REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/3334/2017** **ACJC/31/2022**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU LUNDI 17 JANVIER 2022

Entre

**Madame A_____**, p.a. _____ [Emirats arabes unis], et **Monsieur B_____**, domicilié _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2020, comparant tous deux par Me Yves DE COULON, avocat, rue Jacques-Balmat 5, case postale 1203, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**Hoirie de feu C_____**, soit : **Madame D_____**, domiciliée _____ [FR], **Madame E_____**, domiciliée _____ (FR), **Madame F_____**, domiciliée _____ (IT), **Madame G_____**, domiciliée _____ (FR), **Madame H_____**, domiciliée _____ (FR), **Monsieur I_____,** domicilié _____ (FR), et **Monsieur J_____**, domicilié _____ (FR), intimés, tous représentés par K_____SA, sise _____ [GE], en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.01.2022.

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTBL/970/2020 du 21 décembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions prises par B_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

**B.** **a.** Par acte expédié le 1er février 2021 à la Cour de justice, B_____ et A_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, principalement, au renvoi de l'affaire au Tribunal, et, subsidiairement, à ce qu'il soit constaté que le bail établi au nom de B_____ avait été transféré à A_____, à ce que C_____ soit condamnée au paiement, en faveur de A_____, de la somme de 600'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2016, et à ce que C_____ soit condamnée au paiement, en faveur de A_____, de la somme de 16'800 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 31 octobre 2016, sous suite de frais et dépens.

**b.** Dans sa réponse du 5 mars 2021, C_____ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Par réplique du 13 avril 2021, B_____ et A_____ ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Par duplique du 7 mai 2021, la représentante de C_____ a informé la Cour du décès de sa mandante le 11 mars 2021. Elle avait laissé pour héritiers D_____, E_____, F_____, G_____ , H_____, I_____ et J_____. Les parties intimées ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

Elle a joint une procuration en sa faveur signée par tous les héritiers de C_____.

**e.** Le 10 mai 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** Feue C_____ était l'usufruitière d'un appartement de huit pièces situé au 1er étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Ses fils en étaient les nus-propriétaires.

La gérance de l'appartement était assurée par K_____SA.

**b.** Le 8 octobre 2007, B_____, agissant à titre "amical et fiduciaire", a fait parvenir à K_____SA une demande ferme pour la location de l'appartement, lequel devait être occupé par A_____ qui ne souhaitait pas apparaître sur le bail.

Par télécopie du 12 octobre 2007, l'ancien conseil de A_____ a émis des commentaires au sujet du projet de bail établi et transmis la veille. L'entrée en vigueur devait être fixée au 1er mars 2008 et non au 1er décembre 2007, dans la mesure où des travaux importants allaient avoir lieu dans l'appartement. En ce qui concernait les travaux concernés, il convenait qu'apparaissent dans les clauses particulières du contrat, d'une part, l'accord du bailleur avec une liste de travaux qui y serait annexée et, d'autre part, l'accord de principe du bailleur avec une reprise négociée par le locataire avec tout repreneur ultérieur eu égard aux travaux qui allaient être réalisés. La clause 8 devait être supprimée, le conseil proposant de confirmer, par courrier séparé, que A_____ occuperait occasionnellement l'appartement et que le bailleur s'engageait d'ores et déjà à accepter une éventuelle cession de bail à terme entre B_____ et A_____.

**c.** Le 18 octobre 2007, B_____ et feue C_____ ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'appartement ainsi que d'une cave au titre de dépendance.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er mars 2008 au 28 février 2013. Il était ensuite renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation moyennant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé à 16'600 fr. par mois, charges comprises.

L'appartement était loué en l'état (art. 5 des clauses particulières du contrat).

Le locataire était autorisé à effectuer des travaux dans l'appartement, selon une liste annexée au contrat, et pouvait, en cas de départ, négocier avec le nouveau locataire une éventuelle reprise de ces travaux (art. 7 des clauses particulières du contrat).

