

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/386/2017

ACJC/1481/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 29 OCTOBRE 2018**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 février 2018, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_**, **Monsieur D\_\_\_\_\_**, **Monsieur E\_\_\_\_\_** et **Madame F\_\_\_\_\_**, intimés, p.a. et représentés par Agence immobilière G\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.10.2018.

---

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/107/2018 du 6 février 2018, reçu par les parties le 8 février 2018, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête déposée par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que F\_\_\_\_\_, en sa qualité d'usufruitière de l'immeuble litigieux, aurait dû être actionnée par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ aux côtés de C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, dans la mesure où les bailleurs forment une consorité nécessaire au sens de l'art. 70 al. 1 CPC.

En outre, l'avis de résiliation de bail mentionnait clairement que les bailleurs étaient au nombre de quatre, à savoir « C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ & E\_\_\_\_\_ [seulement initiales des prénoms] ». Dans la mesure où l'extrait du Registre foncier produit par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ne mentionnait que trois propriétaires, il leur appartenait de se renseigner sur le nom exact du quatrième bailleur, ou à tout le moins d'assigner « F\_\_\_\_\_ » tout en précisant ne pas connaître l'identité exacte de cette personne.

Partant, le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions des locataires en contestation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, ainsi qu'en fixation judiciaire du loyer.

- b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 12 mars 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à la nullité de la résiliation du bail de l'appartement ainsi qu'au renvoi de la cause au Tribunal pour jugement quant à la demande en fixation judiciaire du loyer.

Subsidiairement, ils concluent au renvoi de la cause au Tribunal pour jugement quant à la demande en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, ainsi quant à la demande en fixation judiciaire du loyer.

Plus subsidiairement, ils concluent à l'annulation du congé, à la fixation du loyer de l'appartement litigieux à 882 fr. par mois, hors provisions pour chauffage et eau chaude, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2000, sous réserve d'amplification à la baisse selon le résultat du calcul de rendement, à la restitution du trop-perçu de loyers avec intérêts à 5% l'an, à la réduction de la garantie de loyers à trois mois du nouveau loyer ainsi fixé et à la libération du solde en leur faveur.

Encore plus subsidiairement, ils concluent à une prolongation de bail de quatre ans venant à échéance le 31 août 2021.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ font grief aux premiers juges d'avoir constaté les faits pertinents de manière inexacte, dans la mesure où le contrat de bail a été

initialement conclu avec une autre bailleresse, le changement de propriétaire de l'appartement litigieux ne leur a pas été communiqué et l'extrait du Registre foncier produit par leurs parties adverses n'est pas accessible en ligne à tous, de sorte qu'il leur était impossible d'identifier les bailleurs.

Le Tribunal avait violé les art. 266l et 266o CO en tant que les bailleurs ne les avaient pas informés du changement de propriétaire intervenu en cours de bail et que l'avis de résiliation reçu n'indiquait que les initiales des prénoms des bailleurs, de sorte qu'ils n'avaient pas reçu une information claire de la part de ces derniers.

Le Tribunal avait en outre fait preuve de formalisme excessif et aurait dû leur accorder un délai pour rectifier l'identité des bailleurs conformément à l'art. 132 CPC.

**c.** Dans leur réponse du 11 avril 2018, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Ils font valoir que les servitudes personnelles, telles que l'usufruit, sont des données ressortant du Registre foncier informatisé qui sont directement accessibles en ligne ainsi qu'auprès du Registre foncier de Genève, et que toute personne peut obtenir des renseignements concernant les servitudes telles que l'usufruit, ainsi que l'identité du titulaire de celui-ci, conformément à l'art. 26 ORF. Il ressortait clairement de l'avis de résiliation de bail que les bailleurs étaient au nombre de quatre, de sorte que si, par impossible, les informations auxquelles les locataires avaient droit leur étaient refusées par le Registre foncier, ils auraient pu interpeller la représentante des bailleurs.

Il aurait suffi que A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ reproduisent les termes « C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ & E\_\_\_\_\_ [initiales des prénoms] » figurant sur l'avis de résiliation de bail dans l'acte d'assignation, afin de créer un lien d'instance valable. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'avaient pas expressément indiqué en quoi le raisonnement des premiers juges serait critiquable ni précisé les passages du jugement querellé qui seraient discutables, et ce contrairement à la jurisprudence et à la doctrine en la matière.

Enfin, la carence dans l'assignation d'un consort nécessaire relevait d'une question matérielle, de sorte que l'art. 132 CPC n'était pas applicable au cas d'espèce.

