



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/9183/2018

ACJC/1400/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 30 SEPTEMBRE 2019**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 janvier 2019, comparant par Me François BELLANGER, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

- 1) **Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, comparant en personne,
- 2) **Madame C** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, comparant en personne,
- 3) **Monsieur D** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, représenté par [l'association] G \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.10.2019.

---

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/54/2019 du 22 janvier 2019, reçu par A\_\_\_\_\_ le 24 janvier 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en tant que dirigée contre C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient cotitulaires du contrat de bail et consorts matériels nécessaires. A\_\_\_\_\_ ne pouvait ainsi pas agir seule en contestation de congé sans attirer ses filles dans la procédure, à ses côtés ou comme parties adverses, et ce dès le dépôt de la requête en conciliation. Par ailleurs, il ne pouvait pas être retenu que A\_\_\_\_\_ aurait représenté ses filles lors du dépôt de la requête en conciliation.

**b.** Par acte expédié à la Cour de justice le 25 février 2019, A\_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à la constatation de la recevabilité de la requête en contestation de congé et en prolongation de bail et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

**c.** Par courrier du 26 février 2019, un délai de 30 jours a été imparti à C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ainsi qu'à D\_\_\_\_\_ pour répondre à l'appel formé par A\_\_\_\_\_.

**d.** Dans sa réponse du 28 mars 2019, D\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

**e.** Par courriers recommandés du 1<sup>er</sup> avril 2019, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu à l'annulation du jugement litigieux.

**f.** A\_\_\_\_\_ a répliqué et C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. D\_\_\_\_\_ n'a pas déposé de duplique.

**g.** A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ainsi que D\_\_\_\_\_ ont été avisés le 5 juin 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 31 août 1993, D\_\_\_\_\_, bailleur, et E\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, locataires agissant conjointement et solidairement, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [no.] \_\_\_\_\_, chemin 1\_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_ (Genève).

**b.** Le contrat a été conclu pour une durée initiale de deux ans, soit du 1<sup>er</sup> septembre 1993 au 31 août 1995, renouvelable tacitement d'année en année.

**c.** Le loyer mensuel, hors charges, a été fixé à 2'533 fr., soit 30'396 fr. par année.

**d.** E\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ sont les parents de C\_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_ 1992, et B\_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_ 1997.

**e.** Le \_\_\_\_\_ 2012, E\_\_\_\_\_ est décédé, laissant pour seules héritières A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

**f.** Dès le début de l'année 2016, D\_\_\_\_\_ a informé A\_\_\_\_\_ qu'au vu de ses problèmes de santé, il avait besoin de liquidités et souhaitait ainsi vendre l'appartement, si possible à elle-même et ses filles. Il lui a ainsi proposé de racheter l'appartement pour le prix de 1'600'000 fr.

D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont alors entamé des pourparlers en vue d'une possible acquisition du logement. A\_\_\_\_\_ n'avait jamais envisagé d'acheter l'appartement, mais a néanmoins offert, au mois de janvier 2018, un prix de 1'150'000 fr.

D\_\_\_\_\_ a relevé que la différence entre le montant qu'il avait lui-même proposé et celui offert par A\_\_\_\_\_ était considérable, mais qu'il étudierait la question avec des professionnels afin de trouver une solution qui pourrait convenir à tous. Il a également indiqué que sa situation n'était pas aisée et qu'il aurait encore besoin d'un certain temps pour lui soumettre une proposition.

Lors de ces échanges informels, il n'a jamais été question d'un éventuel transfert de bail au seul nom de A\_\_\_\_\_.

**g.** Par avis officiel du 6 avril 2018 notifié à A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ a résilié le contrat pour le 31 août 2018 au motif qu'il se voyait contraint de vendre l'appartement libre de tout occupant.

**h.** Par requête déposée le 23 avril 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers à l'encontre de D\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, représentée par son conseil, a contesté le congé et a subsidiairement sollicité une prolongation de bail. A\_\_\_\_\_ a signé, le 13 avril 2018, une procuration autorisant son avocat à agir en justice, à l'assister et à la représenter.

