



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/10045/2015

ACJC/520/2017

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 MAI 2017

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (Genève), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2016, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

1) **Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (Genève), intimée, comparant par Me Reynald P. BRUTTIN, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **Madame C** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (Genève), autre intimée, comparant en personne,

3) **Monsieur D** \_\_\_\_\_, autre intimé, p.a. et représenté par la régie \_\_\_\_\_ Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.05.2017 ainsi qu'au Ministère public, pour information.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/606/2016 du 29 juin 2016, expédié le jour même pour notification aux parties, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 29 avril 2015 par B\_\_\_\_\_ pour le 31 mai 2015, concernant l'appartement de trois pièces n° 13, au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis route de E\_\_\_\_\_ 1\_\_, dans la commune de F\_\_\_\_\_ et débouté A\_\_\_\_\_ et les autres parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a considéré qu'après le décès de G\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ 2005, son épouse, B\_\_\_\_\_, et ses filles, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, étaient devenues co-titulaires du bail. Toutefois, seule B\_\_\_\_\_ habitait dans l'appartement au moment du décès et continuait d'y habiter. A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'avaient jamais eu conscience d'être devenues co-titulaire du bail, par succession. Elles s'étaient, du reste, totalement désintéressées de l'appartement litigieux et n'était jamais intervenues en qualité de locataire. Le bailleur pouvait, dès lors, de bonne foi interpréter ce comportement comme une renonciation au bail. La résiliation du bail effectuée par B\_\_\_\_\_ le 29 avril 2015, seule partie effective au contrat de bail, était ainsi valable et devait être confirmée.

Les allégations de A\_\_\_\_\_, qui affirmait résider dans l'appartement depuis mars 2007, n'avaient pas été démontrées. En particulier, elle n'avait pas prouvé s'être acquittée d'un quelconque loyer depuis cette date, que cela soit directement auprès de la régie ou auprès de sa mère. Quant à l'attestation produite établie par l'Hospice général, elle ne démontrait pas le lieu de résidence de l'intéressée. Au contraire, le relevé bancaire produit par A\_\_\_\_\_ indiquait, selon toute vraisemblance, qu'elle ne résidait pas à Genève, dans la mesure où le compte bancaire précité n'avait pour fonction que de percevoir les prestations sociales versées par l'Hospice général, lesquelles étaient intégralement retirées en espèce du compte quelques jours après leur versement, soit un indice fort que l'intéressée résidait en réalité en France, auprès de ses enfants.

- B. a.** Par acte déposé le 31 août 2016, A\_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle demande que soit constatée la nullité du congé donné par sa mère le 31 mai 2015, concernant l'appartement litigieux.

A l'appui de son appel, A\_\_\_\_\_ fait grief au Tribunal d'avoir retenu à tort une modification de la titularité du bail par acte concluant. Elle était toujours demeurée locataire de l'appartement depuis le décès de son père le 27 juillet 2005, en application de l'art. 560 CC. Elle ne s'était pas désintéressée de l'appartement, comme le démontrait le contrat de sous-location produit. Les déductions « spéculatives et tendancieuses » opérées par le Tribunal au sujet de son relevé bancaire étaient « arbitraires et choquantes ». En effet, l'attestation de l'Hospice général démontrait qu'elle habitait l'appartement litigieux, dans la

mesure où cette institution opérait une « analyse rigoureuse, chaque mois » du droit aux prestations et vérifiait que les bénéficiaires de l'aide sociale résident à Genève. Enfin, elle avait versé les loyers directement de la main à la main à sa mère, raison pour laquelle aucune preuve ne pouvait être produite.

**b.** Dans sa réponse du 22 septembre 2016, D\_\_\_\_\_ (ci-après également : le bailleur) a conclu, principalement, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé. Subsidiairement, il sollicite de la Cour l'audition de témoins pour déterminer le lieu de résidence effectif de A\_\_\_\_\_ durant la période litigieuse.

