

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27824/2011

ACJC/1284/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 OCTOBRE 2015

Entre

A_____ et **B**_____, domiciliées _____, Genève, appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 17 juin 2014, représentées par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

et

C_____, ayant son siège _____, Genève, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, 26, quai Gustave-Ador, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 octobre 2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/681/2014 rendu le 17 juin 2014, notifié aux parties par pli du 19 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail portant sur l'appartement de 6,5 pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, et a débouté les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

En substance, les premiers juges ont retenu que suite au décès de D_____, ses héritières, à savoir son épouse E_____ et les deux filles du couple, A_____ et B_____, étaient devenues titulaires du bail litigieux. Dix ans après le décès de D_____, un transfert de bail était intervenu en 1982 en faveur de E_____, sans que les deux autres filles héritières n'aient émis la moindre protestation. Alors qu'elles avaient répudié la succession de leur mère, A_____ et B_____ ne pouvaient invoquer, en 2011, un vice de forme lié à ce transfert sous peine d'abuser de leurs droits. La bonne foi de la bailleresse dans l'identité de ses cocontractants devait en outre être protégée ; elle pouvait en effet penser que son cocontractant était E_____, à l'exclusion de toute autre personne, et que ce bail avait pris fin lorsque l'Office des faillites, chargé de liquider la succession répudiée de E_____, avait manifesté son intention de ne pas reprendre le bail du logement.

Le fait que la régie ait eu connaissance de ce que B_____ habitait dans l'appartement litigieux en compagnie de sa mère ne suffisait pas à conclure à l'existence d'un bail tacite. Suite au décès de E_____ en février 2011, la bailleresse avait constamment fait montre de sa volonté de récupérer le logement, indiquant clairement qu'elle n'entendait pas se lier contractuellement à l'occupante du logement. A_____ et B_____ n'étaient donc pas liées à la bailleresse par un bail.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 21 août 2014, A_____ et B_____ (ci-après : les appelantes) ont formé appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Sur réforme, elles ont conclu à ce qu'il soit constaté qu'elles sont titulaires du bail portant sur le logement de 6,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève et à ce que C_____ (ci-après : l'intimée) soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

En substance, les appelantes font grief au Tribunal d'avoir omis divers faits ou d'avoir constaté des faits de manière inexacte. Elles reprochent également aux premiers juges une motivation défailante s'agissant de savoir si un bail avait été conclu par actes concluants avec E_____, en 1982, ou si, au contraire, rien n'avait été établi à ce propos et du fait que les appelantes commettaient ainsi un abus de droit en se prévalant de la nullité dans la conclusion du bail à cette époque. Dans un ultime grief, elles reprochent également au Tribunal une

appréciation juridique lapidaire en admettant que la succession de D_____ avait été partagée, malgré des déclarations inverses et contre l'évidence des pièces versées à la procédure. Cette appréciation était en outre contraire à la jurisprudence de la Cour, cassée dans un arrêt du Tribunal fédéral 4A.258/2014, et les juges avaient erré en ne retenant pas qu'elles étaient locataires de l'appartement litigieux.

b. Dans sa réponse du 24 septembre 2014, l'intimée a conclu au déboutement des appelantes et à la confirmation du jugement entrepris, reprenant à son compte l'argumentation des premiers juges. Le Tribunal avait tenu compte de tous les éléments factuels pertinents pour la solution du litige. La motivation des juges était parfaitement claire : en ne s'opposant pas, en 1982 - et alors même que B_____ partageait le quotidien de sa mère - à ce que les droits et obligations du bail passent à leur mère, les appelantes avaient accepté, par actes concluants, que le bail soit attribué exclusivement à cette dernière. Les appelantes commettaient donc un abus de droit en prétendant qu'elles n'avaient pas consenti à la conclusion d'un nouveau bail entre l'intimée et leur mère ou qu'elles n'auraient pas renoncé à leur droit sur le bail. Enfin, le Tribunal avait retenu à raison que la succession de D_____, après son décès survenu en 1972, n'aurait pas été partagée : ces allégations étaient dépourvues de crédibilité et contredites par les pièces et l'attitude des appelants pendant près de quarante ans.

c. Le 16 octobre 2014, les appelantes ont répliqué.