**d.** Les parties ont répliqué, dupliqué et persisté dans leurs conclusions.

**e.** Elles ont été informées le 16 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

---

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

**a.** Le 10 juillet 2000, SI H\_\_\_\_\_, ancienne bailleuse, et A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5.5 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis chemin 1\_\_\_\_\_ à I\_\_\_\_\_ [GE].

**b.** Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 1<sup>er</sup> septembre 2000 au 31 août 2001, avec clause de renouvellement tacite d'année en année et préavis de résiliation de trois mois.

Le loyer a été fixé à 1'700 fr. par mois, soit 20'400 fr. par année, frais accessoires non compris, ceux-ci s'élevant à 140 fr. par mois.

**c.** Un avis de fixation du loyer initial a été notifié aux locataires en date du 10 juillet 2000. Les motifs des prétentions étaient indiqués ainsi : «Selon art. 269a CO. Indice suisse du coût de la vie : 146.9. Taux hypothécaire : 4.50%».

**d.** A partir de 2011, des discussions ont eu lieu entre les locataires et la régie G\_\_\_\_\_ en vue de visiter l'appartement et de vérifier l'état de celui-ci, les locataires sollicitant divers travaux, notamment de peinture.

**e.** Par courrier du 18 octobre 2016, les locataires ont mis en demeure G\_\_\_\_\_ de procéder, avant le 20 décembre 2016, aux travaux suivants : peinture complète de l'appartement (murs et plafonds); carrelage dans la cuisine, toilette et salle de bains, y compris la baignoire; changement de WC; parquet dans tout l'appartement; agencement de cuisine (armoires, tiroirs). Il était également précisé qu'à défaut d'exécution des travaux dans le délai imparti, le loyer serait consigné dès le mois de janvier 2017.

**f.** En date du 3 novembre 2016, l'entreprise J\_\_\_\_\_ a informé les locataires avoir été mandatée par G\_\_\_\_\_ pour effectuer des travaux dans la salle de bains et leur a demandé de prendre contact avec elle pour fixer un rendez-vous.

**g.** Par avis officiel de résiliation du 19 décembre 2016, le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement considéré a été résilié pour le 31 août 2017, sans indication de motifs.

Sur cet avis figurait sous la rubrique «bailleur» la mention suivante : « C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ & E\_\_\_\_\_ [seulement initiales des prénoms] ».

**h.** Le 6 janvier 2017, les locataires ont requis de G\_\_\_\_\_ l'indication des motifs du congé.

**i.** Par courrier du 13 janvier 2017, G\_\_\_\_\_ a répondu avoir constaté que les locataires ne faisaient pas un usage soigneux des locaux et violaient ainsi leurs obligations contractuelles.

---

**j.** Par requête déposée le 10 janvier 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu principalement à l'annulation du congé donné le 19 décembre 2016 pour le 31 août 2017 et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, venant à échéance le 31 août 2021.

La requête a été dirigée contre C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_.

**k.** Parallèlement, les locataires ont saisi le 29 juin 2017 la Commission d'une requête en fixation du loyer, toujours à l'encontre de C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_.

**l.** Déclarées non conciliées lors de l'audience de conciliation du 2 octobre 2017, les causes ont été portées devant le Tribunal en date du 10 octobre 2017. Les locataires ont notamment produit dans ce cadre un «Extrait de la mensuration officielle et du Registre foncier» mentionnant trois propriétaires de l'immeuble litigieux, à savoir C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_.

**m.** Par ordonnance du 2 novembre 2017, le Tribunal a joint les deux causes sous le numéro de procédure C/386/2017.

**n.** Dans leur réponse du 23 novembre 2017, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont conclu principalement à l'irrecevabilité des requêtes, subsidiairement à leur rejet.

Ils ont notamment relevé que les locataires avaient omis d'assigner F\_\_\_\_\_. Ils ont produit à cet effet un «Extrait du Registre foncier, Part de copropriété I\_\_\_\_\_ / 2\_\_\_\_\_» faisant état de deux copropriétaires, soit C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, ainsi que d'un usufruit en faveur de F\_\_\_\_\_, de même qu'un «Extrait du Registre foncier, Part de copropriété I\_\_\_\_\_ / 3\_\_\_\_\_» indiquant comme propriétaire E\_\_\_\_\_.

C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont allégué que l'immeuble n'avait pas été acquis par les actuels propriétaires. A l'époque, ces derniers l'avaient acquis avec K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ à raison de 1/5 chacun. Au décès de L\_\_\_\_\_ en 2008, ses deux fils, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, déjà copropriétaires, avaient hérité de la moitié de sa part en nue-propriété, l'usufruit de celle-ci ayant été dévolu à l'épouse du défunt, F\_\_\_\_\_. Le partage de la succession avait été inscrit au Registre foncier le 11 décembre 2008. La part de K\_\_\_\_\_ avait été rachetée le 18 novembre 2008 par D\_\_\_\_\_.

