

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24485/2010

ACJC/1286/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 27 OCTOBRE 2014**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 janvier 2014, comparant par Me Karin Baertschi, avocate, rue du 31-Décembre 41, 1207 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_ et **Monsieur C**\_\_\_\_\_, intimés, p.a. et représentés par l'agence immobilière D\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.10.2014.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par acte reçu à la Cour de justice le 6 février 2014, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre le jugement JTBL/1/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 janvier 2014, notifié aux parties par plis recommandés du greffe du 7 janvier 2014.

Dans ce jugement, le Tribunal a débouté A\_\_\_\_\_ des fins de sa demande et débouté les parties de toutes autres conclusions.

- B.** A\_\_\_\_\_ conclut, à la forme, à ce que son appel soit déclaré recevable, au fond, principalement, à l'annulation du jugement attaqué et, cela fait et statuant à nouveau, à ce que la Cour annule le congé notifié par avis de résiliation du bail du 30 juin 2010, enjoigne en conséquence aux intimés d'établir un contrat de bail à loyer en sa faveur et les déboute de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

L'appelant conteste l'argumentation du Tribunal des baux et loyers qui a jugé qu'il n'était pas habilité à agir seul en contestation du congé, dans la mesure où sa sœur, E\_\_\_\_\_, autre colocataire, avait renoncé à tous ses droits relatifs au contrat de bail depuis le 1<sup>er</sup> juin 2010, ce qu'il avait eu l'occasion de confirmer de manière claire et non équivoque devant les juges de première instance lors de son audition du 4 novembre 2013.

- C.** Dans leurs écritures de réponse du 10 mars 2014, les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris et à ce que A\_\_\_\_\_ soit débouté de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

- D.** Les éléments pertinents suivants ressortent du dossier :

**a.** Par contrat du 29 novembre 1994, F\_\_\_\_\_, bailleresse, et G\_\_\_\_\_, locataire, représenté par H\_\_\_\_\_, tuteur général, se sont liés pour la location d'un appartement de trois pièces, situé au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Genève.

La location a été prévue du 1<sup>er</sup> décembre 1994 jusqu'au 31 décembre 1995, renouvelable par la suite tacitement d'année en année, sauf préavis de réalisation donné trois mois à l'avance.

Le loyer brut annuel a été porté en dernier lieu à 15'372 fr. par an, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2008, selon avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 4 mars 2008.

A cette date, l'immeuble avait déjà été acquis par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, ainsi devenus bailleurs.

**b.** G\_\_\_\_\_ est décédé à Thônex, le 10 février 2010, laissant comme seuls héritiers, E\_\_\_\_\_, née \_\_\_\_\_, ainsi que A\_\_\_\_\_. Un autre fils, I\_\_\_\_\_ était prédécédé en 2004.

Par courrier adressé le 18 mars 2010 à la régie en charge de la gestion de l'immeuble, le conseil de A\_\_\_\_\_ l'a informée du décès de G\_\_\_\_\_ et du fait que A\_\_\_\_\_ désirait conserver l'appartement, dans lequel il avait vécu de nombreuses années avec son père. Il était demandé à la régie d'établir un avenant au bail, afin que ce dernier soit formellement inscrit au nom de A\_\_\_\_\_.

Par courrier du 30 mars 2010, la régie a sollicité la transmission d'un certificat d'héritier en bonne et due forme, de manière à pouvoir transmettre la requête de A\_\_\_\_\_ à son mandant.

Par courrier du 22 avril 2010, le conseil de A\_\_\_\_\_ a répondu avoir reçu le mandat de représenter ce dernier, mais non pas l'autre héritière de feu G\_\_\_\_\_, laquelle ne répondait pas à ses demandes. Il lui était par conséquent impossible de fournir un certificat d'héritier, faute pour les deux héritiers d'agir en commun.

Par courrier du 28 avril 2010, la régie a indiqué avoir pris bonne note du contenu de la lettre du conseil de A\_\_\_\_\_, mais confirmé la nécessité de la production d'un certificat d'héritier en vue de l'évolution du dossier. Elle précisait néanmoins que le propriétaire avait l'intention de récupérer le logement.

Le 1<sup>er</sup> juin 2010, E\_\_\_\_\_ a adressé un courrier au conseil susmentionné, faisant suite à un courrier qu'elle lui avait adressé le 10 mai précédant, et l'informant qu'elle n'avait pas connu feu G\_\_\_\_\_ et qu'elle ne connaissait pas A\_\_\_\_\_, de sorte qu'elle ne pouvait pas donner une suite favorable à sa requête.

