



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8791/2013

ACJC/1543/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 DECEMBRE 2015

Entre

- 1) **Madame A.**_____, domiciliée _____ (France),
- 2) **Madame B.**_____, domiciliée _____ (Espagne),
- 3) **Monsieur C.**_____, domicilié _____ (Espagne),
- 4) **Madame D.**_____, domiciliée _____ (Espagne),
- 5) **Madame E.**_____, domiciliée _____ (Espagne),
- 6) **Madame F.**_____, domiciliée _____ (Espagne),
- 7) **Madame G.**_____, domiciliée _____ (Espagne),
- 8) **Madame H.**_____, domiciliée _____ (Espagne),
- 9) **Monsieur I.**_____, domicilié _____ (Espagne),
- 10) **Madame J.**_____, domiciliée _____ (Espagne),

appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 février 2015,
comparant tous par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève,
en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur K._____, domicilié _____, Genève, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 décembre 2015.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 2 février 2015, communiqué pour notification aux parties par plis du 5 février 2015, le Tribunal des baux et loyers a, notamment, dit que le congé notifié le 20 mars 2013 pour le 31 juillet 2013 et portant sur l'appartement de 2 pièces, situé _____ (GE), était nul (ch. 1 du dispositif), a laissé les frais d'interprète par 80 fr. à la charge de l'Etat (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).

b. Par acte déposé le 5 mars 2015 au greffe de la Cour de justice, les personnes suivantes (ci-après également : les bailleurs) ont déclaré former appel de ce jugement, par l'intermédiaire du même mandataire :

- A. _____,
- B. _____,
- C. _____,
- D. _____,
- E. _____,
- F. _____,
- G. _____,
- H. _____,
- I. _____,
- J. _____.

Les précités concluent à l'annulation du jugement et à la validation du congé du 20 mars 2013 pour le 31 juillet 2013.

c. K. _____ (ci-après également : le locataire) a expédié un mémoire de réponse le 8 avril 2015, concluant à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet et à la confirmation du jugement. Plus subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause en première instance, pour instruction.

d. Les appelants ont déposé une réplique du 30 avril 2015, persistant dans leurs conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 1^{er} juin 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, K. _____ n'ayant pas fait usage de son droit de duplique.

B. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 23 juillet 2007, K. _____ a conclu, en tant que locataire, un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 2 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE). La bailleuse est désignée comme « MADAME E.-L. _____ ».

b. Le bail de l'appartement a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} août 2008 au 31 juillet 2008, et se renouvelant ensuite tacitement d'année en année.

c. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 17'400 fr., dès le 1^{er} août 2011.

d. Par courriel du 12 février 2013, le locataire a informé la régie en charge de la gestion de l'immeuble du fait que le lave-vaisselle avait provoqué une inondation dans sa cuisine et relevé que l'entreprise mandatée par la régie en été 2012 avait préconisé le changement de l'appareil ménager au vu de sa vétusté.

e. Par avis de résiliation du 20 mars 2013, le bail a été résilié pour le 31 juillet 2013, sans indication de motifs.

f. Selon l'avis officiel de résiliation, la partie bailleuse est désignée comme suit : « bailleur : E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____ et J. _____, X. _____, C. _____ et D. _____ et A. _____ ».

g. Par courrier du 19 avril 2013, le locataire a demandé la motivation du congé.

h. Par courrier du 25 avril 2013, la régie chargée de l'immeuble a indiqué ce qui suit : « *Nous vous informons que, suite au décès de Madame E.-L. _____ et dans le cadre du partage de sa succession, ses héritiers, tous domiciliés à l'étranger, souhaitent vendre les locaux libres de tout occupant.* ».

i. En temps utile, le locataire a saisi la juridiction des baux et loyers. Il a fait valoir que le congé lui avait été notifié en repréailles des prétentions émises de bonne foi et découlant du rapport de bail. Il a allégué avoir, antérieurement à son courriel du 12 février 2013, formulé diverses prétentions, en particulier en 2012, relativement aux radiateurs et aux stores, précisant que, si le store avait été remplacé, les mesures nécessaires relatives aux radiateurs n'avaient pas été prises. Ainsi, le motif du congé, soit la volonté des bailleurs de vendre l'appartement libre de tout occupant, était contesté.