**i.** A\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, assistés de leurs conseils, ont comparu à l'audience du 6 juin 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Les parties n'étant pas parvenues à un accord, l'autorisation de procéder a été délivrée à A\_\_\_\_\_. L'autorisation de procéder indiquait par ailleurs D\_\_\_\_\_ en qualité de partie défenderesse.

**j.** La précitée a porté la cause devant le Tribunal en date du 6 juillet 2018, en mentionnant outre D\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ comme parties défenderesses. Elle a conclu, principalement, à l'annulation du congé, et subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans.

---

A l'appui de ses conclusions, elle a fait valoir que D\_\_\_\_\_ n'avait jamais établi d'avenant au contrat afin de mettre le bail également aux noms de C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Il s'était en outre toujours entretenu directement et exclusivement avec elle s'agissant de toutes les affaires liées au bail. C'était d'ailleurs A\_\_\_\_\_ seule qui s'acquittait du loyer de l'appartement. Il était donc manifeste que, dans l'esprit de tous, y compris celui du bailleur, elle était devenue, depuis le décès de son mari, seule titulaire du contrat de bail. En tout état de cause, A\_\_\_\_\_ avait représenté ses filles dans le cadre de la requête en contestation du congé, dès le stade de la conciliation, ce que ces dernières avaient confirmé par procuration ultérieure. A\_\_\_\_\_ a ainsi produit deux procurations de ses filles, datées des 5 et 6 juillet 2018, l'autorisant à les représenter dans le cadre de la présente procédure.

**k.** Par courriers du 25 septembre 2018, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule la résiliation du bail et, subsidiairement, à ce qu'il accorde une prolongation de bail de quatre ans.

Elles ont relevé que D\_\_\_\_\_ avait toujours traité directement et exclusivement avec leur mère concernant toutes les affaires liées au contrat de bail. Le loyer était également versé uniquement par leur mère, qui avait, depuis le décès de son époux, assumé seule les droits et obligations découlant du rapport de bail. Il était ainsi évident que, dans l'esprit de tous, y compris celui du bailleur, leur mère était seule titulaire du bail depuis le décès de E\_\_\_\_\_. Dans tous les cas, leur mère avait contesté le congé dans le but de sauvegarder ses droits et les leurs propres concernant le logement familial, dans l'urgence du court délai qui était à sa disposition. Elles confirmaient en outre les pouvoirs de représentation confiés à leur mère.

B\_\_\_\_\_ venait d'entreprendre une formation universitaire et pourrait ainsi prendre son indépendance dans quatre ou cinq ans. Quant à C\_\_\_\_\_, elle vivait entre le logement familial et son propre appartement, n'étant pas encore totalement indépendante.

**l.** Par mémoire réponse du 1<sup>er</sup> octobre 2018, D\_\_\_\_\_ a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la requête, à ce que le Tribunal dise et constate que C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'étaient pas parties à la procédure et, au fond, à ce qu'il rejette la requête et constate la validité du congé, sans aucune prolongation de bail.

A l'appui de ses conclusions, le bailleur a notamment allégué que, suite au décès de E\_\_\_\_\_, le contrat de bail s'était poursuivi avec ses héritières, à savoir A\_\_\_\_\_ et ses deux filles. Les locataires de l'appartement étaient donc A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, ces dernières occupant d'ailleurs toutes trois l'appartement. Depuis le décès de E\_\_\_\_\_, le bailleur n'avait échangé que quelques courriels informels avec A\_\_\_\_\_, desquels on ne pouvait déduire une modification tacite des parties au contrat. Le fait que le loyer était uniquement

payé par A\_\_\_\_\_ n'y changeait rien. Par ailleurs, A\_\_\_\_\_ avait contesté le congé par-devant la Commission de conciliation sans mentionner ses enfants alors que le congé avait été notifié tant à elle qu'à ses deux filles.

D\_\_\_\_\_ a également indiqué qu'il souffrait de graves problèmes de santé qui nécessitaient beaucoup d'aide et engendraient des coûts importants. L'appartement occupé par la famille A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ était son seul bien immobilier, raison pour laquelle il avait décidé de le vendre afin, notamment, de financer ses soins médicaux. La proposition d'achat formulée par A\_\_\_\_\_ était bien inférieure à la valeur estimée du bien. Il n'avait ainsi pas pu l'accepter. S'étant renseigné sur la possibilité de vendre l'appartement loué, des professionnels de l'immobilier lui avaient répondu que cela serait difficile et que le prix serait inférieur avec un contrat de bail en cours.