**c.** Par avis de résiliation de bail et courrier accompagnateur du 30 juin 2010, adressés à l'hoirie de feu G\_\_\_\_\_, soit pour elle A\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, née \_\_\_\_\_, à l'adresse de l'appartement, les propriétaires ont déclaré mettre fin au bail avec effet au 31 décembre 2010, souhaitant pouvoir relouer cet objet à une personne de leur choix.

**d.** Par courrier adressé le 16 juillet 2010 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A\_\_\_\_\_ a indiqué contester la résiliation du contrat de bail, dans la mesure où il était depuis seize ans locataire de l'appartement avec son père.

Par courrier du 9 novembre 2010, adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, E\_\_\_\_\_ a indiqué ne pas entrer en matière et renoncer à tous ses droits concernant le bail de l'appartement sis \_\_\_\_\_.

---

Le 8 décembre 2010, E\_\_\_\_\_ a signé une autorisation en faveur de J\_\_\_\_\_, notaire à Genève, afin qu'il puisse verser, sous déduction de sa note d'honoraires, sur le compte du conseil de A\_\_\_\_\_, tous les avoirs bancaires ou autres en sa possession, provenant de la succession de feu G\_\_\_\_\_. Elle indiquait que ce conseil pourrait disposer des avoirs selon instructions exclusives de A\_\_\_\_\_, à charge pour ce dernier de supporter tous droits d'enregistrement ou autres passifs de la succession, à son entière et définitive décharge.

Par courrier adressé le 28 février 2011 au conseil de son frère, E\_\_\_\_\_ a confirmé lui être reconnaissante de bien vouloir la représenter dans le cadre de la procédure convoquée en conciliation le 14 mars 2011. E\_\_\_\_\_ a ajouté ne pouvoir que confirmer les termes de son courrier du 9 novembre 2010 adressé à la Commission de conciliation, à savoir n'être pas concernée par l'affaire et renoncer à tous ses droits relatifs au bail. Elle demandait également au conseil destinataire de son courrier de lui indiquer si sa convocation en comparution personnelle nécessitait absolument sa présence à l'audience précitée, auquel cas elle s'y rendrait.

Par courrier adressé le 23 mars 2011 au conseil de A\_\_\_\_\_, la régie en charge de la gestion de l'immeuble lui a proposé en location un appartement de trois pièces, situé au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Carouge, à partir du 16 avril 2011, pour un loyer mensuel de 1'100 fr., plus charges mensuelles de 140 fr. et frais de téléseuil de 25 fr.

Par courrier du lendemain, la régie lui a proposé un studio situé au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Genève, à compter du 16 avril ou du 1<sup>er</sup> mai 2011, à confirmer, pour un loyer mensuel de 850 fr., avec charges mensuelles de 80 fr. et frais de téléseuil de 25 fr.

**e.** Par décision n° 305 du 21 novembre 2011, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré irrecevable la demande de A\_\_\_\_\_, constaté que le bail avait été valablement résilié pour le 31 décembre 2010 et débouté les parties de toutes autres conclusions. La Commission a considéré que la succession de feu G\_\_\_\_\_ n'ayant été partagée qu'à fin 2010, ses deux héritiers, A\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, auraient dû agir de concert pour contester la résiliation du contrat de bail, la loi exigeant une consorité nécessaire dans ce cas.

Par requête en contestation de congé du 1<sup>er</sup> décembre 2011, A\_\_\_\_\_ a porté l'affaire auprès du Tribunal des baux et loyers. Il a conclu à l'annulation du congé et à ce que les bailleurs soient enjoins d'établir un contrat de bail en sa faveur.

Il a agi en son seul nom et a assigné B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, seuls.

Il a indiqué se considérer comme légitimé à agir seul, dans la mesure où E\_\_\_\_\_ avait clairement renoncé à ses droits relatifs au bail, se fondant sur un arrêt du

Tribunal fédéral paru aux ATF 116 Ib 447. S'agissant de l'annulation du congé, il a indiqué disposer d'un intérêt prépondérant à pouvoir résider dans le logement, dans la mesure où il y vivait depuis plus de seize ans avec son père et où les bailleurs ne faisaient valoir aucun inconvénient majeur en raison de cette situation. Il a en outre fait valoir l'article 271a al. 1 lettre f CO.

Dans leur mémoire de réponse du 30 janvier 2012, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu, principalement, à ce que la requête du 16 juillet 2010 de A\_\_\_\_\_ soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, à ce que le congé notifié le 30 juin 2010 pour le 31 décembre 2010 soit déclaré valable et à ce que A\_\_\_\_\_ soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont notamment produit un courrier reçu par l'ancienne régie en charge de la gestion de l'immeuble, le 30 novembre 1994, du Service du Tuteur général, dans lequel ce dernier sollicitait l'octroi de l'appartement litigieux en location en faveur de G\_\_\_\_\_, sans aucune mention du fait qu'il occuperait cet objet avec une autre personne.