Tous travaux ou apports d'éléments fixes financés par le locataire faisaient partie intégrante de l'appartement et du bâtiment et le locataire sortant ne pouvait exiger une reprise financière ou indemnité pour la plus-value apportée, ni du nouveau locataire lui succédant, ni du bailleur (art. 8, deuxième paragraphe, des clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail).

En dérogation à l'art. 260a al. 3 CO, le locataire ne pouvait prétendre à aucune indemnité en fin de bail pour les travaux à plus-value réalisés à ses frais et avec le consentement préalable écrit du bailleur dans les locaux loués (art. 37 des conditions générales et règles et usages locatifs auxquels le contrat renvoie).

Toutes les pages du contrat, y compris celle renvoyant aux conditions générales et règles et usages locatifs, ont été signées ou paraphées par B_____.

**d.** Par courrier du 22 novembre 2007, K_____SA a fait parvenir à l'ancien conseil de A_____ la liste des travaux que cette dernière devait effectuer, à ses frais et sous son entière responsabilité, précisant que le propriétaire donnait son accord pour leur exécution dans les règles de l'art. Il s'agissait, côté 2_____, de la démolition et reconstruction de deux salles de bains, de la dépose d'une façade de boiserie, du percement d'un mur de gros œuvre, d'un remplacement éventuel d'une cheminée et de la démolition et reconstruction d'un dressing, côté rue 1_____, de la démolition et reconstruction des cuisine et salle de bains existantes, de la démolition d'une cloison entre la cuisine et une chambre, de la mise en place des boiseries provenant de la chambre côté 2_____ et de la mise en place d'un ensemble buanderie, et, dans l'ensemble de l'appartement, de la réfection des peintures existantes.

Par courrier du 27 novembre 2007, le conseil concerné a retourné à K_____SA le descriptif des travaux pour accord, soulignant notamment que les travaux étaient autorisés par le propriétaire mais qu'ils ne constituaient en aucun cas une obligation de la part du locataire et confirmant que le bail pouvait désormais être établi au nom de A_____.

Par courrier du 29 novembre 2007, K_____SA a informé le conseil concerné que l'état des lieux de sortie de l'ancien locataire avait été effectué et qu'il avait été constaté que l'appartement était en bon état. Elle sollicitait qu'un rendez-vous soit fixé une fois les travaux terminés, afin qu'un état des lieux d'entrée définitif soit organisé. En ce qui concernait le transfert de bail à A_____ , elle établirait celui-ci début 2008.

**e.** A_____ a fait procéder à des travaux dans l'appartement, en faisant appel à L_____, architecte d'intérieur.

Le montant total des travaux s'est élevé à 994'430 fr. 81.

**f.** En sus des travaux convenus avec feue C_____, A_____ a fait procéder à la réalisation de travaux d'électricité, de ponçage du parquet, de réparation des cheminées et d'installation d'une natte électrique chauffante sous le carrelage de la salle-de-bain (audition de L_____).

**g.** Par courrier du 24 novembre 2011, feue C_____ a informé A_____ qu'elle souhaitait vendre l'un de ses biens dans l'immeuble et savoir si l'un de ses locataires s'intéressait à l'achat de son appartement.

Par courrier du 6 mars 2015, elle a indiqué à A_____ qu'elle regrettait qu'elle ait refusé une proposition d'achat, sans formuler de contre-proposition. Elle a rappelé que le bail arrivait à échéance le 28 février 2016 et que A_____ devait, si elle souhaitait quitter les lieux, adresser à la régie une résiliation avant le 20 novembre

2015 ou, si elle souhaitait partir auparavant, proposer un candidat de remplacement.

**h.** Par courrier et avis du 13 octobre 2015, adressé à B_____, feue C_____ a procédé à la résiliation du bail, avec effet au 28 février 2016.

La résiliation faisait suite aux différents courriers échangés avec A_____.