j. Les bailleurs ont déposé, en date du 24 mars 2014, un mémoire réponse, rédigé par leur conseil, à la première page duquel sont mentionnés les noms suivants : « *Mme E. _____, Mme F. _____, Mme G. _____, Mme H. _____, Mme J. _____, M. I. _____, M. X. _____, M. C. _____, Mme D. _____ et Mme A. _____* ».

Ils se sont opposés à la requête du locataire et ont fait valoir qu'ils avaient acquis, suite au décès de E.-L._____, la propriété de certificat d'actions « E » donnant droit, selon les statuts de la société immobilière d'actionnaires locataires, à la jouissance de l'appartement occupé par K._____. Ils ont répété que le motif du congé était de vendre l'appartement libre de tout occupant et ont contesté qu'il s'agissait d'un congé de représailles. Les bailleurs ont par ailleurs produit une traduction libre d'une attestation du 16 janvier 2013 de Maître N._____, notaire à _____ (Espagne), faisant notamment état des éléments suivants :

- Les héritiers universels d'E.-L._____, XX._____, YY._____ et ZZ._____, avec substitution vulgaire en faveur de leurs descendants respectifs;
- Les trois enfants de la défunte ainsi que la descendante de ZZ._____ ont répudié purement et simplement la succession;
- En conséquence de la substitution vulgaire, les héritiers de la défunte, au nombre de dix, sont Madame E._____, Madame F._____, Madame G._____, Madame H._____, Monsieur I._____ et Madame J._____, Madame B._____, Monsieur C._____ et Madame D._____, et Madame A._____;
- Ceux-ci acceptent la succession de leur grand-mère.

Avec la réponse du 24 mars 2014, le conseil des bailleurs a produit une procuration en sa faveur comportant neuf noms et signatures.

k. Lors de l'audience du 8 mai 2014 devant le Tribunal, le locataire a pris des conclusions complémentaires en irrecevabilité de la réponse et en nullité du congé au motif qu'un des hoirs n'avait pas donné son accord au congé et n'était pas partie à la procédure. Il a en particulier soutenu que B._____ n'était mentionnée ni sur l'avis officiel de résiliation, ni sur le mémoire réponse des bailleurs, alors qu'elle faisait partie de la communauté héréditaire. A sa place, ces documents indiquaient « M. X._____ ».

Les bailleurs ont pour leur part persisté dans leurs conclusions et indiqué que B._____ se faisait souvent appeler B.-X._____, ce qui expliquait que ledit prénom figure sur l'avis de résiliation.

Aucune mesure d'instruction n'a été sollicitée outre l'interrogatoire des parties intervenu lors de la même audience.

Le locataire a confirmé avoir sollicité à plusieurs reprises la régie afin que des travaux soient effectués et qu'il occupait seul l'appartement litigieux.

Présente à l'audience, F._____ a, pour sa part, indiqué que sa grand-mère E.-L._____ était décédée en mai 2010 mais que les héritiers de cette dernière

avaient découvert l'existence de l'appartement rattaché au certificat d'action en septembre 2012 seulement. Elle a indiqué que les trois appartements hérités avaient vu leurs baux résiliés. Les bailleurs n'avaient pas cherché à trouver un acquéreur pour l'appartement litigieux, considérant qu'une telle démarche serait compliquée tant que le bail était en vigueur. Elle a précisé que les décisions se prenaient par les dix héritiers et qu'il était compliqué de se mettre d'accord vu leur nombre.