**m.** Par ordonnance du 12 octobre 2018, le Tribunal a limité la procédure à la question de la légitimation active.

**n.** Lors de l'audience du 27 novembre 2018, A\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations et contesté le défaut de légitimation active. Elle avait repris le bail à la suite du décès de son époux, par actes concluants. Il ressortait de la procédure que le bailleur la considérait comme seule titulaire du bail. Par ailleurs, les discussions sur l'acquisition du bien s'étaient tenues exclusivement avec elle.

Le bailleur a persisté dans ses conclusions. Il a indiqué qu'il y avait trois locataires à la suite du décès de E\_\_\_\_\_ et que le congé leur avait été notifié. Par ailleurs, les discussions tenues avec A\_\_\_\_\_ étaient informelles et n'avaient aucune influence sur le sort du bail.

La cause a été gardée à juger sur la question de la légitimation active et de la recevabilité à l'issue de l'audience.

### **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).

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\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En l'espèce, le loyer annuel du logement, sans les charges, s'élève à 30'396 fr., soit 91'188 fr. pour trois ans. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** Le jugement attaqué a été notifié à l'appelante le 24 janvier 2019, de sorte que le délai d'appel de 30 jours est arrivé à échéance le 25 février 2019 (art. 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC).

L'appel ayant été formé à cette date et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), il est recevable.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). 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).

**1.4** L'instance d'appel notifie l'appel à la partie adverse pour qu'elle se détermine par écrit, sauf si l'appel est manifestement irrecevable ou infondé (art. 312 al. 1 CPC). La réponse doit être déposée dans un délai de 30 jours (art. 312 al. 2 CPC). A défaut de réponse déposée dans le délai imparti, la procédure d'appel suivra son cours en l'état du dossier, sans que l'instance d'appel n'ait à impartir un bref délai supplémentaire à l'intimé pour produire son écriture dès lors que - contrairement à ce qui prévaut en première instance pour le défendeur (art. 223 al. 1 CPC) - la loi ne le prévoit pas. Le délai fixé par l'art. 312 al. 2 CPC est un délai légal et non judiciaire; il n'est dès lors pas prolongeable (art. 144 al. 1 CPC) (JEANDIN, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2019, n. 3 et 3a ad art. 312 CPC et références citées).

Le Code de procédure civile connaît de nombreux délais légaux fixés notamment en jours, dont le départ est déterminé par une communication ou un autre événement. Il en va en pratique souvent de même lorsque le juge choisit, pour fixer un délai judiciaire, de l'exprimer sous la forme d'un délai de durée partant de la communication de sa décision. Dans tous ces cas, le *dies a quo* est déterminé par cette communication ou cet événement (JEANDIN, op. cit., n. 10 ad art. 142 CPC). Ainsi, les délais déclenchés par la communication ou la survenance d'un événement courent dès le lendemain de celles-ci (art. 142 al. 1 CPC).

---

Au sens de l'art. 143 al. 1 CPC, les actes doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai soit au tribunal soit à l'attention de ce dernier, à la poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse. Pour les délais que les parties entendent respecter par un envoi traditionnel, c'est pour l'essentiel le principe d'expédition qui prévaut. La partie peut cependant préférer un dépôt direct auprès de l'autorité concernée. Le principe d'expédition se limite au demeurant aux expéditions par la Poste suisse et est complété par un dépôt possible auprès d'une représentation diplomatique ou consulaire suisse (JEANDIN, op. cit., n. 7 ad art. 143 CPC).

Dans le cas d'espèce, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ se sont vues impartir, par courrier du 26 février 2019, un délai de 30 jours dès réception du pli pour répondre à l'appel formé par A\_\_\_\_\_. Elles ont retiré le courrier précité le 27 février 2019, de sorte qu'elles avaient jusqu'au 29 mars 2019 pour formuler leurs observations.