**i.** Par pli du 26 octobre 2015, B_____ a demandé les motifs de la résiliation du bail.

Par courrier du 12 novembre 2015, il a réitéré sa demande et indiqué qu'en l'absence de réponse à sa demande, il n'avait d'autre choix que de saisir la Commission de conciliation. A_____ avait également supporté des travaux pour un montant de plus de 900'000 fr. et dû s'acquitter du loyer et des charges, pour un montant total de 298'800 fr., pendant toute la durée des travaux, alors que l'appartement était inhabitable. La résiliation du bail privait B_____ et A_____ de la possibilité de faire usage de l'art. 7 du bail et d'obtenir ainsi une compensation financière des importants travaux à plus-value réalisés, lesquels n'étaient pas amortis. Ils s'opposaient dès lors à la résiliation et réclamaient une indemnité chiffrée à 600'000 fr.

Le jour même, feue C_____ a répondu que la résiliation était motivée par la vente de l'appartement dans le cadre d'une répartition familiale. A_____, occupante de l'appartement, était au courant de la situation depuis plusieurs années et l'avait informé de ce qu'elle envisageait de retourner en Angleterre, raison pour laquelle le congé ne lui avait pas été signifié l'année précédente.

**j.** Par requête du 13 novembre 2015, B_____ et A_____ ont contesté le congé par-devant la Commission de conciliation.

Dans un rapport du 8 décembre 2015, M_____ a estimé que les travaux réalisés par A_____ devraient considérablement améliorer la vente de l'appartement. Les travaux avaient notamment consisté en des travaux de démolition, de rénovation et d'amélioration des boiseries, y compris des fenêtres, de rénovation de tous les parquets anciens, de pose d'un béton ciré sur le sol de la cuisine et du hall, de remise à neuf d'une salle-de-bain avec douche à la place de deux salles-de-bain, de remise à neuf d'une salle-de-bain avec douche et création d'une buanderie séparée, de remise à neuf du WC visiteurs, de création d'une nouvelle cuisine avec plaques à induction, de tubage des trois cheminées, de rénovation des cadres de cheminée, de rénovation de tous les murs de l'appartement et de toutes les moulures, de création de faux plafonds, de remise à neuf de toute la distribution électrique et de l'appareillage et création de nouvelles prises, de pose de trois nattes chauffantes dans la chape des trois salles-de-bain, de pose de radiateurs et sèche-linge dans les salles-de-bain et de vannes thermostatiques sur les radiateurs, de création d'une

bibliothèque dans un réduit et d'un dressing, et de divers travaux de ventilation. La valeur de l'appartement avant travaux était estimée à 6'840'000 fr. (380 $m^2$ à 18'000 fr. par $m^2$) et sa valeur après travaux était estimée à 8'360'000 fr (380 $m^2$ à 22'000 fr. par $m^2$), soit une plus-value de 1'520'000 fr.

**k.** Par courrier du 21 décembre 2015, B_____ et A_____ ont informé feue C_____ du rapport réalisé par M_____, relevant qu'il fallait mettre la plus-value de 1'520'000 fr. en perspective avec l'indemnité de 600'000 fr. réclamée par A_____.

Par pli du 5 janvier 2016, feue C_____ a proposé, par gain de paix, de verser une participation de 150'000 fr. pour les travaux effectués par A_____, considérant que lesdits travaux étaient des travaux de convenance, indiquant tenir compte de l'amélioration des sanitaires et de la cuisine et précisant que ladite participation serait versée à la condition qu'un départ ait lieu avant le 31 août 2016.

Dans sa réponse du 15 janvier 2016, A_____ a refusé cette proposition, laquelle ne s'appuyait sur aucun élément chiffré et ne faisait pas référence au rapport réalisé pour appuyer ses prétentions.

Par pli du 25 février 2016, feue C_____ a répondu que selon les factures transmises, le coût des travaux s'élevait à environ 750'000 fr., le décompte de l'architecte s'élevant par ailleurs à 598'766 fr. 60. Afin d'établir un rapport précis, elle sollicitait un rendez-vous pour étudier le montant des factures.