Elles ont précisé que s'agissant de l'installation d'un ascenseur d'escalier dans l'immeuble, le service social ne s'était pas saisi spontanément de cette question, mais que cette intervention auprès de la régie avait été faite sur demande de B_____, pour le compte de sa mère. Elles ont, pour le surplus, persisté dans leurs précédents développements et conclusions.

d. Dans sa duplique du 10 novembre 2014, l'intimée a contesté que les éléments de la procédure attesteraient que l'intervention du service social aurait fait suite à la demande de B_____. Ce point n'avait aucune incidence, dès lors qu'il était établi que les appelantes ne s'étaient jamais manifestées auprès de la régie. Les appelantes reconnaissaient d'ailleurs qu'elles ne s'étaient pas présentées à la régie, à l'occasion de cette demande. L'intimée persistait, pour le surplus, dans les termes et conclusions de ses précédentes écritures.

e. Les parties ont été avisées le 12 novembre 2014 que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

a. Selon contrat du 16 juillet 1970, la F_____, en qualité de bailleresse, et D_____, en qualité de locataire, ont convenu de la location d'un appartement de

6,5 pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève, d'une surface de 162 m².

Il n'est pas contesté que D_____ était locataire de cet appartement depuis 1954.

b. D_____ est décédé le 19 mars 1972, laissant pour seuls héritiers son épouse, E_____, et ses deux filles, A_____, née en 1940 et B_____, née en 1942.

c. La succession de D_____ n'a pas été répudiée par les héritiers.

d. Il résulte d'une déclaration de succession, établie à l'attention du Département des finances et contributions le 12 juin 1972, que les actifs de la succession - composés de biens mobiliers et de titres bancaires - ont été estimés à 517'061 fr. et taxés par l'envoi d'un bordereau le 13 juin 1972. La charge fiscale a été totalement acquittée début avril 1973.

La déclaration a été produite de manière incomplète par les appelantes, qui n'ont versé aucune autre pièce à la procédure concernant la succession de leur père.

e. Selon contrat du 22 février 1979, A_____ est devenue locataire d'un logement de 4 pièces, en attique, au 6^{ème} étage de l'immeuble, d'une surface de 92 m². Le bail a débuté le 1^{er} mai 1979 et a été établi par la régie G_____ précédente gérante de l'immeuble, toujours propriété de la F_____.

Le bail précise, sous la rubrique «*Locataire*», que H_____ était déjà domiciliée dans l'immeuble à la conclusion du bail.

f. Le 5 novembre 1982, E_____ a contresigné seule un contrat de bail portant sur le logement de 6,5 pièces au 5^{ème} étage, établi par G_____.

Le bail était convenu pour une durée initiale de deux ans, débutant le 1^{er} mars 1983 et échéant le 28 février 1985; le contrat se reconduisait tacitement d'année en année sauf dénonciation donnée par l'une des parties avec un préavis de trois mois.

Le loyer était fixé au montant de 11'220 fr. annuels, plus 2'100 fr. de charges.

Le bail mentionnait, sous la rubrique «*Locataire*», Monsieur D_____.

g. Du mois de novembre 1987 au mois de mai 2004, G_____ a notifié quatorze avis de majoration de loyer et autres modifications du bail dans lesquels seul apparaît le nom de E_____ sous la rubrique «*Locataire*».

En qualité de bailleur, les avis indiquent successivement F_____, _____, la succession de _____ et _____.

Le courrier du 12 octobre 1999 annonçant le changement de propriétaire de l'immeuble en la personne de F _____ a été adressé à E _____.

