congé du 6 février 2014 était valable. Elle a demandé reconventionnellement l'évacuation de B\_\_\_\_\_, avec mesures d'exécution directes.

**o.** Le Tribunal a limité la procédure aux conclusions des locataires et aux conclusions en évacuation, à l'exclusion des conclusions en exécution de l'évacuation, par ordonnance du 7 juillet 2014.

**p.** Par acte du 18 août 2014, les appelantes ont conclu au déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions.

**q.** Lors de l'audience du 4 septembre 2014 du Tribunal, A\_\_\_\_\_ a notamment déclaré qu'elle avait un frère, également héritier de D\_\_\_\_\_ et que c'était elle qui avait demandé, en 2002, que le bail soit transféré au nom de sa mère. Bien qu'elle partageât le logement avec sa mère, elle ignorait qu'elle avait hérité du bail et n'avait donc pas demandé à y figurer. Elle n'avait fait une telle demande qu'en 2004. Elle a indiqué encore qu'elle habitait le logement litigieux depuis plusieurs années, l'ayant occupé avec son mari au début de son mariage, soit de 2002 à 2006. De 2006 à 2013, elle avait loué un appartement de deux pièces, car elle était harcelée par son ex-mari qui connaissait son adresse. Elle avait toutefois continué à y venir plusieurs jours par semaine durant cette période. Son mari avait été expulsé de Suisse en 2011, et elle avait résilié le bail de son appartement de deux pièces en juillet 2013, lorsque sa mère était entrée en EMS. Elle payait désormais le loyer. Sa mère revenait avec elle dans l'appartement 2 à 3 fois par mois, y restant entre 2 et 4 jours. Il était peu probable que sa mère puisse revenir y vivre à demeure.

B\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle était souvent hospitalisée, mais qu'elle se rendait dans son appartement quand elle allait mieux, environ une fois par mois. Elle y restait la journée, parfois elle restait y dormir. Elle y avait un lit d'hôpital.

Le représentant de la bailleresse a expliqué avoir une longue liste d'attente pour l'attribution du logement. La commission d'attribution avait refusé d'attribuer le logement litigieux à A\_\_\_\_\_. La décision d'exclure B\_\_\_\_\_ n'avait pas été contestée.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a joint les causes C/21965/2013 et C/\_\_\_\_\_ sous n° C/21965/2013.

**r.** Le Tribunal a procédé à l'audition de différents témoins lors des audiences des 20 novembre 2014, 5 février et 26 mars 2015.

F\_\_\_\_\_, neveu d'A\_\_\_\_\_ et petit-fils de B\_\_\_\_\_, a déclaré que sa tante habitait l'appartement litigieux, depuis que sa grand-mère se trouvait en EMS. Auparavant, sa tante s'y rendait fréquemment pour s'occuper de sa mère. Il retrouvait sa tante et sa grand-mère tous les dimanches dans le logement litigieux. Sa grand-mère y dormait les week-ends et y disposait d'un lit médicalisé. Il ignorait ce qu'il en était durant la semaine.

G\_\_\_\_\_, belle-sœur de A\_\_\_\_\_, a indiqué que depuis que B\_\_\_\_\_ se trouvait en EMS, elle lui rendait visite tantôt en EMS, tantôt dans le logement litigieux. Elle ne savait pas à quelle fréquence B\_\_\_\_\_ s'y rendait, mais savait qu'elle y passait parfois la nuit, dans un lit adapté. Selon ce témoin, sa belle-sœur habitait

depuis longtemps dans le logement litigieux, même si elle avait été locataire d'un autre appartement.

H\_\_\_\_\_, médecin de B\_\_\_\_\_, a déclaré rendre visite à cette dernière tous les 4 à 5 mois à l'EMS où elle résidait en permanence. Il avait appris par les infirmières qu'il lui arrivait de se rendre à son ancien domicile. Selon le témoin, il n'était pas impossible, mais très difficile, que B\_\_\_\_\_ y passe la nuit.

