



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3820/2012

ACJC/892/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 5 AOÛT 2015**

Entre

A\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2014, représentée par AA\_\_\_\_\_, Genève, comparant par Me Delphine Zarb, avocate, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE),

2) **Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), intimés, tous deux représentées par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.08.2015.

---

## **EN FAIT**

- A.** Statuant par jugement du 24 juillet 2014 (JTBL/836/2014), communiqué aux parties par pli du même jour, le Tribunal des baux et loyers a annulé les congés notifiés le 17 janvier 2012 à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, pour l'appartement de sept pièces et demi au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève), ainsi que pour le box no \_\_\_\_\_ situé au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève), et la cave à vin sise \_\_\_\_\_ (Genève) (chiffre 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (chiffre 2) et a dit que la procédure était gratuite (chiffre 3).

Les premiers juges ont procédé à l'analyse de la validité des congés sous l'angle de l'art. 271a al. 1 let. f CO. Ils ont considéré que B\_\_\_\_\_ se prévalait à juste titre de cette disposition puisqu'il avait habité toute sa vie dans l'appartement litigieux et que ce dernier se trouvait à 10-15 minutes de son lieu de travail. Les premiers juges ont retenu que A\_\_\_\_\_ n'avait pas allégué, ni démontré, que le maintien du locataire dans les locaux lui causerait un inconvénient majeur, cette dernière se contentant d'invoquer qu'elle attachait de l'importance au taux d'occupation de ses logements, motif allant de pair avec l'intérêt public à la lutte contre la pénurie de logement. Par ailleurs, les premiers juges ont retenu que le logement litigieux n'était pas un logement subventionné ni soumis à un règlement relatif à l'occupation. Ils ont considéré que, compte tenu de l'état locatif et du témoignage de D\_\_\_\_\_, il apparaissait vraisemblable que l'appartement serait affecté à l'usage de missions diplomatiques ou de fonctionnaires internationaux, avec un doublement de loyer lors des changements de locataires. Pour ces motifs, les premiers juges ont retenu que les congés violaient l'art. 271a al. 1 let. f CO et qu'ils devaient, partant, être annulés.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de céans en date du 15 septembre 2014, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a formé appel à l'encontre de ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Cela fait et statuant à nouveau, elle conclut à la constatation de la validité des congés notifiés le 17 janvier 2012 pour le 31 janvier 2013 portant tant sur l'appartement litigieux que sur le box et la cave à vin ainsi qu'au déboutement de B\_\_\_\_\_ et de C\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de son appel, A\_\_\_\_\_ relève en premier lieu une constatation inexacte des faits pertinents. Elle relève que les premiers juges auraient dû tenir compte des faits suivants :

- A\_\_\_\_\_ attache une grande importance au taux d'occupation des appartements de sept pièces de l'immeuble litigieux et les met systématiquement à disposition de familles dès que les locataires "historiques" s'en vont. Elle ne s'oppose jamais à ce que les locataires "historiques" de

---

l'immeuble restent, même si l'appartement est sous-occupé, jusqu'à un départ par décès ou en EMS. Le loyer de ces locataires est naturellement plus bas que les loyers fixés ultérieurement.

- Les occupants des appartements de sept pièces sont souvent des fonctionnaires internationaux en raison de la situation de l'immeuble, qui est sis dans un quartier situé à proximité des organisations internationales. Toutefois, la rotation des locataires n'est pas plus élevée que dans d'autres immeubles.
- B\_\_\_\_\_ s'est vu proposer plus de quarante appartements dans le quartier et même au chemin \_\_\_\_\_. Il n'y a toutefois pas répondu ni ne s'est même déplacé pour visiter les appartements.

A\_\_\_\_\_ fait ensuite valoir une violation du droit suite à une application erronée de l'art. 271a al. 1 let. f CO par les premiers juges. Elle relève que le motif du congé, soit la sous-occupation de l'appartement, lui cause un inconvénient majeur compte tenu de sa politique locative qui doit l'emporter sur la volonté de B\_\_\_\_\_ de conserver l'appartement litigieux. L'appelante conteste ensuite l'interprétation des premiers juges qui ont sous-entendu qu'elle souhaitait récupérer l'appartement pour le relouer à un loyer supérieur alors qu'en réalité elle ne fait qu'appliquer sa politique locative. Cela étant, elle soutient qu'elle souhaite procéder à une occupation rationnelle des logements faisant partie de son parc immobilier et qu'elle loue systématiquement les appartements de sept pièces à des familles avec au moins deux enfants. Finalement, A\_\_\_\_\_ souligne qu'elle a respecté sa politique locative puisque la sous-occupation de l'appartement dont est litige a été tolérée jusqu'au décès de la locataire initiale, soit la mère des intimés. A ce jour, elle ne se justifie cependant plus. Il apparaît en effet légitime de souhaiter mettre cet appartement à disposition d'une famille.