Se référant à la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_258/2014 du 8 juillet 2014), il fallait admettre que la modification par acte concluant d'un contrat de bail était valable. Les allégations de A\_\_\_\_\_ étaient contradictoires. En particulier, l'affirmation que cette dernière résidait dans l'appartement litigieux depuis mars 2007 était fautive pour plusieurs raisons : la nécessité du déménagement et la date de celui-ci n'avaient pas été démontrées, le contrat de sous-location entre l'appelante et sa mère n'avait jamais été communiqué à la régie, de même que B\_\_\_\_\_ avait indiqué en procédure n'avoir pas souvenir d'avoir signé un tel document. A\_\_\_\_\_ ne se servait de cet appartement que pour avoir une adresse à Genève, ce qu'avait confirmé la sœur de cette dernière, C\_\_\_\_\_, qui avait affirmé en procédure que cette dernière lui avait indiqué résider en France voisine. Il était irréaliste de croire, comme l'avait affirmé A\_\_\_\_\_ en première instance, qu'elle-même et son époux habitaient avec B\_\_\_\_\_ dans un appartement de trois pièces, alors qu'ils disposaient d'une résidence en France, à proximité de la frontière suisse. B\_\_\_\_\_ avait d'ailleurs indiqué que sa fille, soit l'appelante, n'avait jamais résidé avec elle dans l'appartement litigieux, jusqu'à que cette dernière profite d'un déplacement à l'étranger pour changer les cylindres de son appartement, en son absence. Enfin, l'extrait de compte bancaire produit ne faisait état d'aucune transaction financière dans le canton, si ce n'est le retrait en espèce des prestations versées par l'Hospice général, ce qui démontrait qu'elle n'habitait pas réellement à Genève.

**c.** Dans sa réponse du 3 octobre 2016, B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Au décès de son époux, ses filles s'étaient totalement désintéressées de la succession et, notamment, de l'appartement litigieux. Elle avait elle-même informé la régie dudit décès, de même qu'elle avait signé seule l'avenant du 19 janvier 2006 au contrat de bail, par lequel elle était devenue seule titulaire de celui-ci.

A\_\_\_\_\_ n'avait jamais vécu avec elle dans l'appartement; la seule chose qui lui importait à ce propos était d'avoir à sa disposition une adresse postale à Genève,

---

à l'intention de l'Office cantonal de la population et des migrations (OCPM). Elle n'avait, d'ailleurs, produit aucun élément démontrant qu'elle habitait à Genève, notamment le paiement de factures en Suisse ou dans le quartier. D'ailleurs, la domiciliation postale de A\_\_\_\_\_ auprès de sa mère coïncidait avec le début de l'octroi des prestations de l'Hospice général. Enfin, malgré les nombreuses demandes du Tribunal, A\_\_\_\_\_ n'avait jamais produit les extraits détaillés de ses comptes bancaires.

**d.** C\_\_\_\_\_ ne s'est, quant à elle, pas déterminée sur l'appel dans le délai octroyé, ni ultérieurement.

**e.** Après avoir été informée des réponses de D\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ n'a pas fait usage de son droit à la réplique.

**f.** Les parties ont été avisées le 11 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** Par contrat du 26 mars 1976, G\_\_\_\_\_ a pris à bail un appartement de trois pièces n° 13, au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis au 1\_\_, route de E\_\_\_\_\_, dans la commune de F\_\_\_\_\_, à compter du 1<sup>er</sup> mai 1976. Le loyer annuel était fixé à 4'480 fr.

**b.** Le 4 avril 1988, par déclaration d'adhésion, l'épouse de G\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, est devenue co-titulaire du bail.

**c.** G\_\_\_\_\_ est décédé le \_\_\_\_\_ 2005, laissant pour héritières son épouse (B\_\_\_\_\_) et ses filles, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

**d.** Le 19 janvier 2006, le précédent bailleur et B\_\_\_\_\_ ont conclu un avenant n° 1 au contrat de bail du 26 mars 1976 aux termes duquel, suite au décès de G\_\_\_\_\_, le bail était inscrit au nom de B\_\_\_\_\_.

**e.** Par courrier du 2 octobre 2008, B\_\_\_\_\_ a été informée que D\_\_\_\_\_ était devenu propriétaire de l'appartement litigieux.