**l.** Par courrier du 31 mai 2016, B_____ et A_____ ont informé feue C_____ de ce que A_____ avait trouvé une solution de relogement, de telle sorte qu'ils procédaient au retrait des procédures pendantes par-devant la Commission de conciliation. Ils ont précisé qu'ils ne renonçaient pas à leurs prétentions en paiement d'une indemnité pour les travaux à plus-value réalisés avec l'accord de feue C_____.

Dans sa réponse du 9 juin 2016, feue C_____ a signalé qu'elle avait prévu de retirer le congé. Elle avait décidé de mettre en vente un autre logement de l'immeuble. B_____ en a été informé par courrier du 23 juin 2016, lequel précisait que le congé signifié pour le 28 février 2016 était annulé et le bail remis en vigueur.

Par plis des 22 et 24 juin 2016, B_____ et A_____ ont persisté à réclamer une indemnité de 600'000 fr., soulignant que le bail avait effectivement pris fin par la résiliation et le retrait de la contestation de celle-ci.

Par courrier du 7 juillet 2016, feue C_____ a réitéré son offre de verser la somme de 150'000 fr. à titre d'indemnité pour les travaux réalisés par A_____, si les

locaux étaient libérés avant le 30 septembre 2016. Elle a demandé la date de restitution des locaux afin de fixer une date pour l'état des lieux de sortie.

**m.** Par pli du 10 mars 2016, feue C_____ a informé B_____ et A_____ qu'un dégât d'eau était survenu dans l'appartement de A_____.

Ce problème était causé par des transformations effectuées par les copropriétaires d'un appartement au 2ème étage. Un tuyau avait été perforé lors de travaux réalisés dans une salle-de-bains de l'appartement concerné. L'eau s'était écoulée derrière un mur et s'était répandue dans la salle-de-bains de l'appartement de l'étage inférieur. Compte tenu du fait qu'il s'agissait d'appartements anciens, l'eau s'était également répandue dans le couloir et à l'entrée des chambres de l'appartement de l'étage inférieur. Le tuyau avait néanmoins pu être réparé immédiatement et l'accès à l'appartement de l'étage inférieur avait permis la pose de déshumidificateurs dans les pièces affectées. La fuite d'eau avait causé des dégâts dans l'appartement du dessous : la lunette d'un WC s'était cassée, un miroir était tombé et les plafonds avaient dû être refaits (déclarations N_____).

Par pli du 24 mars 2016, B_____ et A_____ ont informé feue C_____ que A_____ avait constaté, de retour de voyage la veille, que des appareils de déshumidification avaient été installés dans l'appartement en son absence et à son insu. Les appareils concernés étaient très bruyants et encombrants et dégageaient beaucoup de chaleur, ce qui rendait quasiment inhabitables les pièces occupées par les appareils concernés. En particulier, la chambre à coucher de A_____ était inutilisable, de telle sorte que cette dernière avait dû déménager ses affaires personnelles. A_____ sommait feue C_____ de remédier à la gêne causée par les appareils de déshumidification et informait qu'elle réclamerait une baisse de loyer du 10 mars 2016 à la date de la remise en état complète de l'appartement, ainsi qu'une indemnisation pour le dommage subi.

Les travaux de remise en état se sont achevés le 8 avril 2016.

Par courrier du 14 octobre 2016, B_____ et A_____ ont réclamé à feue C_____ un montant total de 16'800 fr., soit 50% de réduction de loyer pour les nuisances subies du fait du dégât d'eau entre le 8 mars et le 8 avril 2016 (8'300 fr.), 200 fr. pour les frais d'électricité générés par les déshumidificateurs, ainsi qu'une réduction de loyer de 25% depuis fin août 2016 (8'300 fr.) en raison d'autres dégâts ayant causé des traces d'humidité dans une chambre et endommagé une salle-de-bain, décollant le papier peint, décrochant un miroir et endommageant un robinet, un meuble et le sol de la salle-de-bain.