A l'appui de son appel, A\_\_\_\_\_ a produit un état locatif concernant l'immeuble litigieux daté du 10 septembre 2014, duquel il ressort que tous les appartements de sept pièces et demie sont loués à des familles comptant au moins deux enfants.

**b.** Dans le délai imparti, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont répondu à l'appel et ont conclu à son rejet, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelante de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, ils ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il se prononce sur la question de la prolongation du bail.

A l'appui de leur réponse, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ considèrent qu'ils doivent bénéficier de la protection accordée par l'art. 271a al. 1 let. f CO et que la sous-occupation du logement considéré ne représente aucunement un inconvénient majeur pour la bailleuse. Par ailleurs, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ relèvent que les congés qui leur ont été notifiés constituent un prétexte. En effet, ils allèguent que la bailleuse reloue les appartements qui se libèrent à des missions diplomatiques

---

ou des fonctionnaires internationaux à des loyers deux fois plus élevés que précédemment, et que cette pratique reflète le motif réel du congé. Finalement, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ soulignent que si la Cour de céans admettait l'appel, il faudrait renvoyer la cause aux premiers juges afin qu'ils statuent sur l'octroi d'une éventuelle prolongation de bail.

B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont produit un courrier daté du 25 avril 2013 dans lequel B\_\_\_\_\_ a refusé une proposition de relogement de la bailleuse au motif qu'il souhaitait un loyer équivalent à celui dont il s'acquitte actuellement, soit un montant mensuel de 1'985 fr. 25, charges comprises, pour l'appartement et de 150 fr. pour le box.

**c.** Dans leur écriture de réplique déposée au greffe de la Cour de céans en date du 6 novembre 2014, A\_\_\_\_\_ a persisté dans les conclusions prises dans son appel du 15 septembre 2014 et a contesté les allégations de B\_\_\_\_\_ et de C\_\_\_\_\_ contenues dans leur mémoire de réponse du 15 octobre 2014.

A l'appui de sa réplique, A\_\_\_\_\_ a produit sous pièces n<sup>os</sup> 3 à 17 de nombreuses propositions de relogement transmises à B\_\_\_\_\_ et à C\_\_\_\_\_. L'appelante a également produit un avis de fixation du loyer initial concernant un appartement de sept pièces et demie sis au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble litigieux dont le nouveau loyer annuel est de 45'600 fr. depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014.

**d.** Dans leur duplique du 1<sup>er</sup> décembre 2014, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont persisté dans les conclusions prises dans leur mémoire-réponse du 15 octobre 2014.

**e.** Par avis du greffe de la Cour de justice du 17 décembre 2014 les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

**a.** En date du 24 janvier 1969, E\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail à loyer avec F\_\_\_\_\_ portant sur un appartement de sept pièces et demie n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ sis au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble litigieux.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation. F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, ainsi que leurs deux enfants, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, occupaient l'appartement litigieux.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans, soit pour la période courant du 1<sup>er</sup> mars 1969 au 29 février 1972, avec clause de renouvellement tacite d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Par courrier du 19 décembre 1996, l'échéance contractuelle du bail de F\_\_\_\_\_ a été reportée au 31 janvier 1998 afin d'aligner l'échéance du bail avec les autres baux de l'immeuble. F\_\_\_\_\_ a contresigné le bon pour accord le 16 janvier 1997.

---

En dernier lieu, le loyer annuel de l'appartement litigieux a été fixé à 21'183 fr., charges non comprises, depuis le 1<sup>er</sup> mars 1993. Les charges de l'appartement ont été fixées en dernier lieu à 2'580 fr. par année, par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 19 novembre 2008.

**b.** En date du 18 septembre 1970, E\_\_\_\_\_ a conclu un nouveau contrat de bail à loyer avec F\_\_\_\_\_ portant sur un box privé n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ sis au sous-sol de l'immeuble situé \_\_\_\_\_ (Genève).