A l'issue de l'audience de plaidoiries du 27 février 2012, la cause a été gardée à juger.

**f.** Le Tribunal des baux et loyers a rendu un jugement JTBL/260/2012 le 19 mars 2012, par lequel il a débouté A\_\_\_\_\_ des fins de sa demande pour avoir agi seul alors qu'il faisait partie de l'hoirie de feu son père aux côtés de sa sœur E\_\_\_\_\_, ce qui impliquait une consorité active nécessaire.

**g.** A\_\_\_\_\_ a formé appel du jugement précité le 7 mai 2012.

Par arrêt du 18 février 2013, la Cour a déclaré l'appel recevable et renvoyé la cause aux premiers juges pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants. En effet, il n'était pas établi si un partage ou une liquidation partielle de la succession portant sur les droits personnels relatifs au contrat de bail avait eu lieu avant l'introduction de la cause, ce qui était déterminant pour trancher la question de savoir si l'appelant était en droit de considérer que sa sœur n'était plus concernée par la procédure et pouvait ainsi former sa demande en contestation de congé seul à l'encontre des bailleurs, sans violer les règles relatives à la consorité nécessaire. Les premiers juges, qui n'avaient pas instruit la cause sur cette question, ne pouvaient considérer d'emblée que A\_\_\_\_\_ devait être débouté des fins de sa demande.

**h.** Le 16 septembre 2013, une audience de comparution des mandataires a eu lieu par devant le Tribunal des baux et loyers.

A cette occasion, le conseil du demandeur a indiqué qu'il ne disposait pas de pièces supplémentaires à produire et n'avait aucune autre mesure d'instruction à

demander, ni sur la question de la recevabilité, ni sur le fond. Sur le fond, l'argument de son mandant était qu'il habitait depuis des années dans l'appartement et voulait y rester. Le bail avait été conclu en 1994. Sa situation financière était saine, étant employé dans le bâtiment.

Le mandataire des bailleurs a confirmé n'avoir pas de mesure d'instruction à solliciter, étant relevé qu'il y avait déjà eu, de fait, trois ans de prolongation. Les bailleurs qui étaient liés contractuellement avec le défunt désiraient maintenant choisir leur nouveau cocontractant. Ils n'avaient aucun problème avec A\_\_\_\_\_, mais là n'était pas la question.

Sur quoi, le Tribunal a ordonné l'audition de A\_\_\_\_\_ et l'ouverture des enquêtes aux fins d'entendre E\_\_\_\_\_.

Une audience de comparution personnelle des parties et d'enquêtes a eu lieu le 4 novembre 2013.

A\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il fallait se référer à son conseil s'agissant des questions liées à la succession, qu'il lui avait confiée. Lui-même et sa sœur étaient les seuls héritiers de son père, leur mère étant décédée alors qu'ils étaient enfants. Sa sœur avait été placée dans une famille d'accueil dès sa plus tendre enfance, de sorte qu'ils ne s'étaient pas connus. Etant indépendant dans le bâtiment, il réalisait un salaire de l'ordre de 3'600 à 3'800 fr. par mois. Il vivait seul et devait atteindre l'âge de la retraite l'année suivante. Il avait cessé de chercher un autre logement, depuis environ un an, parce que c'était "la jungle" et qu'il était impossible de trouver quelque chose avec un loyer abordable.

Le conseil de A\_\_\_\_\_ a confirmé avoir été sa curatrice. Il n'y avait pas eu de liquidation de la succession dans la mesure où E\_\_\_\_\_ lui avait indiqué, dès le décès, téléphoniquement, qu'elle renonçait à tous ses droits, ce qu'elle avait ensuite confirmé par écrit, notamment auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et d'un notaire. Il n'y avait pas de pièce supplémentaire à produire, à l'exception du courrier du 1<sup>er</sup> juin 2010, refusé par la Cour dans le cadre de la première procédure d'appel, qu'elle produisait ce jour. C'était dans le cadre d'une action en partage entamée en automne 2010 que E\_\_\_\_\_ avait dû formaliser sa position par écrit.