Le dernier avis de majoration du 19 mai 2004 a porté le loyer annuel à 20'316 fr. l'an, plus 3'240 fr. de charges, à compter du 1^{er} juillet 2004.

h. Il n'est pas contesté que E _____ souffrait, depuis l'année 1999, de la maladie d'Alzheimer et que B _____ lui prodiguait des soins et gérait ses affaires administratives en réglant notamment le loyer de l'appartement.

i. Dans le courant de l'année 2004, C _____ (ci-après : _____) est devenue propriétaire de l'immeuble sis _____.

Un courrier annonçant ce changement de propriétaire et la reprise de la gérance de l'immeuble par la régie I _____ a été adressé à E _____ le 18 octobre 2004.

j. Le 6 juin 2008, G _____ (ci-après : le G _____), intervenant pour le compte de E _____, a sollicité de la régie l'autorisation d'installer un ascenseur d'escalier à siège dans l'entrée de l'immeuble, cette dernière se déplaçant au moyen d'un fauteuil roulant.

L'autorisation d'effectuer ces travaux a été accordée par la régie par courrier du 2, juillet 2008 adressé au G _____ et dont une copie a été envoyée à E _____.

k. Par courrier du 9 juin 2009, la régie a informé E _____ du remplacement des compteurs à gaz par les SIG.

l. E _____ est décédée le _____ 2011.

La succession a été répudiée par A _____ et B _____, uniques héritières.

La faillite de la succession répudiée a été prononcée par le Tribunal de première instance le 9 mai 2011 et sa liquidation a été assurée par l'Office des faillites.

m. Le 15 septembre 2011, l'administration de la faillite a informé la régie qu'elle n'entendait pas entrer dans le contrat de bail portant sur le logement de la défunte sis _____, et fournir les sûretés prévues à l'art. 266h al. 2 CO. Elle proposait également que les biens de la défunte soient mis en garde-meuble aux frais de la bailleuse, qui pouvait être nommée gardienne de ces actifs, afin de pouvoir rapidement récupérer l'usage de l'appartement.

n. Par courrier de son conseil du 19 septembre 2011, la bailleuse a informé B _____ de ce qu'elle n'avait pas hérité des droits et obligations du bail en raison de la répudiation de la succession de sa mère. N'étant pas au bénéfice d'un bail à son nom, elle occupait donc le logement illicitement et était invitée à contacter la régie pour restituer les clés du logement avec effet immédiat. Dans l'intervalle,

elle était tenue au paiement d'une indemnité pour occupation illicite des locaux équivalente au montant du dernier loyer, plus les charges.

o. Le 27 septembre 2011, l'ASLOCA, intervenant pour le compte de B_____, a répondu que B_____ vivait dans le logement depuis 57 ans et qu'elle était donc devenue colocataire, suite au décès de son père D_____, aux côtés de sa mère, indépendamment de la répudiation de la succession de cette dernière; elle s'opposait donc à la restitution des clés de l'appartement et continuerait à régler le loyer et les charges du logement.

p. Par courrier du 4 octobre 2011, le conseil de la bailleuse a précisé à l'ASLOCA que depuis le décès de D_____, tous les documents relatifs au bail étaient passés au nom de E_____, sans opposition des héritiers et qu'il était douteux que la succession soit restée non partagée depuis l'année 1972; les droits et obligations du bail avaient donc été attribués à E_____.

q. Par requête déposée le 2 décembre 2011, la bailleuse a agi en revendication auprès du Tribunal de première instance à l'encontre de B_____. Elle a conclu à l'évacuation de cette dernière et à l'exécution immédiate de l'évacuation avec l'aide d'un huissier judiciaire et de la force publique.

r. Par requête déposée le 16 décembre 2011 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyer, A_____ et B_____ ont conclu à ce que l'existence d'un bail tacite en leur faveur soit constatée; elles ont conclu à ce qu'il soit dit qu'elles étaient titulaires du bail portant sur le logement de 6,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble se trouvant _____.

L'échec de la tentative de conciliation a été constaté le 25 avril 2012 et l'autorisation de procéder a été délivrée aux appelantes.

Ces dernières ont saisi le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012.