**n.** L'état des lieux de sortie s'est déroulé le 1er novembre 2016.

**o.** Par courrier du 3 novembre 2016, feue C_____ a informé B_____ et A_____ qu'en ce qui concernait l'état des lieux de sortie, elle ne pouvait accepter

la peinture sur les fenêtres extérieures côté cour ainsi que la couleur verte de la salle à manger. Elle prendrait une décision concernant la remise en état lorsque ces derniers auraient confirmé que A_____ renoncerait à réclamer une participation aux travaux effectués à son entrée, précisant ne pas débloquer la garantie bancaire.

B_____ et A_____ ont répondu, par courrier du 15 novembre 2016, qu'aucune remarque n'avait été faite lors de l'état des lieux de sortie, le constat indiquant que l'appartement était repris en l'état. La garantie bancaire devait ainsi être libérée sans délai.

**p.** Après divers échanges de correspondances au sujet de la libération de la garantie bancaire, celle-ci a été débloquée le 19 janvier 2017.

**q.** Par requête déposée le 16 février 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 24 mai 2018 et portée par-devant le Tribunal des baux et loyers le 22 juin 2018, B_____ et A_____ ont conclu, préalablement, à ce que le Tribunal constate que le bail conclu par B_____ avait été transféré, depuis sa conclusion, à A_____ et, principalement, à ce que feue C_____ soit condamnée au paiement en faveur de A_____, des sommes de 600'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2016, et 16'800 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 31 octobre 2016, sous suite de frais et dépens.

**r.** Dans sa réponse du 15 novembre 2018, feue C_____ a conclu, préalablement, à l'irrecevabilité de la demande de A_____ et, principalement, au déboutement de B_____ de toute ses conclusions.

**s.** Le 5 février 2019, A_____ et B_____ ont formulé au Tribunal des allégués complémentaires, sur lesquels feue C_____ s'est déterminée le 12 mars 2019.

**t.** Dans leurs plaidoiries finales des 22 et 25 septembre 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**u.** La cause a été gardée à juger le 13 octobre 2020.

## 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

**1.2** En l'espèce, les parties appelantes ont conclu, tant dans leurs dernières conclusions prises devant le Tribunal que dans le cadre de l'appel, à la condamnation des parties intimées au paiement des sommes de 600'000 fr. et de 16'800 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** Les héritiers de l'intimée se sont substitués à elle à la suite de son décès (art. 83 al. 4 CPC et 560 C), de sorte que la désignation de la partie intimée sera rectifiée d'office en ce sens.

**1.5** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

**2.** Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir considéré que A_____ ne disposait pas de la légitimation active pour faire valoir la créance de 600'000 fr. réclamée, avec intérêts, pour travaux à plus-value.

**2.1** Le contrat de bail à loyer des art. 253ss CO, notamment lorsqu'il porte sur une habitation, est soumis, pour sa formation et son contenu, aux art. 1ss et 18 CO. Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 CO). Le contrat suppose donc un échange de manifestations de volonté réciproques, qui sont notamment une offre et une acceptation (art. 3ss CO); le contrat est conclu si l'offre et l'acceptation sont concordantes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 du 27 février 2020, consid. 5.1). Les manifestations de volonté peuvent aussi être tacites (art. 1 al. 2 CO).

Tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, 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

(art. 18 al. 1 CO). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.1 et ses références).

**2.2** La modification du contrat n'est qu'une modalité particulière de la formation du contrat et, partant, obéit aux mêmes règles que celles qui régissent la formation du contrat, soit aux art. 1 ss et 18 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.2 et ses références).

**2.3** La conclusion d'un contrat n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière que si une disposition spéciale de la loi le prévoit (art. 11 al. 1 CO) ou si les parties en sont convenues (art. 16 al. 1 CO). Lorsqu'aucune forme particulière n'est prescrite, les manifestations de volonté peuvent être tacites (art. 1 al. 2 CO). La loi ne prescrit aucune forme pour la conclusion du contrat de bail, qui peut donc être conclu par acte concluant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.3 et ses références).