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année et cinq mois, soit pour la période courant du 1<sup>er</sup> octobre 1970 au 29 février 1972, avec clause de renouvellement tacite d'année en année. Le délai de résiliation était de trois mois. En dernier lieu, le loyer annuel a été fixé à 1'800 fr. à compter du 1<sup>er</sup> mars 1997.

**c.** En date du 21 février 1991, E\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail à loyer avec F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ portant sur une cave à vin n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève).

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de 11 mois et 28 jours soit pour la période courant du 1<sup>er</sup> mars 1991 au 28 février 1992, avec clause de renouvellement tacite d'année en année. En dernier lieu, le loyer annuel a été fixé à 60 fr. L'échéance contractuelle du bail a été reportée au 31 janvier 1998 par avenant du 19 décembre 1996.

**d.** F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont divorcé au début des années 1980. G\_\_\_\_\_ est devenue titulaire des droits et obligations découlant des baux et a habité le logement familial avec son fils B\_\_\_\_\_, qui a ainsi toujours occupé l'appartement considéré.

**e.** G\_\_\_\_\_ est décédée le 29 juillet 2011. Ses héritiers sont B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

**f.** C\_\_\_\_\_ habite avec son époux le bien immobilier dont ils sont copropriétaires sis \_\_\_\_\_ (Genève).

**g.** Par courrier du 14 octobre 2011, AA\_\_\_\_\_, régie en charge de l'immeuble litigieux, a écrit à B\_\_\_\_\_ afin de connaître ses intentions quant aux baux concernant l'appartement, le box et la cave à vins. Il était en droit de résilier les objets précités avec un préavis minimum de trente jours pour la fin d'un mois, à l'exception du 31 décembre.

**h.** B\_\_\_\_\_ a répondu à ce courrier en date du 12 novembre 2011 et a informé AA\_\_\_\_\_ de ce qu'il était titulaire des contrats en tant qu'héritier de sa mère et qu'il entendait conserver lesdits contrats.

**i.** Par avis officiels de résiliation du bail du 17 janvier 2012, A\_\_\_\_\_, représentée par AA\_\_\_\_\_, a résilié les baux portant sur l'appartement, le box et la cave à vin

pour le 31 janvier 2013, soit pour l'échéance contractuelle des baux. Le congé était motivé par la sous-occupation du logement et par la volonté de la bailleresse de mettre ledit logement à la disposition d'une famille comptant au moins deux enfants.

En effet, il était d'usage de tolérer la sous-occupation des locaux par des locataires historiques notamment jusqu'à leur départ en EMS ou leur décès. A\_\_\_\_\_ ne mettait en œuvre sa politique locative, soit l'attribution de grands appartements à des familles, que lors du départ de ces locataires. A ce moment, il était possible que le nouveau loyer soit adapté aux loyers usuels du quartier, car les loyers pratiqués n'avaient souvent pas été adaptés pendant de nombreuses années.

**j.** B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont contesté ces congés par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 15 février 2012. Ils ont conclu principalement à l'annulation des congés portant tant sur l'appartement litigieux, le box et la cave à vin ainsi qu'au déboutement de la bailleresse de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu à l'octroi d'une unique prolongation de bail de quatre ans, échéant le 31 janvier 2017, ainsi qu'au droit de résilier le bail, durant toute la durée de la prolongation, moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois.

**k.** Les causes ont été déclarées non conciliées en date du 7 mai 2013 et introduites par-devant le Tribunal des baux et loyers le 6 juin 2013 sous numéros C/3820/2012, C/3821/2012 et C/3822/2012.

Les trois causes ont été jointes sous le numéro de procédure C/3820/2012 par ordonnance du 21 juin 2013.

**l.** Dans sa réponse du 20 août 2013, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ et de C\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions.

Elle allègue être propriétaire de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève) et explique que c'est E\_\_\_\_\_ qui gère et bénéficie des rendements des immeubles détenus par A\_\_\_\_\_, qui font partie des revenus lui permettant de verser les rentes à ses assurés.

**m.** Par courrier du 28 mars 2012, AA\_\_\_\_\_ a indiqué au conseil de B\_\_\_\_\_ et de C\_\_\_\_\_ que le motif à l'appui des congés était parfaitement valable, un bailleur pouvant s'opposer à ce que le bail passe de génération en génération, ce d'autant plus que B\_\_\_\_\_ vivait seul dans un appartement de huit pièces et qu'ainsi, la bailleresse préférerait louer cet appartement à une famille compte tenu de la pénurie de logements qui sévissait à Genève. AA\_\_\_\_\_ s'est mise à disposition de B\_\_\_\_\_ afin de l'aider à trouver une solution de relogement.