**o.** Lors de l'audience du 16 janvier 2018, les locataires ont contesté que F\_\_\_\_\_ soit bailleuse, bien que sa qualité d'usufruitière ne soit pas remise en cause, puisqu'elle n'était pas propriétaire à teneur du Registre foncier. Les locataires ne possédaient par ailleurs aucun moyen d'identifier les bailleurs, dans la mesure où l'avis de résiliation mentionnait uniquement des initiales. Ils ont dès lors

---

principalement conclu à la nullité du congé, car l'avis de résiliation aurait dû indiquer clairement l'identité des bailleurs, ce d'autant plus que les locataires n'en avaient pas été informés au cours de la relation contractuelle.

C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont soutenu que l'avis de résiliation était clair. Celui-ci mentionnait quatre personnes dont figuraient uniquement les initiales en raison du manque de place sur la formule officielle. Si G\_\_\_\_\_ avait été interpellée par les locataires, elle leur aurait transmis les prénoms des bailleurs. L'extrait du Registre foncier produit mentionnait expressément un usufruit en faveur de F\_\_\_\_\_. Celle-ci possédait donc la qualité de baillesse.

**p.** A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger sur la question de la recevabilité des requêtes.

### **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\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, au vu du loyer annuel s'élevant à 20'400 fr. depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2000, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121), dans la limite cependant de la question à laquelle le Tribunal a limité la procédure, à savoir celle de la recevabilité des requêtes qui ne sont pas dirigées (aussi) contre l'usufruitière (cf. art. 125 let. a CPC).

- 2.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables leurs conclusions en contestation de congé subsidiairement en prolongation de bail, et en fixation judiciaire du loyer, au motif que les requêtes étaient dirigées uniquement contre les copropriétaires et non pas contre l'usufruitière.

Ils reprochent aux premiers juges d'avoir fait preuve de formalisme excessif, en violation de l'art. 29 Cst., et de ne pas avoir procédé directement à la rectification de l'identité des parties en ajoutant l'usufruitière comme partie à la procédure, respectivement de ne pas leur avoir accordé un délai pour ce faire, en vertu de l'art. 132 CPC.

Ils soutiennent que les intimés ont commis un abus de droit au sens de l'art. 2 CC, dans la mesure où ils ne leur ont signalé l'identité précise des bailleurs que dans le cadre de leur réponse au Tribunal, et non au moment de la contestation de la résiliation.

- 2.1 2.1.1** Il y a consorité matérielle nécessaire (art. 70 CPC) lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire ou le sujet passif d'un droit, de sorte qu'elles doivent nécessairement agir en commun ou être actionnées ensemble (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1; 136 III 431 consid. 3.3).

La consorité matérielle nécessaire est imposée par le droit matériel, qui détermine les cas dans lesquels plusieurs parties doivent agir ou défendre ensemble (ATF 138 III 737 consid. 2 et 4.1). Sous sa forme active, elle est réalisée lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chacune ne peut pas l'exercer seule en justice (ATF 136 III 123 consid. 4.4.1).

Il y a notamment consorité nécessaire en cas d'action formatrice, soit lorsque l'action tend à la création, la modification ou la dissolution d'un droit ou d'un rapport de droit déterminé touchant plusieurs personnes (JEANDIN, op. cit., n. 7 ad art. 70 CPC; HOHL, Procédure civile, tome I, 2001, n. 488 ss p. 106 s.).

Le bailleur est celui qui, en vertu du lien juridique particulier qu'il possède sur la chose, peut en disposer; il s'agit le plus souvent (mais pas nécessairement) du propriétaire. On considère également comme bailleur la personne qui dispose d'un

---

droit réel sur la chose, par exemple l'usufruitier (art. 758 al. 1 CC; ATF 113 II 121 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_235/2005 du 24 octobre 2005 consid. 3).

**2.1.2** Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable.

Le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1; 132 I 249 consid. 5; 130 V 177 consid. 5.4.1; 128 II 139 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_563/2016 du 8 décembre 2016 consid. 1.3.2; ACJC/817/2010 du 21 juin 2010 consid. 2.3.1). En tant qu'elle sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, l'interdiction du formalisme excessif poursuit le même but que le principe de la bonne foi consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst. Ce principe commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsqu'elle pouvait s'en rendre compte suffisamment tôt et les signaler utilement au plaideur (ATF 125 I 166 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 6.1.1; 2D\_32/2015 du 24 septembre 2015 consid. 4.1).