Dès lors que C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont expédié leurs courriers de réponse par plis recommandés le 1<sup>er</sup> avril 2019, soit hors délai, ces derniers seront écartés de la procédure.

2. L'appelante fait grief à l'autorité inférieure d'avoir retenu qu'elle ne pouvait pas agir seule en contestation de congé, mais qu'elle devait attirer ses filles dans la procédure à ses côtés ou comme parties adverses, dès le dépôt de la requête en conciliation. Elle soutient que le bail lui a tacitement été transféré suite au décès de E\_\_\_\_\_ et qu'elle est ainsi devenue seule titulaire du contrat.

- 2.1 **2.1.1** La conclusion d'un contrat de bail et la modification de celui-ci ne sont en principe soumis à aucune forme, sous réserve des dispositions impératives de la loi qui exigent, dans certaines situations précises, l'utilisation de la forme écrite ou d'une formule officielle agréée par le canton (art. 266l al. 2, 269d al. 1, 270 al. 2 et 270a CO; ATF 40 II 614 consid. 1). La modification du contrat de bail, au sujet de la titularité de celui-ci, n'est quant à elle soumise à aucune forme, et peut se faire par actes concluants (arrêt du Tribunal fédéral 5C\_51/2004 du 28 mai 2004 consid. 3.1 in SJ 2005 I 46; ATF 47 II 416 consid. 2).

Dans un arrêt non publié du 8 juillet 2014, le Tribunal fédéral a estimé que le désintérêt des héritiers - en l'occurrence les enfants - au sujet d'un appartement qu'ils n'occupaient pas durant plus de vingt ans, pouvait être interprété de bonne foi par le bailleur comme une renonciation tacite de leur part au bail, qui plus est lorsque seule la mère habitait dans ledit appartement et que les communications relatives au bail lui étaient adressées à son seul nom, ce qui n'avait jamais suscité la moindre objection des autres héritiers (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_258/2014 du 8 juillet 2014 consid. 1.3 et références citées; BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 11 ad art. 266i CO). Dans un tel cas, le Tribunal fédéral a considéré que les parties avaient, par actes concluants, modifié

le contrat tel que découlant de la succession, en ce sens que les fils étaient sortis de la relation contractuelle et que leur mère était restée seule locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_258/2014 du 8 juillet 2014 consid. 1.3).

Dans un arrêt du 8 février 2016, la Cour de céans a retenu une modification tacite des parties au contrat de bail dans le cas d'un congé notifié exclusivement à la mère, et non à ses deux enfants qui avaient hérité du contrat suite au décès de leur père. Suite à la succession, un avenant au contrat avait été signé entre la bailleuse et la mère, selon lequel cette dernière serait désormais seule partie au contrat. Cet avenant n'était pas signé par les enfants, mais il ressortait des enquêtes que c'était la fille qui avait demandé à ce que le bail soit transféré au nom de sa mère, et que le fils, qui n'occupait plus le logement depuis de nombreuses années, semblait s'en désintéresser, de sorte que son intention n'était pas d'être lié par le rapport de bail. Ainsi, la volonté des parties était bien la conclusion d'une convention modifiant la titularité du bail, en ce sens que la partie locataire n'était plus que la mère. La Cour a dès lors retenu que le rapport de bail avait été transféré au seul nom de la mère, par avenant (ACJC/131/2016 du 8 février 2016 consid. 4.6).

**2.1.2** Le droit des successions est régi par le principe de la succession universelle consacré par l'art. 560 al. 1 CC. Les héritiers deviennent alors titulaires de tous les actifs et passifs du *de cuius*, de par le seul effet du décès. Les héritiers sont alors immédiatement titulaires, de plein droit, de tous les droits transmissibles du *de cuius* : meubles, immeubles, droits réels limités, créances, droits personnels, actions et droits corporatifs, propriétés immatérielles, etc. (ACJC/131/2016 du 8 février 2016 consid. 4.3).

**2.1.3** En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, 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. La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Cette démarche est qualifiée d'interprétation objective (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1 et références citées).