I\_\_\_\_\_, voisine, a expliqué que B\_\_\_\_\_ avait quitté l'immeuble deux ou trois ans plus tôt pour aller en EMS, et qu'elle ne l'avait plus revue dans l'immeuble. Désormais, c'était A\_\_\_\_\_ qui habitait le logement. Cette dernière avait déménagé les meubles avant de s'y installer. Auparavant, elle disposait d'un autre appartement.

J\_\_\_\_\_, concierge, en mauvais termes avec A\_\_\_\_\_, a indiqué que B\_\_\_\_\_ avait quitté l'immeuble deux ans et demi plus tôt pour aller en EMS. Depuis lors, elle l'avait vue deux ou trois fois, notamment le dimanche, alors qu'elle se rendait chez sa fille. A\_\_\_\_\_ avait habité le logement litigieux pendant son enfance, avant de le quitter. Après un accident de sa mère, A\_\_\_\_\_ venait régulièrement la voir. Elle disposait d'un petit studio, mais dormait souvent chez sa mère. Après le départ de celle-ci en EMS, sa fille avait débarrassé les meubles, refait les peintures et s'y était installée.

K\_\_\_\_\_, habitant l'immeuble voisin, a indiqué n'avoir plus croisé B\_\_\_\_\_ depuis qu'elle était partie en maison de retraite deux ans environ auparavant. Désormais, A\_\_\_\_\_ occupait l'appartement.

s. Dans leurs plaidoiries écrites le 30 avril 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Les appelantes ont expliqué toutefois n'avoir pas reçu le courrier du 3 février 2014 prononçant l'exclusion de B\_\_\_\_\_, qui n'avait de surcroît pas été adressé en son domicile élu. Elles ont produit des extraits d'un livret de famille espagnol laissant apparaître que D\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avait eu non seulement une fille, A\_\_\_\_\_, mais également un fils, D\_\_\_\_\_.

t. Le 4 mai 2015, la bailleresse a déposé le justificatif postal de distribution du courrier du 3 février 2014, le 7 février 2015 à A\_\_\_\_\_.

u. Le 13 mai 2015, les appelantes ont sollicité que ledit justificatif postal soit déclaré irrecevable. Elles ont indiqué que ce courrier n'aurait pas dû être envoyé à l'adresse des locaux litigieux, mais au domicile élu de B\_\_\_\_\_, sinon à l'EMS.

v. Le 15 mai 2015, la bailleresse a fait valoir que le justificatif postal n'était pas irrecevable, puisqu'il avait été produit aussitôt que les appelantes avaient allégué n'avoir pas reçu le pli du 3 février 2014. Selon elle, l'élection de domicile faite par

---

B\_\_\_\_\_ ne couvrirait pas la communication de l'exclusion de la coopérative, mais seulement la procédure.

### **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, charges comprises, s'élève à 10'428 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (10'428 fr. x 3 ans = 31'284 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). Il est ainsi recevable.

**1.4** 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** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, le justificatif postal de distribution produit par la bailleresse en appel avait déjà été produit en première instance, dans le cadre de la réplique aux plaidoiries écrites. Les appelantes avaient demandé que cette pièce soit déclarée irrecevable.

Les premiers juges n'ont toutefois pas écarté ces pièces, sans être critiqués sur ce point par les appelantes. Ainsi, cette pièce fait déjà partie du dossier, de sorte qu'elle n'est pas nouvelle.

Au demeurant, les premiers juges auraient-ils écarté cette pièce, qu'elle serait recevable en appel pour avoir été déposée à la première occasion utile, après que les appelantes ont contesté la réception du pli du 3 février 2014, ce qu'elles n'avaient pas fait auparavant.