E\_\_\_\_\_ a confirmé avoir été élevée par une autre famille que celle des \_\_\_\_\_ qu'elle n'avait pas connue. Informée du décès de feu G\_\_\_\_\_ par la curatrice de son frère, elle lui avait écrit le courrier du 1<sup>er</sup> juin 2010. Relancée en automne 2010 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, puis par un notaire, elle avait écrit pour dire qu'elle renonçait à tous ses droits, conformément à son autorisation du 8 décembre 2010 qu'elle produisait ce jour. Il était clair pour elle dès le départ qu'elle ne voulait rien avoir à faire avec cette succession.

---

La cause ayant été remise à plaider au 16 décembre 2013, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions par écritures du 6 décembre 2013.

### **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, Commentaire bâlois du Code de procédure civile (BSK ZPO), 2010, n. 8 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. 271ss 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 consid. 1.1; ATF 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). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

- 1.2.** En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 15'372 fr.

En prenant en compte le délai de protection de trois ans dès la fin de la procédure et la prochaine échéance du bail, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

**1.3.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

**1.4.** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al.1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Bâle 2011, n. 3 et 4 ad art. 311 CPC; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

**1.5.** En l'occurrence, l'acte d'appel a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours.

Par ailleurs, l'appelant critique le raisonnement adopté par les premiers juges et fait valoir une argumentation qui, à ses yeux, justifie l'appel, tout en prenant des conclusions en annulation du congé.

L'appel doit par conséquent être déclaré recevable.

- 2.** La demande a été rejetée par le Tribunal au motif que les colocataires, soit les deux seuls héritiers de feu G\_\_\_\_\_, formaient une consorité nécessaire, de sorte que l'action en contestation de congé ne pouvait pas être formée par un seul d'entre eux.

L'appelant conteste ce raisonnement.

**2.1.** La communauté héréditaire comme telle n'a pas la personnalité juridique et n'a point qualité pour ester en justice. Tant que la succession n'est pas partagée, tous les biens qu'elle comporte sont la propriété commune des héritiers. Ceux-ci ne peuvent disposer de l'un ou l'autre d'entre eux, car la part héréditaire ne confère à l'héritier aucun droit direct sur un bien déterminé de la succession. Seul l'ensemble des héritiers ou leur représentant est donc en droit de faire valoir les droits appartenant à la communauté. Les héritiers doivent ainsi agir en commun pour obtenir une prestation ou pour faire constater un droit. Par ailleurs, l'action qui a pour objet une prétention dépendant d'une succession non partagée ne peut aboutir qu'à une condamnation en faveur des héritiers en commun ou, le cas échéant, en

faveur d'un représentant ou d'un administrateur de la succession. Le principe de l'action commune souffre toutefois certaines exceptions. Ainsi, un héritier qui est au bénéfice d'une renonciation des autres héritiers peut agir contre un tiers au nom de la communauté héréditaire; certains héritiers peuvent en effet se désolidariser de la communauté successorale par la voie d'une liquidation partielle et renoncer à leurs droits au profit de leurs cohéritiers. En outre, en cas d'urgence, un héritier a la compétence d'agir seul pour sauvegarder provisoirement les intérêts de la communauté. Une exception au principe de l'action commune est encore admise par la jurisprudence lorsqu'un ou plusieurs héritiers sont l'objet d'une réclamation relative à la succession de la part de tous les autres héritiers (ATF 116 Ib 447, consid. 2a et références et arrêts cités).

Il y a consorité matérielle nécessaire en vertu du droit fédéral lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire (consorité active) ou le sujet passif (consorité passive) d'un seul droit, de sorte que chaque cotitulaire ne peut pas l'exercer seul ou être actionné seul en justice. Il y a également consorité matérielle nécessaire lorsque l'action est formatrice et tend à la suppression d'un rapport de droit qui touche plusieurs personnes; ainsi, l'action en partage contre un héritier doit être en principe ouverte par tous les autres héritiers, comme Consorts nécessaires (ATF 136 III 123, consid. 4.4.1 et arrêts cités).

Les Consorts matériels nécessaires doivent donc agir ensemble ou être mis en cause ensemble. Toutefois, selon la jurisprudence, si un membre de la communauté déclare autoriser les autres à agir ou déclare formellement se soumettre par avance à l'issue du procès, ou encore reconnaît d'emblée formellement la demande, sa participation au procès n'est pas nécessaire (ATF 116 Ib 447 consid. 2a p. 449; 86 II 451 consid. 3 p. 455).

Si, dans un cas de consorité nécessaire, l'action n'est pas formée par toutes les personnes ou contre toutes les personnes qui devaient être mises en cause pour qu'il soit possible de statuer conformément au droit fédéral, il s'agit d'un défaut qui affecte la légitimation active ou passive, de sorte qu'il entraîne le rejet de la demande, et non pas son irrecevabilité (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_452/2010 du 18 janvier 2011, consid. 2.2. et arrêts cités).