**2.1.4** 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 p. 738 et consid. 4.1 p. 741). 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 p. 127; 136 III 431 consid. 3.3 p. 434). Sont ainsi consorts nécessaires les membres d'une communauté du droit civil - telle la société simple - qui sont ensemble titulaires d'un même droit (ATF 137 III 455 consid. 3.5 p. 459). Il y a aussi 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 (art. 87 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 3a ad art. 70 CPC; HOHL, Procédure civile, tome I, 2001, n. 488 ss p. 106 s.).

Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 136 III 431 consid. 3.1 p. 434; 140 III 491 consid. 4.2.1 p. 493). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. En tant qu'elle est propre à influencer sur un rapport de droit déterminé, la demande en annulation de la résiliation se présente donc comme une action formatrice (BOHNET, Actions civiles, Conditions et conclusions, 2014, § 75 n. 6 p. 928). En cas de pluralité de parties, une action formatrice ne peut pas conduire à un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, par exemple le bailleur et l'un des colocataires. C'est dire que les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1; BOHNET, Procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2014, p. 125; DIETSCHY-MARTENET, Bail à loyer et procédure civile, Bâle, 2018, p. 56).

Les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble (art. 70 al. 1 CPC). Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive ayant pour conséquence le rejet de la demande (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 138 III 737 consid. 2 p. 738; 137 III 455 consid. 3.5 p. 459).

Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les consorts comme demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre, notamment dans les actions formatrices (HOHL, Procédure civile, tome I, 2001, n. 501 p. 107).

Toutefois, le dépôt de la requête en conciliation et de la demande ne sont pas visés par le tempérament qu'apporte l'art. 70 al. 2 CPC au principe de l'unanimité : tous les consorts nécessaires doivent par conséquent procéder ensemble par l'entremise d'un seul et unique document, sous peine d'être déboutés. La jurisprudence a toutefois admis une exception au principe de l'unanimité en cas d'urgence, lorsqu'il y a lieu de sauvegarder des intérêts juridiquement protégés non contre un

tiers, mais contre un des héritiers. On présume ainsi que les héritiers qui ne peuvent s'appuyer sur le consentement de leurs cohéritiers agissent au nom de tous ou de la communauté héréditaire (ATF 125 III 219 consid. 1a, JdT 2000 I 259; 93 II 11 consid. 2b p. 14, JdT 1967 I 542; 73 II 162 consid. 5 p. 170, JdT 1948 I 209; 58 II 195 consid. 2 pp. 199 s., JdT 1933 I 561; JEANDIN, op. cit., n. 16 ad art. 70 CPC).

Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (CdB 2006 p. 119; DIETSCHY-MARTENET, Les colocataires de baux d'habitations ou de locaux commerciaux, in 19<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel/Bâle, 2016, pp. 212 à 214). Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, de façon à ce que le jugement à rendre déploie autorité de chose jugée matérielle à l'encontre de toutes les parties au contrat de bail, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 142 III 782 consid. 3.1.2; 140 III 598 consid. 3.2; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 102).

Ce qui vaut pour l'action formatrice en annulation de la résiliation en cas de bail commun de colocataires vaut a fortiori pour l'action formatrice en annulation des héritiers qui ont succédé au défunt dans la relation contractuelle de bail (art. 560 CC). En principe, les héritiers membres de la communauté héréditaire (art. 602 CC), qui sont des consorts matériels nécessaires, sont titulaires (sur le plan actif) ensemble d'un seul et même droit sur chacun des biens de la succession; ils ne peuvent en disposer qu'ensemble (art. 602 al. 2 et 653 al. 2 CC) et doivent donc agir en justice ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1; HOHL, Procédure civile, Tome I, Berne 2016, n. 865 ss). Chacun d'eux a toutefois la qualité pour agir seul en annulation de la résiliation du bail (respectivement en nullité ou inefficacité de cette résiliation) lorsque son ou ses cohéritiers s'y refusent, pour autant qu'il assigne également celui-ci ou ceux-ci en justice à côté du bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1; 4A\_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1).