Elles ont exposé, en substance, que suite au décès de D_____ en 1972, leur mère et elles-mêmes n'avaient pas pris la décision que seule E_____ était titulaire du bail ; elles n'avaient pris aucune disposition particulière relative au bail s'estimant toutes les trois chez elles dans les lieux; tout document ultérieur signé par E_____ seule, sans qu'elles aient été consultées, ne changeait rien à leur titularité commune du bail. Ainsi, malgré la répudiation de la succession de leur mère, elles étaient demeurées titulaires du bail de l'appartement ; la bailleuse, sauf abus de droit, ne pouvait soutenir ignorer la présence de B_____, qui avait noué des contacts réitérés avec les auxiliaires de la bailleuse depuis de nombreuses années, et solliciter son évacuation alors qu'elle était âgée de 70 ans et avait toujours vécu dans l'appartement.

s. Dans sa réponse du 16 août 2012, la bailleresse a conclu au déboutement de B_____ et A_____ et à ce qu'il soit dit qu'elles n'étaient titulaires d'aucun bail sur le logement de 6,5 pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____.

Elle a relevé que suite à la répudiation de la succession de leur mère, elles ne pouvaient prétendre à aucun droit sur le bail dont leur mère avait été titulaire jusqu'à son décès. A_____ n'avait jamais auparavant prétendu avoir un quelconque droit sur l'appartement de sa mère. La thèse selon laquelle la succession de D_____ n'aurait jamais été partagée et liquidée depuis 1972 était insoutenable et n'était pas confirmée par les pièces versées à la procédure ; un partage à l'interne entre les héritiers était vraisemblablement survenu, attribuant l'usage de cet appartement à E_____. Cette dernière avait signé seule le bail du 5 novembre 1982 ; A_____ était locataire de son propre appartement dans l'immeuble depuis 1979 et les appelantes ne s'étaient jamais manifestées ni en 1982, ni à l'occasion des nombreuses communications de la régie, toujours adressées à E_____ exclusivement. Ainsi, les appelantes ne pouvaient de bonne foi soutenir que la succession de leur père n'avait jamais été liquidée 40 ans après son décès.

t. Lors de l'audience de débats du 7 décembre 2012, B_____ a déclaré qu'elle occupait le logement depuis 1957, sans interruption, et qu'elle avait toujours été domiciliée au _____ où elle habitait et où elle était officiellement enregistrée. La succession de son père n'avait pas été répudiée et n'avait jamais été partagée; tous les meubles et effets personnels de ses parents s'y trouvaient encore. Lorsque sa mère avait signé le bail en 1982, elle l'avait fait pour toute la famille. Sa mère souffrait de la maladie d'Alzheimer et son état de santé s'était dégradé lors des douze dernières années. Elle s'occupait donc des affaires de sa mère et était toujours intervenue auprès de la régie à son nom, sans se faire passer pour sa mère, ce qui était impossible, cette dernière ayant conservé un accent berlinois; elle payait elle-même le loyer au moyen des bulletins de versement libellés au nom de sa mère. En juillet 2010, elle avait été contactée par le représentant de la bailleresse, H_____, qui s'était ensuite déplacé dans le logement du vivant de sa mère; il lui avait indiqué qu'elle devait libérer l'appartement et que des propositions de relogement lui seraient soumises et que la bailleresse couvrirait ses frais de déménagement; aucune suite n'avait été donnée à cette visite. E_____ était décédée peu après, en février 2011. Au décès de sa mère, sa sœur et elle avaient décidé de répudier la succession, en raison de dettes sans avoir pris conseil auprès d'un notaire ou d'un avocat. Elle a enfin expliqué souffrir de problèmes de santé.

A_____ a, pour sa part, indiqué qu'elle avait emménagé dans le logement en 1954, en même temps que sa sœur et y avait vécu jusqu'à son mariage en 1960, puis était revenue y vivre en 1969 avec sa fille ; F_____, ancien bailleur, lui avait proposé un logement au 6^{ème} étage, qu'elle avait investi en 1979 et qu'elle

occupait toujours. Sa sœur s'était toujours occupée de gérer l'appartement de 6,5 pièces et l'avait aidée, lorsque l'état de santé de leur mère s'était dégradé, pour le ménage et les courses.

u. Lors des audiences de débats principaux des 30 mai 2013, 20 novembre 2013 et 5 février 2014, huit témoins ont été entendus.