**f.** Par courrier du 29 décembre 2008, B\_\_\_\_\_ ainsi que d'autres locataires de l'immeuble se sont plaints auprès de la régie des nuisances qu'ils subissaient d'une autre locataire de l'immeuble.

**g.** Cinq avis de majoration de loyer ont été notifiés à B\_\_\_\_\_, entre le 19 janvier 2009 et le 20 novembre 2012, portant en dernier lieu le loyer annuel, sans les charges, à 9'240 fr. à partir du 1<sup>er</sup> mai 2013.

**h.** Par courrier du 28 juillet 2009, faisant suite à l'appel téléphonique de A\_\_\_\_\_, la régie a pris bonne note que cette dernière et son époux résidaient dans l'appartement. La régie a toutefois indiqué que, dans la mesure où seule B\_\_\_\_\_ était titulaire du bail, aucun autre nom ne pouvait figurer sur les plaquettes présentes sur les boîtes aux lettres de l'immeuble.

**i.** Par courrier du 25 février 2015, B\_\_\_\_\_ a demandé à A\_\_\_\_\_ et à son époux de quitter son domicile de la route de E\_\_\_\_\_ 1\_\_ et d'enlever leurs domiciliations postales, d'ici au 15 mars 2015, précisant qu'elle reprendrait son appartement dès le 16 mars 2015.

**j.** Par pli du 5 mars 2015, H\_\_\_\_\_ SA, agissant au nom de A\_\_\_\_\_ et de son époux, a fait référence sans plus de précision à un contrat conclu entre B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ pour s'opposer à l'évacuation de l'appartement.

**k.** Par courrier recommandé du 29 avril 2015, B\_\_\_\_\_ a informé la régie qu'elle résiliait son bail pour le 31 mai 2015.

**l.** Par pli du 4 mai 2015, la régie a exceptionnellement accepté le congé pour la date sollicitée et a fixé un état des lieux de sortie au 1<sup>er</sup> juin 2015.

**m.** Par courrier du même jour, la régie a informé A\_\_\_\_\_ de la résiliation précitée et de la date de l'état des lieux de sortie, attirant son attention sur le fait qu'elle n'avait aucun titre légal pour occuper l'appartement ultérieurement au 31 mai 2015 et, qu'à défaut de libérer celui-ci à cette date, la régie entamerait immédiatement une procédure judiciaire à son encontre.

**n.** Par courrier du 7 mai 2015, I\_\_\_\_\_ (fille du compagnon de B\_\_\_\_\_) a transmis à A\_\_\_\_\_, à la demande de B\_\_\_\_\_, une copie de la lettre de résiliation. Elle lui a également demandé d'enlever ses affaires d'ici au 18 mai 2015 et de lui remettre d'ici cette date toutes les clés de l'appartement, du box et de la boîte aux lettres. A\_\_\_\_\_ était priée de laisser en l'état les affaires et les meubles de sa mère, laquelle viendrait sur place pour s'en occuper ainsi que pour l'état des lieux.

**o.** Par requête en contestation de congé du 7 mai 2015, A\_\_\_\_\_ et son époux, J\_\_\_\_\_, ont contesté auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyer la résiliation du bail.

Cette requête était dirigée contre B\_\_\_\_\_ et le litige était décrit comme suit : « La régie informe les sous-locataires de l'existence d'une résiliation du bail principal au trente et un mai 2015, nonobstant l'absence de toute résiliation valable du bail de sous-location. Il y a donc une résiliation de faits sans qu'elle ait jamais été signifiée. Nous demandons la reconnaissance de la validité de

---

notre bail et son application ». La cause a été enregistrée sous le n° C/1\_\_\_\_\_/2015.

**p.** Par pli du 15 mai 2015, H\_\_\_\_\_ SA a informé B\_\_\_\_\_ de ce que A\_\_\_\_\_ ne restituerait pas l'appartement.

**q.** Le 19 mai 2015, l'ASLOCA a déposé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en constatation de la nullité d'une résiliation de bail, pour le compte de A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. La cause a été enregistrée sous le n° C/10045/2015, objet de la présente procédure.