Toutefois, la jurisprudence a restreint les droits des héritiers : en cas de décès du locataire, la protection contre les congés des art. 271 ss CO n'est conférée qu'aux membres de la famille qui habitaient avec celui-ci et qui lui succèdent dans la relation contractuelle. Lorsque des enfants adultes succèdent au locataire décédé, la protection est réservée à la personne habitant le logement à titre principal et refusée à la personne qui ne séjournait que de manière intermittente avec le défunt (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1; 4A\_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5; 4A\_689/2016 consid. 4.1).

**2.2** Dans le cas d'espèce, ensuite du décès de E\_\_\_\_\_ intervenu le 2 décembre 2012, son épouse et ses filles sont devenues immédiatement parties au contrat de bail, en qualité d'héritières légales (art. 560 CC et 266i CO). Il est dès lors irrelevant qu'aucun avenant n'ait été établi pour mettre le bail également aux noms de C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, dans la mesure où ces dernières en ont hérité de par la loi. Par ailleurs, aucun accord exprès n'est intervenu au sujet d'un transfert de bail au seul nom de l'appelante. En particulier, les échanges informels entre cette dernière et le bailleur n'en font pas état.

De même, le fait que l'intimé ait directement et exclusivement traité avec l'appelante ne suffit pas à considérer qu'elle serait devenue seule titulaire du bail. D'ailleurs, dans le cadre des discussions échangées, l'intimé a indiqué vouloir procéder à la vente de l'appartement, si possible à l'appelante et à ses filles. Il était dès lors clair, dans l'esprit de l'intimé, que l'appelante n'était pas la seule titulaire du bail. Par ailleurs, l'avis de résiliation du bail, qui constitue la première communication officielle depuis le décès de E\_\_\_\_\_, mentionne en tant que locataires tant l'appelante que ses filles, ce qui démontre qu'aucun changement de parties par actes concluants n'était intervenu.

Il n'est pas étonnant que le loyer ait uniquement été versé par l'appelante. Cela est chose courante dans le cadre d'une co-titularité d'un bail. Il n'y avait aucun sens à ce que chacune des colocataires paient un tiers du loyer à l'intimé. Peu importe en outre que C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ne puissent pas, au vu de leurs ressources financières, assumer leur part de loyer. La situation financière des filles de l'appelante n'est pas déterminante.

La jurisprudence au sujet du changement de titulaire du bail par actes concluants est par ailleurs restrictive et s'applique principalement lorsque les parties n'ont pas d'intérêt à être liées par un contrat de bail. Or, B\_\_\_\_\_ vient d'entreprendre des études universitaires de sorte qu'elle ne sera indépendante que dans quelques années. Quant à C\_\_\_\_\_, elle vit entre le logement familial et son propre appartement. Il apparaît ainsi que les filles de l'appelante ont un intérêt au maintien du bail dans la mesure où elles occupent encore à ce jour le logement litigieux et au vu de leur situation respective, elles pourraient être amenées à l'occuper encore à l'avenir. Par ailleurs, lors du décès de E\_\_\_\_\_, elles occupaient déjà l'appartement. Dans ces circonstances, il ne peut être considéré qu'elles auraient renoncé, même tacitement, à être parties au contrat.

Au vu de ce qui précède, il ne peut pas être retenu que les parties auraient, par actes concluants, modifié le contrat pour le mettre au seul nom de l'appelante.

L'intimé ayant notifié le congé à A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, toutes trois auraient dû en principe contester la résiliation du bail, en leur qualité de consorts matériels nécessaires. A tout le moins, l'appelante aurait dû attirer ses filles à ses

côtés ou comme parties adverses, dès le dépôt de la requête en conciliation, pour que la contestation soit valable.

Pour le surplus, la situation d'espèce ne revêtait pas une urgence particulière qui aurait pu justifier que l'appelante introduise seule sa requête afin de préserver les intérêts de la famille. L'appelante disposait en effet d'un délai de 30 jours pour se concerter avec ses filles, qui occupent avec elle le logement litigieux, avant d'introduire, le cas échéant conjointement, la requête.

**3.** A titre subsidiaire, l'appelante allègue avoir valablement représenté ses filles dès le dépôt de sa requête de conciliation.