I_____, locataire dans l'immeuble de 1948 à 1975, a confirmé qu'elle rencontrait B_____ et ses filles ; B_____ avait toujours habité avec sa mère et n'avait jamais déménagé ailleurs tandis que _____ avait déménagé au 6^{ème} étage à l'époque où elle avait quitté l'immeuble.

J_____, ayant habité au _____, entre 1965 et 1985 environ, a confirmé que B_____ était sa voisine de palier pendant ses vingt ans d'occupation de l'immeuble. Par la suite et jusqu'en 2010, elle rendait régulièrement visite à sa mère et croisait souvent B_____. K_____, ayant habité l'immeuble de 1972 à fin décembre 2012 au 2^{ème} étage, avait fait le même constat concernant la présence de B_____ pendant ces années.

L_____, ami de la famille _____, a précisé qu'au décès de D_____, B_____ vivait chez elle, au _____, au 5^{ème} étage et n'avait jamais habité ailleurs; sa sœur était montée au 6^{ème} étage. Quand il parlait avec B_____, elle lui disait, à propos de l'appartement «je vis chez moi» ou «viens chez moi».

H_____, mandaté ponctuellement par la bailleuse pour certaines affaires, a confirmé avoir pris contact avec la famille _____, peu après l'acquisition de l'immeuble, pour examiner la situation de cette famille, notamment déterminer qui était locataire. Il avait abordé quatre ou cinq locataires au total. Lors de sa visite, il avait rencontré B_____ et une personne âgée qui devait être la signataire du bail présentée comme sa mère. A l'origine, il devait rencontrer les locataires, soit E_____ et ignorait que D_____ était décédé. Cette dernière n'ayant plus les capacités de traiter quoi que ce soit, B_____ lui avait précisé qu'elle la représentait et vivait avec elle dans l'appartement. L'actionnaire souhaitant valoriser l'immeuble, il était également chargé de trouver des solutions de relocation; il souhaitait proposer aux locataires, soit ces deux personnes, de les reloger dans un autre immeuble à des conditions assez proches. Comme il n'avait eu aucune proposition de relogement à leur faire, il n'y avait pas eu de suite après sa visite.

M_____, chargé de faillite, a indiqué s'être occupé de la succession répudiée de E_____ en 2011. Il a versé au dossier le questionnaire destiné aux héritiers répudiants retourné signé par B_____ le 24 mai 2011. A la question «*La personne défunte était-elle locataire d'un appartement ?*», B_____ avait répondu : «*Nous, ma mère et moi-même, B_____, vivions ensemble sans interruption, depuis 1954, en location dans notre appartement actuel*». Aucun

actif appartenant à E_____ n'a été annoncé dans ce formulaire. A l'origine, il n'avait pas compris que le bail était au nom de E_____ et pensait qu'il était au nom de B_____. Après avoir été informé par la régie, il avait alors adressé le courrier du 15 septembre 2011 à la régie I_____. Il n'avait pas été informé par les héritiers d'une indivision par rapport à une précédente succession, ce qui devrait être le cas. En raison de l'absence de tout actif, la faillite de la succession répudiée avait été clôturée sans appel aux créanciers. L'Office des faillites n'était, en principe, pas informé des décisions prises par les héritiers de mettre un terme à une indivision, ni du transfert d'un bail à un des héritiers dans le cadre d'une précédente succession. La problématique du contrat de bail n'intéressait l'Office que dans l'optique d'indiquer à la régie qu'il ne reprenait pas le bail en cours.