**3. 3.1** Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée récemment (arrêt non publié 4A\_14/2015 du 26 février 2015 consid. 2), la coopérative d'habitation et l'associé-locataire sont liés par deux rapports de droit : un rapport corporatif, de caractère social, qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lors de l'acquisition de la qualité d'associé (art. 839 ss CO), d'une part, et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer par la société coopérative avec ce nouveau membre (art. 253 ss CO), d'autre part. Selon les principes généraux, les cocontractants peuvent convenir de lier entre eux deux rapports juridiques d'une manière telle que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, aucun des rapports ne pouvant persister indépendamment de l'autre; on parle alors de contrats couplés, interdépendants, liés ou connexes. Dans un tel cas de figure, une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin aux deux rapports juridiques. Si la résiliation émane de la société coopérative, on peut admettre que la possibilité de recourir à l'assemblée générale (art. 846 al. 3 CO) doit être ouverte avant que la résiliation ne soit considérée comme définitive sur le plan interne. En cas de contestation par la voie judiciaire, la résiliation doit être portée devant le tribunal compétent pour examiner le rapport de droit prépondérant, soit, dans le cas d'un associé-locataire, les tribunaux compétents en matière de baux et loyers; il n'y a donc qu'une seule procédure, et non pas deux procédures successives. Lorsque les deux rapports juridiques n'ont pas été couplés par un accord spécifique, chacun d'eux peut prendre fin indépendamment de l'autre. Dans cette hypothèse, on peut concevoir qu'il y ait, de façon non simultanée, une décision d'exclusion de la

---

coopérative et une résiliation du bail, chaque acte pouvant donner lieu à sa propre procédure devant l'autorité compétente. Il est permis aussi d'envisager qu'un rapport juridique survive à l'autre (ATF 136 III 65 consid. 2.4).

**3.2** Dans l'affaire dont il avait à connaître (arrêt non publié précité 4A\_14/2015 du 26 février 2015 consid. 2), le Tribunal fédéral a considéré que les deux rapports de droit n'étaient pas couplés, puisque les statuts de la coopérative prévoyaient l'attribution de logement, à titre exceptionnel, à des personnes qui n'étaient pas associées et qu'ils énonçaient que l'exclusion entraînait irrévocablement la résiliation immédiate du bail, sans dire qu'elle valait résiliation, celle-ci intervenant soit pour de justes motifs, soit pour la plus proche échéance contractuelle, ce qui impliquait que la date de fin du bail devait être précisée et ne découlait pas de l'exclusion.

**3.3** En l'espèce, les dispositions statutaires, en particulier les articles 9 et 11 ont une portée identique aux dispositions statutaires soumises au Tribunal fédéral dans l'affaire mentionnée plus haut. De surcroît, comme dans l'affaire précitée, la bailleuse a procédé séparément pour l'exclusion de la coopérative et pour la résiliation du bail. Il convient d'en déduire que le rapport social et le rapport de bail ne sont pas couplés.

De la sorte, le contrat de bail n'a pas pris fin avec l'exclusion de B\_\_\_\_\_ de la coopérative. Il s'ensuit que la fin du rapport de bail sera examinée en tant que telle.

- 4.** **4.1** Le congé donné par un bailleur à une pluralité de locataires doit être communiqué à l'ensemble d'entre eux, à peine de nullité (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4A\_189/2009 du 13 juillet 2009 consid. 2.1; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 72; BOHNET/MONTINI, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, 2010, n° 33 ad art. 253 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2001, n° 15 remarques préliminaires ad art. 266-266o CO).

Il s'impose ainsi d'examiner en premier lieu qui a la qualité de partie au contrat de bail litigieux.

**4.2** Les appelantes font valoir qu'en vertu de l'art. 560 CC, qui prévoit le principe de la succession universelle, A\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, ont pris la place de D\_\_\_\_\_, aux côtés de B\_\_\_\_\_. L'intimée, quant à elle, fait valoir l'interdépendance du rapport social et du rapport de bail, ainsi que l'avenant du 5 mars 2002 au contrat de bail.

**4.3** Le droit des successions est régi par le principe de la succession universelle consacré par l'art. 560 al. 1 CC. Les héritiers deviennent alors titulaires de tous les actifs et passifs du *de cuius*, de par le seul effet du décès. Les héritiers sont alors immédiatement titulaires, de plein droit, de tous les droits transmissibles du *de*

*cujus* : meubles, immeubles, droits réels limités, créances, droits personnels, actions et droits corporatifs, propriétés immatérielles, etc (STEINAUER, « Le droit des successions », 2015, n° 24 et ss, 28 et ss, 945 et ss).