**3.1** **3.1.1** A teneur de l'art. 68 al. 1 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. La question de la ratification des actes du représentant sans pouvoir n'est pas réglée expressément par le Code. Dès lors, la problématique de la correction du défaut de pouvoir du mandataire avec effet rétroactif doit être résolue à la lumière des principes inscrits aux art. 32 ss CO (BOHNET, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2019, n. 31 ad art. 68 CPC).

En vertu de l'art. 32 al. 2 CO, lorsqu'au moment de la conclusion d'un contrat, le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre. Selon la doctrine, le terme "contracter" doit être compris dans le sens plus large d'accomplir des actes juridiques, ce qui inclut notamment les actes juridiques unilatéraux faits au nom d'autrui (CHAPPUIS, Commentaire romand du Code des obligations I, n° 6 ad. art. 32 et n. 3 ad art. 38 CO).

Deux conditions doivent être réalisées pour que l'acte accompli par le représentant lie le représenté. Il faut, d'une part, que le représentant agisse au nom d'autrui et, d'autre part, qu'il dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet. La manifestation de la volonté d'agir au nom d'autrui peut intervenir de manière expresse ou par actes concluants (tacite). Cette manifestation est expresse lorsque le représentant se fait connaître comme tel. Cette manifestation intervient par actes concluants lorsque le tiers doit déduire l'existence d'un rapport de représentation des circonstances. La manifestation de volonté n'étant pas nécessairement univoque, il est admis que le principe de la confiance trouve application pour déterminer si le représentant agissait au nom d'autrui ou en son propre nom. Ce qui est décisif n'est pas la volonté interne effective, mais celle dont le représentant fait naître l'apparence (ATF 126 III 59 consid. 1b; 120 II 197 consid. 2b. aa et les références citées, JdT 1995 I 194; ACJC/626/2015 du 1<sup>er</sup> juin 2015 consid. 4.2.1).

---

**3.1.2** Au sens de l'art. 38 al. 1 CO, lorsqu'une personne contracte sans pouvoir au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat. En l'absence de pouvoirs, le représenté est exceptionnellement lié s'il ratifie l'acte accompli en son nom (ATF 131 III 511 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 9C\_446/2014 du 2 septembre 2014 consid. 3.1; 4A\_36/2011 du 15 mars 2011 consid. 2.2.2; ACJC/626/2015 du 1<sup>er</sup> juin 2015 consid. 4.2.1).

Si un colocataire conteste le congé au nom de deux locataires, celui qui n'a pas agi peut encore donner son accord même après l'échéance du délai de contestation (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_236/2003 du 30 janvier 2004; Commentaire SVIT, Le droit du bail à loyer, 2011, ad art. 273 CO, n. 10). La solidarité entre les colocataires ne change rien au fait qu'ils doivent faire valoir en commun les droits découlant du bail (Commentaire SVIT, Le droit du bail à loyer, 2011, ad art. 273 CO, n. 10).

Une ratification subséquente par les colocataires de la démarche procédurale entreprise par un colocataire n'a pas pour effet de pallier le défaut de volonté du supposé représentant au moment déterminant, semblable manifestation de volonté ne pouvant remédier qu'à l'absence de pouvoirs de représentation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_351/2015 du 5 août 2015 consid. 6.2).

**3.2** En l'espèce, l'appelante n'a pas valablement représenté ses filles lors du dépôt de la requête en conciliation. En effet, la requête déposée par-devant la Commission de conciliation le 23 avril 2018 ne mentionne pas le nom des filles de l'appelante et n'indique pas que l'appelante agirait aux noms de ses filles également. Cette requête a été introduite par l'appelante uniquement, représentée par son conseil, à l'exclusion de ses filles. L'appelante est personnellement assistée d'un avocat à teneur de la procuration du 13 avril 2018 qu'elle a signée, alors que C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ne sont pas assistées d'un conseil. Dans ces circonstances, et en application du principe de la confiance, l'intimé ne pouvait déduire de la teneur de la requête en conciliation l'existence d'un rapport de représentation entre l'appelante et ses filles. Au contraire, il ressort bien plutôt des circonstances qu'au moment du dépôt de la requête de conciliation, l'appelante n'avait ni la conscience ni la volonté de représenter ses filles.