---

B\_\_\_\_\_ souhaitait louer un appartement de quatre pièces situé dans le quartier de l'aéroport, où il travaille, et plus particulièrement un appartement situé \_\_\_\_\_.

Il sied de préciser que B\_\_\_\_\_ a vécu dans l'appartement querellé depuis 1969 et qu'il est bien intégré dans la vie du quartier. Par ailleurs, son lieu de travail est proche de l'appartement litigieux.

**n.** A compter du mois de mai 2012, AA\_\_\_\_\_ a soumis de nombreuses propositions de relogement à B\_\_\_\_\_. Aucune de ces offres n'a toutefois rencontré l'aval du précité, celui-ci souhaitant obtenir un appartement dont le prix et la taille soient proches de celui qu'il occupe actuellement.

Il sied de préciser que B\_\_\_\_\_ a en particulier refusé un appartement de quatre pièces sis \_\_\_\_\_, un appartement de cinq pièces et demie sis \_\_\_\_\_ ainsi qu'un appartement de cinq pièces situé \_\_\_\_\_.

**o.** Il ressort de l'état locatif de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, versé à la procédure le 15 septembre 2014, les éléments suivants :

- Les bureaux du rez-de-chaussée sont loués d'une part à H\_\_\_\_\_, pour un loyer annuel de 26'400 fr. et d'autre part à I\_\_\_\_\_ SA et J\_\_\_\_\_, pour un loyer annuel de 38'928 fr.
- L'appartement de sept pièces et demie + hall du \_\_\_\_\_ étage est loué depuis le 15 décembre 1996 à K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ pour un loyer annuel de 26'706 fr.
- L'appartement de sept pièces et demie + hall du \_\_\_\_\_ étage est loué depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009 à M\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ pour un loyer annuel de 36'000 fr. Les époux M\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ ont deux enfants.
- L'appartement de sept pièces et demie + hall du \_\_\_\_\_ étage est loué depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 à la Mission permanente de O\_\_\_\_\_ pour un loyer annuel de 45'600 fr. L'appartement est occupé par un diplomate qui a deux enfants.
- L'appartement de sept pièces et demie + hall du \_\_\_\_\_ étage est loué depuis le 15 novembre 2007 à H\_\_\_\_\_ pour un loyer annuel de 43'200 fr. L'appartement est occupé par un cadre diplomate de la Mission et sa famille.
- L'appartement de sept pièces et demie + hall du \_\_\_\_\_ étage est loué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1969 à D\_\_\_\_\_ pour un loyer annuel de 20'826 fr. A la signature du bail, six personnes occupaient le logement précité.
- L'appartement de sept pièces et demie + hall du \_\_\_\_\_ étage est loué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014 à P\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_ pour un loyer annuel de 45'600 fr. L'appartement est occupé par les époux P\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_ et leurs quatre enfants.

- 
- L'appartement de sept pièces et demie + hall du \_\_\_\_\_ étage est loué depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2002 à S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_ pour un loyer annuel de 48'000 fr. Les époux S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_ habitent l'appartement avec leurs deux enfants.
  - L'appartement de sept pièces et demie + hall du \_\_\_\_\_ étage est loué depuis le 1<sup>er</sup> mars 1969 par feu G\_\_\_\_\_ pour un loyer annuel de 21'183 fr. A ce jour, l'appartement est uniquement occupé par B\_\_\_\_\_.