Les parties qui ont réservé la forme écrite sont réputées en avoir fait une condition de la validité du contrat (art. 16 al. 1 CO). Il faut toutefois considérer que les parties ont renoncé à la forme écrite lorsque les prestations contractuelles sont fournies et acceptées sans réserve, malgré l'inobservation de la forme écrite (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.3 et ses références).

**2.4** Dans une affaire 4A_431/2019 dans laquelle des parents et leur fille avaient chacun signé un contrat de bail pour un appartement différent mais occupaient effectivement l'appartement dont ils n'étaient pas formellement locataires, ce dont la bailleresse avait connaissance, le Tribunal fédéral a considéré qu'il y avait lieu d'admettre que la bailleresse avait accepté, par actes concluants, une modification des contrats de bail des locataires formels, en ce sens qu'en étaient désormais locataires les occupants effectifs, l'inobservation de la forme écrite dont se plaignait la bailleresse n'étant pas susceptible d'être opposée à une modification du

contrat exécuté durant 13 ans au seul motif que la régie aurait refusé le transfert des baux aux noms de leurs réels occupants en 2010 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.4).

**2.5** En l'espèce, il ressort de l'instruction que toutes les parties ont souhaité que le bail soit établi au nom de B_____ et non à celui de A_____. Le 8 octobre 2007, B_____ a adressé à la régie une demande ferme pour la location de l'appartement. Dans sa télécopie du 12 octobre 2007, l'ancien représentant de A_____ n'a pas sollicité que le bail soit établi au nom de celle-ci, proposant uniquement que le bailleur s'engage à accepter une éventuelle cession de bail, à terme, entre B_____ et A_____.

En revanche, après la conclusion du contrat, le bail été transféré à A_____. En effet, par courrier du 27 novembre 2007, l'ancien conseil de A_____ a confirmé à la régie que le bail pouvait désormais être établi directement au nom de celle-ci, et, par courrier du 29 novembre 2007, la régie a confirmé qu'elle établirait un transfert de bail en faveur de A_____ début 2008. Ce faisant, la bailleresse et A_____ ont fait part de leur commune et réelle intention d'être liées par un bail à loyer portant sur l'appartement litigieux. Ainsi, il n'y a pas lieu de rechercher la volonté objective des parties concernées.

Compte tenu de ce qui précède, il faut considérer qu'à tout le moins à compter de début 2008, A_____ est devenue titulaire du contrat de bail en lieu et place de B_____. Il n'est ainsi pas nécessaire d'analyser la question d'une éventuelle représentation de A_____ par B_____, au sens des art. 32ss CO, d'un éventuel abus de droit de la bailleresse ou de la recevabilité des conclusions formulées par B_____.

**3.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus en ne motivant pas suffisamment le jugement et d'avoir violé le droit en excluant toute indemnisation de la part de la bailleresse.

**3.1** La jurisprudence déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 145 IV 407 consid. 3.4.1; 143 III 65 consid. 5.2; 142 III 433 consid. 4.3.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt 5A_567/2019 du 23 janvier 2020 consid. 4.2).

**3.2** Selon l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. L'alinéa 3 de cette disposition prévoit que si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées.

L'art. 260a al. 3 CO est de droit dispositif (ATF 124 III 149 consid. 4 et 5). Les parties peuvent convenir d'une indemnité plus élevée que ne l'exige la disposition, ou au contraire supprimer toute indemnité (LACHAT, Commentaire romand, n. 9 ad. art. 260a CO). La plus-value correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, compte tenu des frais assumés par le locataire et de l'utilité des travaux pour le bailleur (LACHAT, op. cit., n. 7 ad. art. 260a CO). Le juge doit apprécier de cas en cas si la plus-value est considérable, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, tels que par exemple le coût des travaux et le loyer payé par le locataire.