**2.2.** En l'espèce, A\_\_\_\_\_, agissant seul et en son seul nom, a contesté le congé, en date du 16 juillet 2010, auprès de la Commission de conciliation.

Dans le cadre de la procédure conciliatoire, sa sœur, seule cohéritière et colocataire, a été interpellée par la Commission de conciliation et a indiqué ne pas

désirer entrer en matière et renoncer à tous ses droits relatifs au contrat de bail litigieux.

Convoquée à l'audience de décision, elle a mandaté le conseil de son frère pour l'y représenter, sans plus ample indication si ce n'est la répétition de sa renonciation aux droits relatifs au contrat de bail litigieux.

Lorsqu'il a introduit action auprès du Tribunal des baux et loyers, A\_\_\_\_\_ s'est considéré en droit d'agir seul, en son seul nom, sans attirer sa sœur à la procédure.

Dans son arrêt du 18 février 2013, la Cour a retenu qu'à teneur du dossier, il n'était pas possible de savoir si un partage ou une liquidation partielle de la succession portant sur les droits personnels relatifs au contrat de bail avait eu lieu avant l'introduction de la cause. Ce fait était déterminant pour trancher de la question de savoir si l'appelant était en droit de considérer que sa sœur n'était plus concernée par la procédure et ainsi former sa demande en contestation de congé seul à l'encontre des bailleurs, sans violer les règles relatives à la consorité nécessaire, de sorte qu'un renvoi de la cause aux premiers juges pour suite d'instruction se justifiait.

Dans le cadre de la procédure de première instance postérieure au renvoi de la cause, E\_\_\_\_\_ est venue confirmer en audience qu'elle avait toujours eu l'intention de renoncer à tous ses droits découlant de la succession de feu G\_\_\_\_\_. Elle avait annoncé cela à la curatrice de son frère, lorsque celle-ci l'avait informée du décès de son père. Elle avait ensuite confirmé cette renonciation à plusieurs reprises par écrit, pour la première fois le 1<sup>er</sup> juin 2010, à la curatrice, puis le 9 novembre 2010, à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le 8 décembre 2010 au notaire.

Les déclarations de E\_\_\_\_\_ sont confirmées par les pièces produites à la procédure. Sa renonciation à tous les droits découlant de la succession est claire dans son premier courrier, du 1<sup>er</sup> juin 2010, adressé à la curatrice de son frère plus d'un mois avant la contestation du congé.

Sa renonciation expresse aux droits portant sur le bail litigieux est sans équivoque, à teneur du courrier envoyé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Certes le conseil de l'appelant a indiqué en cours d'audience qu'une action en partage avait dû être entreprise en automne 2010, ce qui paraissait nécessaire pour que les avoirs patrimoniaux de feu G\_\_\_\_\_ puissent être libérés en faveur de l'appelant, ce d'autant plus si E\_\_\_\_\_ n'avait pas émis de déclaration de répudiation dans les délais légaux.

Toutefois, vu les éléments recueillis dans le cadre du complément d'instruction de la cause, relatés ci-dessus, les premiers juges auraient dû considérer que E\_\_\_\_\_ avait clairement renoncé à tous ses droits relatifs à la succession dès le 1<sup>er</sup> juin 2010, soit avant l'introduction de la contestation de congé faite par A\_\_\_\_\_ en personne, par courrier adressé à la Commission de conciliation le 16 juillet 2010.

E\_\_\_\_\_ s'était, en tous les cas, montrée totalement désintéressée par l'issue de la procédure en contestation de congé, étant rappelé que cette manifestation de volonté n'a été soumise à aucune forme par le Tribunal fédéral dans la jurisprudence rappelée plus haut.

Ainsi, il convient de retenir que A\_\_\_\_\_ était autorisé par sa sœur, qui avait renoncé à ses droits portant sur le contrat de bail litigieux, à agir seul en contestation du congé.

Dès lors, le jugement attaqué devra être annulé.

3. L'appelant conclut à l'annulation de la résiliation de bail et à ce que les bailleurs soient condamnés à établir un contrat de bail à son nom.

Dans la mesure où, vu les circonstances de la procédure, les premiers juges n'ont pas eu l'occasion de se prononcer sur ces points qu'il convient de considérer comme essentiels, la cause leur sera renvoyée pour nouvelle décision, en application de l'art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC.

4. A teneur de l'art. 22 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.
5. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.2. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1/2014 rendu le 6 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24485/2010-5-B.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision au sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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 : cf. considérant 5.*