**4.4** Conformément au principe de la relativité des conventions, les effets d'un contrat ne valent normalement qu'à l'égard des parties, et non envers les tiers, des exceptions n'étant possibles que si cela est prévu par le contrat lui-même ou la loi (MORIN, Commentaire romand – code des obligations I, n° 40 et ss ad art. 1 CO).

**4.5** En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Cette démarche est qualifiée d'interprétation objective (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1 et les références).

A teneur de la jurisprudence, le désintérêt total pour un appartement que les intéressés n'occupent pas peut être interprété par les bailleurs comme une renonciation de leur part au bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_258/2014 du 8 juillet 2014 consid. 1.3).

**4.6** En l'espèce, il apparaît effectivement, comme le soutiennent les appelantes, que les deux enfants du locataire, décédé le 10 janvier 1992, ont pris sa place aux côtés de leur mère dans le rapport de bail. De ce point de vue, l'analyse à laquelle se sont livrés les premiers juges, qui excluent cette situation en raison d'un raisonnement relevant du rapport social, n'est pas pertinente, étant rappelé que, comme on l'a vu, le rapport social et le rapport de bail ne sont pas couplés.

Cela n'exclut toutefois pas que les rapports juridiques se soient par la suite modifiés.

En particulier, la bailleuse fait valoir un avenant signé le 5 mars 2002 par elle-même et B\_\_\_\_\_.

Cet avenant n'est toutefois pas signé par D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_. Ainsi, en vertu du principe de la relativité des conventions, cet avenant n'a en principe pas de portée à l'égard des deux précités.

Cela étant, la volonté des parties a, malgré tout, été la conclusion d'une convention modifiant la titularité du bail, en ce sens que la partie locataire n'était désormais plus que B\_\_\_\_\_.

La volonté de cette dernière et de la bailleresse n'est pas discutable, puisqu'elles ont signé un avenant en ce sens.

Quant à A\_\_\_\_\_, elle a déclaré, lors de l'audience du 4 septembre 2014, que c'est elle-même qui avait demandé, en 2002, que le bail soit transféré au nom de sa mère. Sa volonté concordante avec celle de sa mère et de la bailleresse est ainsi acquise. Peu importe qu'elle ait ignoré ou non ses droits. En faisant les démarches pour le compte de sa mère, afin que le bail soit mis au seul nom de cette dernière, la Cour retient qu'elle a manifesté sa volonté claire à ce sujet.

Quant à D\_\_\_\_\_, il faut constater qu'il ressort de la procédure qu'il n'occupe pas le logement et qu'il n'a pas déposé d'action aux côtés de sa sœur et de sa mère, de sorte qu'il semble se désintéresser dudit logement, ce que la Cour tient pour un élément suffisant pour permettre de considérer que l'intention de D\_\_\_\_\_ n'est manifestement pas d'être lié par le rapport de bail litigieux.

Ainsi, il sera retenu que le rapport de bail litigieux a été transféré au seul nom de B\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, ceci par avenant du 5 mars 2002.

D'ailleurs, les appelantes en étaient conscientes, puisque B\_\_\_\_\_ a demandé, deux ans plus tard, le 2 février 2014, que sa fille A\_\_\_\_\_ soit ajoutée en tant que co-titulaire, ce qui implique nécessairement la conscience de ce que ce n'était, jusque-là, pas le cas.

A cela s'ajoute encore, que seules A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ agissent dans le cadre de la présente procédure.

Or, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un congé doit être contesté par tous les consorts nécessaires que forment les différents titulaires du bail, et lorsque l'action n'est pas introduite par eux tous, elle doit être dirigée également contre le colocataire qui n'agit pas, à défaut de quoi l'action doit être rejetée pour défaut de légitimation active ou passive (ATF 140 III 598). Ainsi, si l'on devait suivre l'argumentation soutenue par les appelantes quant à la titularité du contrat de bail, elles auraient dû assigner D\_\_\_\_\_, à défaut que ce dernier n'agisse avec elles. Le fait qu'elles n'aient pas procédé ainsi, est un indice de ce qu'elles ne considèrent pas que ce dernier est titulaire du bail, ce qui met également à mal la titularité de A\_\_\_\_\_.