I. Par jugement du 2 février 2015, le Tribunal a considéré, en bref, que l'ensemble des héritiers d'E.-L._____ était partie au contrat de bail conclu avec le locataire. Or, l'avis officiel de résiliation mentionnait, dans la désignation de la partie bailleuse, le nom de X._____, en plus du nom de neuf héritiers. Or, cette personne ne figurait pas dans l'attestation notariale du 16 janvier 2013. A l'inverse, le nom et le prénom de B._____, co-héritière selon l'attestation produite, n'était pas indiqué sur l'avis de résiliation du bail. Les co-bailleurs n'ayant pas agi ensemble pour exercer leur droit de résilier, la nullité du congé devait être constatée.

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).

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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).

1.2 En l'espèce, compte tenu d'un loyer annuel charges non comprises de 17'400 fr., la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision.

En l'occurrence, le jugement frappé d'appel a été communiqué aux parties par plis du 5 février 2015, reçu le 6 par les appelants. Remis au greffe de la Cour le 5 mars 2015, l'appel a ainsi été déposé en temps utile. Il répond par ailleurs aux exigences de forme requises par la loi, de sorte qu'il est recevable.

2. **2.1** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir retenu que la résiliation de bail était nulle. Selon eux, l'ensemble des héritiers de E.-L._____, telle que désignée par l'attestation notariale du 16 janvier 2013, avait notifié le congé. Ils affirment que l'une des co-héritières, à savoir B._____, se ferait couramment appeler « X._____ » et que ce prénom figure sur l'avis de résiliation officiel.

2.2 Les appelants admettent explicitement dans leur appel qu'en cas de pluralité de bailleurs dont la volonté est de résilier un contrat de bail à loyer, la décision doit être unanime lorsque les co-bailleurs sont membres d'une communauté héréditaire. Au sens de l'art. 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte. L'ensemble des droits et des dettes transmissibles du *de cuius* passe aux héritiers dans leur globalité, par l'effet d'un seul et même événement, la mort du *de cuius*. En cas de décès du bailleur, tant que la succession n'est pas partagée, les droits et obligations qui découlent du bail ne peuvent être exercés qu'en commun par la communauté héréditaire. Les co-bailleurs pouvant notifier eux-mêmes le congé, l'avis officiel de résiliation doit ainsi être signé par la totalité d'entre eux. Est donc nul un congé qui n'est pas donné par tous les membres de la communauté héréditaire propriétaire de l'immeuble (cf. notamment JEAN GUINAND, Décès du bailleur, décès du locataire, quelles conséquences ?, Neuchâtel, 1992, p. 8).

2.3 En l'espèce, les appelants ont produit en première instance une attestation d'un notaire espagnol selon laquelle, parmi les dix héritiers de E.-L._____ n'ayant pas répudié la succession, figure B._____. A l'audience devant le Tribunal du 8 mai 2014, le conseil des appelants a indiqué que « *s'agissant de Madame B._____, j'explique que cette dernière se fait appeler couramment B.-X._____, prénom qui figure effectivement sur l'avis de résiliation notifié. Le nombre d'hoirs, soit 10, correspond au nombre de personnes mentionnées sur l'avis* » (cf. PV de l'audience du 8 mai 2014, p. 2, 2^{ème} §).

Force est de constater, avec les premiers juges, que l'avis de résiliation officiel mentionne, en relation avec le nom de famille, les prénoms de X._____, C._____ et D._____ Il n'y figure dès lors pas le prénom de B._____, que les appelants ont affirmé être le prénom usuel de l'héritière en question. La formule officielle n'indique pas davantage le nom de famille de l'intéressée. Dans le cadre de la procédure contentieuse devant le Tribunal, le représentant des appelants a d'ailleurs commencé par mentionner que « Monsieur X._____ » faisait partie de la communauté héréditaire.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que la résiliation n'avait pas été valablement notifiée par l'une des co-héritières, soit par B._____. Dans ces conditions, la nullité du congé doit être confirmée.

Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

3. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'examiner si le motif de congé respecte les art. 271 et 271a CO, comme l'affirment les appelants.
4. 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 5 mars 2015 par A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, G._____, H._____, I._____ et J._____ contre le jugement JTBL/138/2015 rendu le 2 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8791/2013-2.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).