L'acte du demandeur doit être suffisamment précis pour permettre au juge et au défendeur, après un examen raisonnable, de déterminer de qui il émane et contre qui il est dirigé, sur quoi la prétention se fonde et en quoi elle consiste. En matière d'identification des parties, la détermination de l'identité des parties, qui permet à chacune d'elles de connaître exactement son adversaire, suppose une très grande précision et une très grande clarté qui excluent, dans l'esprit du juge et le leur, tout doute sur cette identité (BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 16 ad art. 132 CPC).

Lorsque l'erreur est mineure et ne prête pas à discussion, le juge devrait la rectifier, d'office ou sur requête de son auteur, sans requérir de celui-ci qu'il le redresse formellement. Il en va ainsi de la désignation incomplète ou inexacte d'une partie qui ne laisse place à aucun doute (ATF 131 I 57 consid. 2.2), de l'intitulé inexact de l'acte s'il remplit les exigences imposées par la loi ou de la simple erreur de plume ou de calcul (BOHNET, op. cit., n. 24 ad art. 132 CPC).

**2.2** En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a relevé que les bailleurs forment une consorité nécessaire. Les appelants ont conclu en date du 10 juillet 2000 le bail portant sur l'appartement litigieux avec SI H\_\_\_\_\_. Un changement de

propriétaire est intervenu par la suite, lorsque, aux dires des intimés, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont acquis l'immeuble avec K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, à raison de 1/5 chacun. Selon les intimés, au décès de L\_\_\_\_\_ en 2008, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, déjà copropriétaires, ont hérité de la moitié de sa part en nue-propriété, l'usufruit ayant été dévolu à l'épouse du défunt, F\_\_\_\_\_. La part de K\_\_\_\_\_ aurait ensuite été rachetée le 18 novembre 2008 par D\_\_\_\_\_.

Ainsi la titularité des droits du bailleur a évolué dans le temps. A aucun moment les intimés n'ont averti les appelants des changements intervenus et, en particulier, de l'existence d'un usufruit en faveur de F\_\_\_\_\_.

Dans ce contexte, la simple lecture de l'avis de résiliation du bail, indiquant « C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ & E\_\_\_\_\_ [initiales des prénoms] » en qualité de bailleurs, ne pouvait raisonnablement pas suffire aux appelants pour identifier clairement les bailleurs. Ils ont ainsi dirigé leurs requêtes à l'encontre de C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, et non à l'encontre de l'ancienne société propriétaire, dans la mesure où l'extrait du Registre foncier sur lequel ils se sont fondés mentionnait l'identité des précités.

Les appelants pouvaient raisonnablement ignorer la qualité d'usufruitière de F\_\_\_\_\_, qui ne figurait pas sur l'extrait du Registre foncier librement accessible en ligne, et dont seule l'initiale du prénom figurait sur l'avis de résiliation litigieux. Cela est d'autant plus vrai que cette initiale se trouvait noyée au milieu de plusieurs autres initiales.

Dans ces conditions, reprocher aux locataires une violation de l'art. 70 al. 1 CPC revient à faire preuve de formalisme excessif. Dès lors, et contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, il ne peut être reproché aux appelants de ne pas avoir assigné également l'usufruitière.

Au vu des circonstances particulières des cas d'espèce, la requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail du 10 janvier 2017 et celle en fixation judiciaire du loyer du 29 juin 2017, devaient être considérées comme recevables.

Un examen raisonnable des requêtes permettait de déterminer contre qui elles étaient dirigées. L'omission de l'indication de l'usufruitière constitue une erreur mineure, ne portant pas à conséquence, puisqu'il n'y a pas de doute sur l'identité des personnes concernées, d'autant plus que celles-ci sont toutes représentées par la même régie.

Dès lors, la qualité des parties intimées sera rectifiée, sur la base des allégations de celles-ci, en ce sens qu'elles comprennent également F\_\_\_\_\_, sans préjudice d'un examen par le Tribunal de la légitimation passive de l'un ou l'autre des

copropriétaires qui ne serait plus que nu-propiétaire et aurait perdu la qualité de bailleur au profit de l'usufruitière.

Il appartiendra au Tribunal d'examiner à nouveau la validité de l'avis de résiliation du bail, ainsi que les conclusions des locataires en contestation de congé, subsidiairement en prolongation du bail, et celles en fixation judiciaire du loyer.

Compte tenu de ce qui précède, il est superflu d'examiner les autres griefs, en fait et en droit, des appelants.

- 3.** En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mars 2018 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/107/2018 rendu le 6 février 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/386/2017.

**Préalablement :**

Rectifie la qualité des parties intimées, qui comprennent également F\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Annule le jugement attaqué et, statuant à nouveau :

Déclare recevables la requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail du 10 janvier 2017 et la requête en fixation judiciaire du loyer du 29 juin 2017, formées par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïte 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.*