**4.7** En conséquence, il faut constater que seule B\_\_\_\_\_ est titulaire du bail, de sorte que le congé signifié à elle seule n'est pas nul.

**5. 5.1** Reste ainsi à examiner les critiques relatives à l'application de l'art. 257f al. 3 CO, disposition sur laquelle la résiliation du contrat est fondée.

**5.2** La jurisprudence admet que la sous-location, sans le consentement du bailleur, peut justifier une résiliation anticipée du bail fondée sur l'art. 257f al. 3 CO. Cette

situation se présente lorsque le locataire passe outre un refus justifié du bailleur de consentir à la sous-location, ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer. Dans cette seconde hypothèse, le bailleur doit adresser aux locataires une protestation écrite. Dans tous les cas, en matière de sous-location, l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur, n'a pas de portée indépendante (ATF 134 III 300 consid. 3.1).

Par ailleurs, il a été jugé que le locataire qui sous-loue, en ayant perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée, procède en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, et commet ainsi un abus de droit, qui l'empêche de se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 447 consid. 2.4 et les références).

**5.3** En l'espèce, B\_\_\_\_\_ a quitté le logement pour un EMS. Son médecin traitant, entendu comme témoin, a déclaré qu'elle résidait en permanence dans cet EMS, même s'il lui arrivait de se rendre à son ancien domicile. Selon ce témoin, « *il n'était pas impossible, mais très difficile que B\_\_\_\_\_ y passe la nuit* ». A cela s'ajoute qu'il ressort des enquêtes auxquelles ont procédé les premiers juges, qu'il n'était pas exclu que B\_\_\_\_\_ ait passé quelques nuits dans son logement, mais que A\_\_\_\_\_ avait emménagé dans ledit logement à la suite du départ de sa mère en EMS, déménageant des meubles et refaisant les peintures. Elle a elle-même déclaré, lors de l'audience du 4 septembre 2014, qu'elle avait résilié le bail de son propre logement de 2 pièces en juillet 2013, lorsque sa mère était entrée en EMS. Les explications fournies par elle quant aux raisons pour lesquelles elle avait loué cet appartement de 2 pièces, à savoir échapper à son ex-mari, sont peu crédibles. D'une part, elle ne pouvait échapper à son ex-mari en louant un autre appartement si, comme elle le prétend dans la présente procédure, elle continuait à vivre régulièrement dans le logement litigieux. D'autre part, elle a elle-même déclaré que son mari avait été expulsé de Suisse en 2011, alors qu'elle n'a résilié le bail de son appartement qu'en juillet 2013, soit deux ans plus tard, au moment de l'entrée de sa mère en EMS.

La Cour retiendra ainsi que, depuis le départ de B\_\_\_\_\_ en EMS, le logement est exclusivement occupé par A\_\_\_\_\_, à l'exception de visites ponctuelles de sa mère. De surcroît, seule A\_\_\_\_\_ supporte la charge du loyer. Ainsi, il convient bel et bien de considérer que B\_\_\_\_\_ procède à la sous-location du logement au profit de sa fille, ce qui, comme on l'a vu plus haut, autorise le bailleur à résilier le bail, puisqu'aucune autorisation de sous-location n'a été formulée, pas même après l'envoi de l'avertissement écrit du 3 octobre 2013. De surcroît, B\_\_\_\_\_ qui, vit désormais en EMS, n'a manifestement plus aucune intention ou possibilité de reprendre possession du logement litigieux.

**5.4** En conséquence, le congé est valable et le jugement du Tribunal des baux et loyers devra 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 1<sup>er</sup> juillet 2015 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/663/2015 rendu le 28 mai 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21965/2013-4 (OOD).

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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).*