**p.** Lors de l'audience de débats principaux du 4 février 2014, B\_\_\_\_\_ a déclaré avoir toujours habité dans l'appartement litigieux, ses parents y ayant emménagé en 1969. Suite au divorce de ses parents au début des années 1980, il était resté dans l'appartement avec sa mère. Cet appartement revêtait pour lui, indépendamment d'une valeur sentimentale, des aspects pratiques puisqu'il travaillait chez U\_\_\_\_\_ dont les bureaux se situent \_\_\_\_\_. Il pouvait donc se rendre en dix ou quinze minutes à pied à son travail. Il a relevé que l'immeuble litigieux se trouvait dans un quartier d'ambassades. Au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ se situait d'ailleurs la Mission de V\_\_\_\_\_ auprès de l'OMC. Cette même mission louait également l'appartement de sept pièces identique au sien qui se situait au \_\_\_\_\_ étage pour son personnel. Selon lui, durant ces dernières années, tous les grands appartements qui se libéraient avaient été mis à disposition d'organisations internationales ou de leur personnel avec une importante majoration du loyer. Dans l'immeuble litigieux, il a noté que les grands appartements qui n'étaient plus occupés par les familles de locataires d'origine, étaient maintenant occupés par des diplomates. L'immeuble comportait huit étages. A chaque étage se trouvait un grand sept pièces ainsi qu'un quatre pièces et un studio. B\_\_\_\_\_ a reconnu que les grands appartements étaient loués à des familles. Il s'agissait toutefois de familles de fonctionnaires internationaux qui ne restaient que très peu de temps : par exemple une année et demie pour les diplomates \_\_\_\_\_ qui avaient occupé l'appartement de sept pièces sis au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble litigieux.

**q.** Lors de cette même audience, W\_\_\_\_\_, représentante de la régie AA\_\_\_\_\_, a persisté dans toutes les conclusions de la réponse. Elle a souligné que vu la grandeur de l'appartement litigieux, qui correspondait quasiment à un huit pièces, il pourrait être reloué à une famille qui en aurait besoin. Elle ignorait quel serait le loyer que la propriétaire souhaiterait obtenir d'un autre locataire. En revanche, elle a confirmé que le souci de la bailleuse n'était pas de mieux rentabiliser l'appartement mais de le mettre à disposition d'une famille plus nombreuse.

**r.** Lors de l'audience de débats principaux du 15 avril 2014, D\_\_\_\_\_, entendu comme témoin, a déclaré qu'il connaissait la famille de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ car elle avait emménagé dans l'immeuble en même temps que lui, soit en janvier 1969. Lorsque F\_\_\_\_\_ avait quitté l'appartement, B\_\_\_\_\_ avait continué à y habiter avec sa mère, jusqu'au décès de cette dernière. Il l'occupait toujours. Il

---

avait ainsi de facto toujours habité l'immeuble. Les grands appartements de sept pièces étaient occupés de la manière suivante :

- Au \_\_\_\_\_ étage, deux retraités de A\_\_\_\_\_.
- Au \_\_\_\_\_ étage, des fonctionnaires internationaux turcs avec deux enfants.
- Au \_\_\_\_\_ étage, l'ambassade de O\_\_\_\_\_ logeait ses employés avec enfants, avec de fréquents changements d'occupants.
- Au \_\_\_\_\_ étage, l'ambassade de X\_\_\_\_\_.
- Au \_\_\_\_\_ étage, son épouse et lui-même.
- Au \_\_\_\_\_ étage, une famille suisse qui était là depuis 1969.
- Au \_\_\_\_\_ étage, une famille de fonctionnaires internationaux finlandais avec deux enfants.
- Au \_\_\_\_\_ étage, B\_\_\_\_\_.

s. Les parties ont déposé des plaidoiries écrites par-devant le Tribunal des baux et loyers en date des 22 et 23 mai 2014 et ont persisté dans leurs conclusions respectives.

t. A\_\_\_\_\_ a précisé que l'appartement de sept pièces et demie au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble litigieux avait été occupé du 1<sup>er</sup> janvier 1969 au 30 juin 2014 par la famille Y\_\_\_\_\_. L'appartement s'était vidé de ses occupants progressivement mais A\_\_\_\_\_ avait toléré la sous-occupation tant que Madame Y\_\_\_\_\_ y vivait. Elle était ainsi restée dans l'appartement jusqu'à son départ en EMS. Suite à son départ, la bailleresse avait mis l'appartement à disposition d'une famille.

## **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. 2.1; 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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> édition, 2013, n<sup>os</sup> 1-9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 et ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010, consid.1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 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 consid. 1.1 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 21'183 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de protection de trois ans contre un congé après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

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

- 2.** **2.1** 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, 2011, n<sup>os</sup> 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

**2.2** 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'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

3. La nullité d'un congé doit être contrôlée par toute autorité compétente pour examiner les effets du congé; même d'office et ceci en tout temps (MONTINI, Commentaire pratique du droit du bail à loyer, 2010, n. 6 art. 266o CO).

**3.1** A teneur de l'art. 266o CO, le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n CO est nul. Parmi ces conditions, se trouve la dénomination exacte des parties (ACJC/817/2010 du 21 juin 2010, consid. 2.2).