N_____, gérante auprès du service travaux de la régie I_____, a déclaré qu'elle s'occupait de l'entretien et des travaux sur l'immeuble, mais pas des questions de bail. Elle avait eu quelques contacts téléphoniques avec Mme A_____ B_____ E_____ à propos d'infiltrations d'eau, précisant ne pouvoir dire s'il s'agissait de la mère ou de la fille, se basant uniquement sur le nom de famille. Elle ne se souvenait pas si son interlocuteur avait un fort accent allemand.

O_____, responsable technique de l'immeuble sis _____ pour le compte de la régie I_____, a pour sa part confirmé que les courriers en lien avec la pose de l'ascenseur d'escalier en 2008 avaient été adressés à E_____ puisqu'elle figurait sur le bail et était à l'origine de la demande. Il ne s'était pas rendu sur place en 2008 puisqu'il connaissait bien l'immeuble. Il a certifié n'avoir jamais rencontré E_____ et n'avoir aucun souvenir d'une rencontre, à l'époque, avec B_____. Il confondait E_____ avec B_____, vu qu'au téléphone la personne qui s'annonçait était une «Mme _____». Il a expliqué que lorsqu'il recevait des demandes de travaux, il ne se rendait sur place que lorsque de gros travaux étaient sollicités, ce qui n'avait jamais été le cas de l'appartement du 5^{ème} étage. Dans les autres cas, il délivrait des bons d'exécution aux entreprises, qui se rendaient elles-mêmes sur place. S'agissant des contacts avec les locataires pour des problèmes ne relevant pas du service technique, ils se faisaient notamment par le biais de H_____.

A l'issue de l'audience du 5 février 2014, le Tribunal a prononcé la clôture de l'administration des preuves et ordonné les plaidoiries finales.

Dans leurs plaidoiries écrites du 2 avril 2014, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et conclusions.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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. 91al. 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

A l'instar de ce qui prévaut en matière de contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse, liée à une action en constatation de l'existence d'un bail tacite, se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette l'action en constatation de droit et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné (cf. arrêt du Tribunal fédéral arrêt 4C_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 1). 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 136 III 196 consid. 1.1.; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la demande vise à faire constater l'existence d'un bail entre les parties. Le loyer de l'appartement a été fixé en dernier lieu à 20'316 fr. l'an, charges non comprises. La valeur litigieuse, compte tenu de la jurisprudence, s'élève à 60'948 fr. (3 x 20'316 fr.) et dépasse le seuil de 10'000 fr. si bien que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Par ailleurs, interjeté dans la forme et le délai prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 311 CPC).

- 2.** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310).

-
3. Il n'est pas contesté qu'ensuite du décès de D_____ le 19 mars 1972, ses deux filles et sa veuve sont en qualité d'héritiers, devenues immédiatement et de par la loi parties au contrat de bail portant sur le logement de 6,5 pièces (cf. art. 560 CC et art. 266i CO).

A ce moment-là, les trois héritiers étaient donc colocataires de l'appartement.

4. Les appelantes reprochent aux premiers juges d'avoir retenu qu'un bail avait valablement été conclu avec E_____ seule en 1982. Il convient donc d'examiner si, dès cette date et ultérieurement, le contrat de bail a été modifié et si seule E_____ pouvait être considérée comme titulaire du bail, à l'exclusion de ses deux filles, H_____ et B_____.

4.1 Aucune forme n'étant légalement prescrite pour la conclusion d'un contrat de bail, sa modification ultérieure n'est en principe soumise à aucune exigence de forme, et ce même si les parties avaient convenu de la forme écrite pour sa conclusion. Demeurent réservés les cas où la loi exige expressément la forme écrite ou l'utilisation d'une formule officielle, essentiellement par le bailleur. Le locataire qui prend l'initiative d'une modification consensuelle ou bilatérale du contrat n'est tenu à aucune forme (ATF 40 II 614 consid. 1; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, AT I, 9 e éd., 2008, n. 611; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 6.4.1 p. 179 s. et ch. 22.3.4 p. 557). Sauf lorsqu'elle porte sur des points précis prévus par la loi, la modification du contrat de bail à loyer peut donc se faire oralement ou par acte concluant. La doctrine majoritaire, suivie par la jurisprudence, admet que le transfert de contrat n'est pas la simple combinaison d'une cession de créance et d'une reprise de dette, mais un contrat sui generis soumis à aucune forme particulière, dans la mesure où le contrat initial ne l'était pas lui-même (arrêt du Tribunal fédéral 4A_258/2014 du 8 juillet 2014, consid. 1.3).