**r.** Par courrier du 4 juin 2015, l'ASLOCA a rectifié la requête, en ce sens qu'elle n'était intentée que par cette dernière, et non par C\_\_\_\_\_, qui devait être citée à titre de partie défenderesse.

**s.** Par courrier du 15 juin 2015, A\_\_\_\_\_ et son époux ont retiré leur requête déposée le 7 mai 2015, dans la procédure n° C/1\_\_\_\_\_/2015. Cette dernière a ainsi été archivée par la Commission.

**t.** Non conciliée le 27 août 2015, l'affaire dans la cause C/10045/2015 a été portée devant le Tribunal des baux et loyer le 28 septembre 2015.

A\_\_\_\_\_ a conclu à la nullité de la résiliation adressée par B\_\_\_\_\_ à la régie, au motif qu'elle était devenue co-titulaire du bail aux côtés de sa mère et de sa sœur, suite au décès de son père. Dans la mesure où la résiliation du bail devait émaner de l'ensemble des titulaires du bail, ce qui n'était pas le cas en l'espèce, la résiliation ne produisait aucun effet juridique. Elle a expliqué vivre dans l'appartement litigieux avec son époux depuis mars 2007, sa mère vivant quant à elle en France voisine.

**u.** Par mémoire de réponse du 6 novembre 2015, le bailleur a conclu au rejet de la requête et à la validité de la résiliation de bail. L'appartement litigieux n'avait été habité que par B\_\_\_\_\_ depuis le décès de son mari, laquelle payait d'ailleurs le loyer en son nom. Au mois de décembre 2008, elle avait contresigné une pétition à l'encontre d'une voisine de l'immeuble qui occasionnait diverses nuisances sonores. Avant qu'elle ne puisse plus avoir accès au logement, B\_\_\_\_\_ partageait sa vie entre son appartement de la route de E\_\_\_\_\_ 1\_\_ et celui de son compagnon, I\_\_\_\_\_, qui se trouvait en France. A\_\_\_\_\_ était propriétaire avec son mari d'un grand appartement en France voisine dans lequel elle vivrait avec ses enfants. Le désintéret total des filles du défunt pour un appartement qu'elles n'habitaient pas et qui était occupé par leur mère pouvait être interprété de bonne foi par les bailleurs successifs comme une renonciation de leur part au bail. B\_\_\_\_\_ était ainsi en droit de résilier valablement seule le contrat de bail.

---

A l'appui de ses écritures, il a notamment produit diverses photographies de ce que serait la résidence de A\_\_\_\_\_ en France, avec le nom de cette dernière sur une boîte aux lettres et un interphone, un avis de débit du compte de B\_\_\_\_\_ du 5 mai 2015 portant sur un montant de 929 fr. en faveur de la régie pour le loyer du mois de mai 2015, ainsi qu'un courrier de plainte de diverses locataires, dont B\_\_\_\_\_, du 29 décembre 2008 et la réponse de la régie du 8 janvier 2009.

v. Par mémoire de réponse du 16 novembre 2015, B\_\_\_\_\_ a conclu à la validité de sa résiliation de bail du 29 avril 2015, pour le 31 mai 2015. Elle a allégué que ses filles, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, n'avaient jamais habité dans l'appartement litigieux avec leurs parents. Depuis le décès de son mari, elle avait vécu seule dans le logement et en payait le loyer. Au début de l'année 2015, alors qu'elle voulait rentrer chez elle, elle n'avait pas pu pénétrer dans son appartement, sa clé n'ouvrant plus la serrure. A\_\_\_\_\_ avait profité de son absence pour faire changer la serrure de celui-ci. Depuis lors, B\_\_\_\_\_ était interdite d'accès à son propre appartement dans lequel étaient demeurées toutes ses affaires personnelles, notamment tous ses meubles et vêtements. Elle avait résilié le bail relatif à son appartement pour lequel elle payait un loyer alors même qu'elle ne pouvait plus y accéder. La famille A\_\_\_\_\_ vivait en France, à L\_\_\_\_\_, où elle avait acquis un appartement en duplex au sein d'une copropriété nommée « Les \_\_\_\_\_ ». Les enfants de A\_\_\_\_\_ étaient âgés respectivement de 41, 39 et 32 ans, de sorte qu'il serait absurde de croire que ces derniers vivaient auprès de leur mère, dans un appartement de deux pièces.