Le congé donné par le bailleur pour un logement ou un local commercial doit l'être au moyen d'une formule officielle agréée par le canton du lieu de situation de l'immeuble (art. 266l al. 2 CO). Ce formulaire indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Le formulaire doit aussi préciser le délai de contestation du congé et l'autorité de conciliation compétente (art. 9 al. 1 let. d et e OBLF). Le formulaire doit en principe être signé à la main (art. 14 al. 1 CO); il suffit cependant que la lettre d'accompagnement le soit à la main (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, pp. 627-628).

Pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre (LACHAT, *op. cit.*, p. 626). Ainsi, doit être considéré comme nul le congé donné par une personne qui n'est pas bailleur (LACHAT, *op. cit.*, p. 727).

Les règles de forme concernent toutes les résiliations, ordinaires ou anticipées, relatives à un logement ou un local commercial (LACHAT, *op.cit.*, p. 628).

Le congé nul est affecté d'un vice originaire, à caractère irrémédiable, si bien qu'il n'engendre d'emblée et de manière définitive aucune portée juridique. Autrement dit, le congé nul doit être considéré comme s'il n'avait jamais été donné. La nullité doit être prévue par une disposition légale ou découler de son sens et de son but (ACJC/1554/2014 du 17 décembre 2014, consid. 3.2; LACHAT, *op. cit.*, p. 726; MONTINI, *op. cit.*, n° 6 ad art. 266o CO).

**3.2** Le défaut de légitimation active (ou passive) est un moyen de fond, qui a le caractère d'une objection. Il doit être examiné d'office à la lumière des règles de droit matériel (ATF 126 III 59 consid. 1a). Il s'agit d'un conflit sur la titularité du droit. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action (ACJC/412/2015 du 13 avril 2015, consid. 2.1; ACJC/1743/2012 du 3 décembre

---

2012, consid. 3.1; ATF 130 III 417 consid. 3.1, SJ 2004 I 533; ATF 126 III 59 consid. 1a; HOHL, Procédure civile, tome I, n. 435 p. 97 et n. 451 p. 100).

**3.3** Dans le cas présent, plusieurs entités de A\_\_\_\_\_ distinctes sont signataires des baux et avis de résiliation du bail.

E\_\_\_\_\_ a conclu le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement litigieux avec F\_\_\_\_\_.

E\_\_\_\_\_ a également conclu le contrat de bail à loyer portant sur l'emplacement de stationnement litigieux avec F\_\_\_\_\_.

Ensuite, Z\_\_\_\_\_ a conclu le contrat de bail à loyer portant sur la cave à vin litigieuse avec F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_.

Finalement, A\_\_\_\_\_ a résilié les baux portant sur l'appartement, le box et la cave à vin par avis officiels de résiliation du bail du 17 janvier 2012 pour le 31 janvier 2013.

A\_\_\_\_\_ est par ailleurs appelante dans la présente procédure.

A teneur de l'extrait du Registre foncier, E\_\_\_\_\_, est propriétaire de l'immeuble sis \_\_\_\_\_.

Les congés notifiés le 17 janvier 2012 ont été donnés par A\_\_\_\_\_, alors que cette dernière n'était pas signataire des baux.

Se pose dès lors la question de sa légitimation active.

En l'absence d'explications claires fournies par l'appelante et d'acte d'instruction sur ce point, il n'est pas possible de déterminer si l'appelante, qui n'est pas signataire des baux litigieux, était fondée à signer les avis de résiliation, et dans l'affirmative, comment elle est devenue titulaire des droits découlant des contrats.

Il n'est ainsi pas possible de déterminer si les congés litigieux sont valables ou doivent être considérés comme nuls faute de légitimation active de l'appelante, conformément à l'art. 266o CO.

Le dossier soumis à la Cour de céans ne comportant pas d'éléments suffisants pour lui permettre de statuer sur la question de la légitimation active de l'appelante, la présente cause sera renvoyée aux premiers juges pour complément d'instruction.

- 4.** Si les premiers juges devaient admettre la validité des congés notifiés le 17 janvier 2012 tant à la forme qu'au fond, ils devront également statuer sur la question d'une éventuelle prolongation du bail, au sens de l'art. 272 CO.

- 5.** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/836/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2014 dans la cause C/3820/2012-3 OSB.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Ceci fait et statuant à nouveau :**

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

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

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

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.*