4.2 En l'espèce, la Cour relève, au préalable, que selon la jurisprudence récente susmentionnée, la question du partage de la succession de D_____ et l'existence d'une forme écrite de l'acte de partage ne sont pas déterminantes pour trancher le présent litige et examiner si le bail a été modifié depuis son décès en 1972.

Cela étant, il n'est pas contesté par les parties que le 5 novembre 1982, E_____ a contresigné seule un contrat de bail portant sur le logement de 6,5 pièces et établi par erreur au nom de D_____, alors décédé. B_____ a soutenu qu'en retournant le bail signé, sa mère avait agi pour toute la famille et que le bail serait resté aux noms des trois héritières.

Or, une telle interprétation ne saurait être suivie. Il découle en effet des avis de majoration de loyer, notifiés dès l'année 1987, que la régie, respectivement les bailleurs qui se sont succédé ont toujours considéré être liés à E_____ seule ; aucun des avis produits ne fait référence, en qualité de locataire, à H_____ ou

B_____. En outre, depuis le mois de mai 1979, H_____ avait quitté l'appartement de 6,5 pièces pour s'installer dans son propre logement, au 6^{ème} étage. Dans ces circonstances particulières, la régie, respectivement les bailleurs, ne pouvaient valablement penser qu'en signant seule le bail - certes libellé erronément au nom de D_____ - E_____ exprimait en réalité la volonté de ses deux filles de figurer au bail, encore moins celle de sa fille A_____, déjà locataire de son propre logement dans l'immeuble et qui avait quitté le logement de la famille.

Cette appréciation est renforcée par le fait que les appelantes, depuis le décès de leur père et jusqu'au décès de leur mère en 2011, ne se sont jamais manifestées et n'ont jamais revendiqué la titularité du bail. La Cour retient à l'instar des premiers juges qu'une objection pouvait être attendue des appelantes, non seulement en 1982 lorsque leur mère avait signé le nouveau bail, mais également à l'occasion des notifications de hausses ultérieures. Il résulte en effet des déclarations des intimées elles-mêmes que B_____ gérait, depuis les graves problèmes de santé de leur mère dès l'année 1999, les affaires administratives de cette dernière, notamment le paiement du loyer; elle a donc nécessairement pris connaissance des notifications liées au bail depuis cette date. Il lui appartenait donc de réagir à ces notifications faites au seul nom de sa mère si elle s'estimait titulaire du bail à ses côtés et aux côtés de sa sœur.

La notification de quatorze avis de majoration de loyer et autres modifications de novembre 1987 au mois de mai 2004 comportant le seul nom de E_____ et l'absence d'objection ou de manifestation quelconque des appelantes sont des éléments prépondérants à prendre en considération, en faveur de la modification du contrat par actes concluants au seul nom de cette dernière (cf. à ce propos, ACJC/236/2014 du 24.02.2014, consid. 4.3).

4.3 Il apparaît également que lors des diverses communications avec la régie, les appelantes n'ont jamais évoqué leur qualité de titulaire du bail et, inversement, les représentants de la régie n'ont jamais considéré les appelantes comme locataires.

Rien ne peut être déduit des courriers échangés en 2008 entre le G_____ et la régie et E_____, B_____ n'étant ni citée, ni destinataire de ces correspondances. Le témoin I_____ a, de son côté, relaté que lors de son unique visite à B_____ et sa mère, celle-là lui avait expliqué que sa mère n'avait plus les capacités de négocier ni de traiter quoique ce soit; elle la représentait et vivait avec sa mère dans l'appartement; il s'y était rendu à l'origine pour rencontrer «M. et Mme _____», ignorant que ce dernier était décédé. Il n'apparaît donc pas que le témoin I_____ ait considéré B_____ comme locataire de l'appartement. Quant aux témoins M_____ et N_____, ils ont déclaré n'avoir jamais rencontré personnellement E_____ et avoir confondu E_____ et B_____ lors de leurs

entretiens téléphoniques, seul le nom de famille du titulaire du bail étant vérifié lors d'un appel.