Depuis le décès de son père et jusqu'au début de l'année 2015, A\_\_\_\_\_ n'était jamais intervenue en qualité de colocataire et avait fait preuve d'un désintéret total pour l'appartement litigieux. Les parties avaient donc modifié par actes concluants le contrat de bail découlant de la succession de feu G\_\_\_\_\_ en ce sens que ses filles avaient renoncé audit contrat de bail. Seule B\_\_\_\_\_ était restée locataire et elle était donc en droit de valablement résilier le contrat de bail la liant au bailleur. A l'appui de sa réponse, elle a notamment produit les mêmes photographies que le bailleur, ainsi qu'un inventaire de ses effets personnels.

w. Par écritures du 10 décembre 2015, le conseil de A\_\_\_\_\_ a indiqué que sa mandante n'était pas encore à même de fournir les pièces requises par le Tribunal, soit la preuve du paiement du loyer pour les années 2011 à 2015, ainsi que les relevés mensuels détaillés de son compte courant et celui de son époux pour les mêmes années. Elle souhaitait préciser qu'ignorant les effets juridiques découlant du décès de son père, elle avait conclu, le 1<sup>er</sup> mars 2007, un contrat de sous-location avec sa mère concernant l'appartement litigieux.

Par ailleurs, elle s'était acquittée chaque mois de l'entier du loyer en mains propres entre 2007 et 2009, en se rendant généralement au domicile de sa mère, en France. Par la suite, entre 2009 et 2011, étant au bénéfice de prestations de

L'Hospice général, elle avait l'obligation de remettre chaque mois une attestation de sa mère confirmant le paiement effectif du loyer à son assistante sociale, afin de toucher effectivement les prestations sollicitées. Son assistante sociale lui avait indiqué qu'elle chercherait ces attestations.

En annexe à son écriture, figurait une « convention de sous location » à l'entête de K\_\_\_\_\_, datée du 1<sup>er</sup> mars 2007 et signée par A\_\_\_\_\_, son époux et B\_\_\_\_\_, aux termes de laquelle B\_\_\_\_\_, « séjournant fréquemment à l'étranger et restant absente de son appartement la plupart du temps », le sous-louait dans son entièreté, y compris son contenu mobilier, à sa fille et son gendre, pour l'entier du loyer, charges comprises.

x. Lors de l'audience qui s'est tenue le 11 décembre 2015, le Tribunal a informé les parties que serait exclusivement instruite la question des rapports de droit entre les parties suite au décès de G\_\_\_\_\_, en relation avec le bail de l'appartement litigieux.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le conseil de A\_\_\_\_\_ a produit un courrier de la régie du 28 juillet 2009 confirmant à B\_\_\_\_\_ qu'elle avait pris bonne note de l'appel téléphonique de A\_\_\_\_\_, dans le cadre duquel cette dernière a indiqué vivre désormais dans l'appartement litigieux avec son mari.

A\_\_\_\_\_ a exposé qu'en 2006-2007, soit près de deux ans après le décès de son père, lorsque les pavillons route de G\_\_\_\_\_ dans lesquels elle habitait allaient être démolis, B\_\_\_\_\_ lui avait proposé de venir vivre dans son appartement, elle-même se proposant d'aller habiter chez son ami en France voisine. C'est ainsi qu'avait été conclue la convention de sous-location du 1<sup>er</sup> mars 2007 qui avait été transmise par la suite à la régie, ce dont cette dernière avait accusé réception par courrier du 28 juillet 2009 produit à l'audience. A l'époque, tant sa mère qu'elle-même n'avaient quasiment pas de contact avec C\_\_\_\_\_ depuis environ l'an 2000. Il n'y avait donc jamais eu de discussion entre elles trois concernant l'appartement après le décès de feu son père. Elle n'avait pas répudié la succession de ce dernier et ignorait même que cela était possible. Elle ne connaissait pas la situation financière qui était celle de son père à son décès. Elle ignorait également qui s'était chargé de la liquidation de sa succession. Elle n'avait reçu aucun courrier du Tribunal, de l'administration fiscale ou de l'Office des faillites. Elle habitait la semaine avec son mari dans l'appartement de la route de E\_\_\_\_\_ et passait les week-ends dans la maison que ses trois enfants possédaient en France voisine.