La nature dispositive de l'art. 260a al. 3 CO s'étend au caractère considérable de la plus-value. Les parties peuvent convenir d'une indemnisation même si les travaux de rénovation et de modification n'entraînent pas une plus-value considérable de la chose, voire même aucune plus-value. Par contre, l'art. 260a al. 3 CO ne trouve pas application si la clause d'indemnisation ne concerne pas des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée.

**3.3** En l'occurrence, le Tribunal a considéré, au terme du jugement querellé, que l'article 8 des clauses particulières du bail et 37 des conditions générales excluaient clairement toute indemnité financière pour les travaux à plus-value en fin de bail, que ce soit de la part de la bailleresse ou du nouveau locataire. Il a précisé que l'interprétation de l'article 7 des clauses particulières, qui permet, contrairement au libellé de l'article 8, au locataire de négocier la reprise des travaux avec un nouveau locataire, n'avait pas besoin d'être davantage examinée dans la mesure où toute indemnisation était clairement exclue de la part de la bailleresse. Ce faisant, le Tribunal a motivé sa position, à tout le moins implicitement. En effet, l'on comprend du jugement querellé que le Tribunal a considéré qu'il était possible de déterminer la réelle et commune volonté des parties s'agissant de la question d'une éventuelle indemnisation pour travaux à plus-value réalisés par le locataire de la part de la bailleresse, contrairement à la question d'une éventuelle indemnisation de la part d'un locataire repreneur. Le grief de violation du droit d'être entendus des appelants n'est donc pas fondé.

De plus, à l'instar du Tribunal, la Cour considère qu'il ressort du dossier que la réelle et commune volonté des parties était d'exclure toute indemnisation de la part de la bailleresse. En effet, les articles 8 des clauses complémentaires du bail et 37 des conditions générales et règles et usages locatifs auquel renvoie le contrat excluent clairement toute indemnité pour travaux à plus-value de la part de la

bailleresse. En outre, aucun élément ne permet de retenir que les parties appelantes, qui étaient pourtant représentées à l'époque de la conclusion du contrat, n'auraient pas compris les clauses concernées ou s'y seraient opposées, B_____ ayant signé ou paraphé toutes les pages du contrat sur lesquelles apparaissent ou renvoyant aux clauses considérées. Le fait que soient intervenus entre les parties des échanges au terme desquels la bailleresse s'est dite disposée à entrer en matière sur une participation de 150'000 fr. n'y change rien, la bailleresse ayant offert cette participation par gain de paix et à la condition que l'appartement soit libéré dans des délais spécifiques, ce que la locataire a refusé.

Le grief des parties appelants sera ainsi rejeté.

**4.** Les appelants font finalement grief au Tribunal de n'avoir pas traité de la demande en réduction de loyer formée par A_____.

**4.1** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3 p. 348 s.; arrêt 4C_387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, Zürcher Kommentar, 1994, n° 28 ad art. 258 CO).

Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) et la réduction du loyer (al. 1 let. b) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). La réduction du loyer est proportionnelle au défaut; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

**4.2** En l'espèce, le Tribunal n'a pas examiné la demande en réduction de loyer formée par A_____, ne considérant pas cette dernière comme locataire de l'appartement litigieux. Or, à tout le moins à compter de début 2008, A_____ est devenue titulaire du contrat. Elle peut donc réclamer, sur le principe, une réduction de loyer.

Afin que le Tribunal se prononce sur l'existence ou non d'un défaut ainsi que la quotité d'une éventuelle réduction de loyer, le jugement entrepris sera annulé et la cause renvoyée en première instance pour nouvelle décision (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC).

**5.** 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 (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 1er février 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/970/2020 rendu le 21 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3334/2017-1-OOD.

**Préalablement :**

Rectifie la qualité de la partie intimée, en ce sens qu'elle devient D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____.

**Au fond :**

Annule les chiffres 2 et 3 du jugement entrepris.

Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

| La présidente : | La greffière : |
|---|---|
| Nathalie LANDRY-BARTHE | 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.*