L'appelante a attiré ses filles comme parties défenderesses devant le Tribunal, et non dès la procédure de conciliation, ce qui est tardif et par ailleurs contradictoire, dans la mesure où l'appelante a également produit des procurations à teneur desquelles ses filles l'autorisaient à agir en leur nom dans le cadre de la résiliation du bail. Ces procurations, datées des 5 et 6 juillet 2018, ont par ailleurs été établies après l'introduction de la requête de conciliation. Or, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, une ratification *a posteriori* par les filles de l'appelante de la requête en contestation de la résiliation ne pouvait pas pallier le défaut de volonté de l'appelante de les représenter au moment déterminant.

- 
4. L'appelante fait finalement grief aux premiers juges d'avoir déclaré irrecevable sa requête en contestation de congé en tant que dirigée contre ses filles.

**4.1** Aux termes des art. 59 al. 1 et 60 CPC, le Tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité de la requête sont remplies, et n'entre en matière que sur les demandes satisfaisant à ces conditions. Cet examen d'office est applicable à toutes les procédures (ZURCHER, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, n. 5 ad art. 59). L'art. 59 al. 2 CPC contient un catalogue non exhaustif des conditions de recevabilité (Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6890, ad art. 57; ZURCHER, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, n. 9 ad art. 59). En sus des conditions de recevabilité expressément mentionnées, il convient également de veiller au respect, en particulier, de l'obligation de procéder à la conciliation préalable dans les cas prévus par la loi (art. 197 ss CPC). Si les conditions de recevabilité ne sont pas remplies, le juge refuse d'office d'entrer en matière (HALDY, La nouvelle procédure civile suisse, p. 18).

La requête de conciliation doit notamment contenir la désignation de la partie adverse (art. 197 ss CPC et art. 202 al. 2 CPC). En cas d'échec de la conciliation, une autorisation de procéder contenant notamment les noms des parties est délivrée au demandeur (art. 209 al. 1 et al. 2 let. a CPC). Celle-ci reprend les noms des parties indiqués dans la requête de conciliation, sous réserve d'un changement de nom ou d'une substitution de partie (art. 83 CPC) intervenue entre-temps (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_266/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3). L'existence d'une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande, que le juge saisi de la cause doit examiner d'office (art. 59 CPC; ATF 140 III 70 consid. 5; ATF 139 III 273 consid. 2.1). Le juge vérifiera également que l'autorisation de procéder porte sur le même objet du litige et les mêmes parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1 in fine). En effet, sous réserve de modifications autorisées, il doit y avoir identité entre les parties à la procédure de conciliation et celles à la procédure au fond (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.2 et 4.1.3). Le demandeur ne peut ainsi pas étendre sa demande à de nouveaux défendeurs contre lesquels il n'a pas obtenu d'autorisation de procéder (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_266/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3 et références citées).

**4.2** Dans le cas d'espèce, il a été retenu que l'appelante ne pouvait agir seule en contestation de congé et qu'elle n'a pas valablement représenté ses filles lors du dépôt de la requête par-devant la Commission de conciliation. Dès lors se pose la question de la possibilité d'assigner B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ au stade de la procédure par-devant le Tribunal, afin d'attirer dans la même procédure toutes les parties au bail.

Il n'est pas contesté que l'action en contestation du congé devait être introduite par une requête de conciliation. Or, la demande soumise à la conciliation était dirigée

à l'encontre de l'intimé uniquement, et l'autorisation de procéder du 6 juin 2018 délivrée à l'appelante indiquait en qualité de défendeur le seul intimé. En revanche, l'appelante a déposé sa requête par-devant le Tribunal tant à l'encontre de l'intimé que de C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. L'appelante ne pouvait cependant pas étendre sa demande à de nouvelles parties défenderesses contre lesquelles elle n'avait pas obtenu d'autorisation de procéder.

C'est dès lors à raison que les premiers juges ont déclaré la requête irrecevable, en tant que dirigée contre C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, ces dernières n'ayant pas été parties à la procédure de conciliation.

Compte tenu des développements qui précèdent, le jugement attaqué sera confirmé.

5. En application 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.

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 25 février 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/54/2019 rendu le 22 janvier 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9183/2018-1-OSB.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.*