Il est certes établi que B_____ a vécu dans l'immeuble et l'appartement de 6,5 pièces depuis 1954 et a réglé les loyers depuis 1999. Toutefois, les paiements ont été établis au moyen des bulletins de versement libellés au nom de sa mère, B_____ ne s'étant jamais signalée à la régie comme étant l'auteure de ces paiements. La longue occupation du logement par B_____ et le fait que sa présence dans les locaux était connue des représentants de la régie - toutefois à une époque que la procédure n'a pas permis de déterminer précisément - ne suffisent pas à établir une volonté de la bailleuse de la considérer comme titulaire du bail, eu égard au fait qu'elle est apparue davantage, aux yeux de la régie, comme la représentante de sa mère malade.

En tout état de cause, les faits établis et retenus ci-dessus ne révèlent pas de circonstances qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, auraient pu être interprétées de bonne foi par les appelantes comme la manifestation objective, émanant de l'intimée, de sa volonté de se lier à elles par un contrat de bail, quelle qu'ait pu être la volonté interne de la bailleuse (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A.188/2012 du 1^{er} mai 2012, consid. 3.2).

Le fait que B_____ ait indiqué à des tiers, soit notamment à des amis, ou d'anciens voisins ou encore à l'Office des faillites, qu'elle se considérait comme titulaire du bail du logement de 6,5 pièces ne suffit pas pour retenir une volonté de la bailleuse de se lier contractuellement à elle, respectivement à H_____.

Bien au contraire, depuis le décès de leur père, les appelantes, durant près de trente ans, ne sont jamais intervenues en exprimant leur qualité de locataires auprès de la bailleuse respectivement de la régie. Cette attitude ne pouvait de bonne foi être interprétée par la bailleuse que comme une renonciation de leur part au bail. L'intimée a d'ailleurs toujours agi en conséquence en adressant ses correspondances, avis officiels et autres notifications relatifs au bail à la seule E_____, notamment en 2008 et 2009.

4.4 Pour l'ensemble des motifs évoqués ci-dessus, la Cour retient donc que les parties ont, par actes concluants, modifié le contrat de bail tel que découlant de la succession de D_____, en ce sens que les appelantes sortaient de la relation contractuelle et que leur mère E_____ restait seule locataire.

4.5 Aucun bail tacite n'a donc été noué entre les appelantes et l'intimée par actes concluants, l'élément temporel n'étant pas déterminant et l'ensemble des circonstances du cas devant être prises en considération (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1 et 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 3.1), circonstances qui ont été dûment examinées ci-dessus.

Comme l'ont retenu les premiers juges, la bailleuse pouvait de bonne foi penser que le bail de E_____ avait pris fin au moment où l'administration de la faillite de la succession répudiée lui avait indiqué qu'elle n'entendait pas reprendre le contrat de bail litigieux.

Seul l'Office des faillites, chargé de liquider la succession répudiée (cf. art. 193 LP), qui au final a été clôturée faute d'actifs et non en raison des dettes ou de l'insolvabilité de E_____ (cf. ACJC/1499/2013 du 16.12.2013 consid. 3.2.) était en effet habilité à mettre fin au contrat de bail.

Sitôt après avoir pris connaissance de la volonté de l'Office des faillites de ne pas reprendre le bail, l'intimée a réclamé la restitution des locaux et a agi en évacuation à l'encontre de B_____. Elle n'a donc manifesté aucune intention de se lier contractuellement à cette dernière, ce qu'a admis à juste titre le Tribunal.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

5. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2.), le loyer annuel s'élève à 20'316 fr.; la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.
6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/681/2014 rendu le 17 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27824/2011.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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. considérant 5supra).