C\_\_\_\_\_ a déclaré n'avoir jamais habité dans l'appartement litigieux. Au décès de feu son père, c'était sa mère qui y vivait. A cette époque, elle n'avait pas de contact avec sa mère mais croisait parfois sa sœur V\_\_\_\_\_ le samedi à Balxert. A cette occasion, elle lui expliquait qu'elle habitait à L\_\_\_\_\_ avec ses

enfants. Elle ignorait qu'une succession pouvait se répudier et que les héritiers devenaient titulaires de plein droit du bail. Elle n'avait par ailleurs aucune volonté de devenir colocataire avec sa mère de l'appartement litigieux. Elle n'avait pas participé à la liquidation de la succession de feu son père et n'avait rien reçu ou payé de ce chef. Dans la mesure où elle ne voyait pas sa mère, elle n'avait pas été informée d'un éventuel accord entre celle-ci et sa sœur. Elle n'avait jamais reçu aucun courrier des autorités dans le cadre de la succession de feu son père. En août 2015, sa sœur lui avait expliqué qu'il fallait qu'elles se défendent par rapport à l'appartement et lui avait demandé de signer certains papiers, ce qu'elle avait refusé. Elle comprenait que c'était la raison pour laquelle elle était partie défenderesse.

y. Par réplique du 14 décembre 2015, le bailleur a formellement contesté la teneur de la convention de sous-location du 1<sup>er</sup> mars 2007.

z. Lors de l'audience du 13 mai 2016, B\_\_\_\_\_ a déclaré qu'après le décès de son mari, elle avait continué à habiter l'appartement de la route de E\_\_\_\_\_ 1\_\_. Il lui arrivait parfois de séjourner quelques jours chez son ami en France, qui était décédé depuis lors. Sa fille V\_\_\_\_\_ n'avait jamais habité avec elle dans l'appartement. Après le décès de G\_\_\_\_\_, celle-ci lui avait demandé si elle pouvait avoir son adresse officielle à la route de E\_\_\_\_\_ 1\_\_, ce qu'elle avait accepté. Elle découvrait pour la première fois la convention de sous-location du 1<sup>er</sup> mars 2007 qu'elle n'avait jamais signée, bien que la signature y figurant soit assez proche de la sienne. Jusqu'à son entrée récente en EMS, sa fille V\_\_\_\_\_ n'avait jamais habité dans cet appartement. Elle avait procédé au changement des serrures sans son autorisation et en son absence. Elle n'avait jamais donné les clés de l'appartement à sa fille. Depuis ce changement de verrou, elles étaient en mauvais termes. Sa fille n'avait pas le droit de changer les serrures sans lui en parler et obtenir son accord. Elle avait uniquement les clés de la boîte aux lettres pour son courrier. Depuis ce changement de clés, B\_\_\_\_\_ n'avait pas pu entrer à nouveau dans son appartement, même pas pour se changer et prendre ses affaires lors de son entrée en EMS. A une reprise, sa fille V\_\_\_\_\_ l'avait même menacée d'appeler la police si elle venait à nouveau à l'appartement. Elle ne saurait dire à quelle date sa fille V\_\_\_\_\_ avait changé les serrures de son appartement.

aa. Le Tribunal a également procédé à l'audition du témoin M\_\_\_\_\_, laquelle avait travaillé auprès de la régie de 2005 à 2013 et avait été en charge, notamment, de la gestion de l'immeuble route de E\_\_\_\_\_ 1\_\_. Elle pensait découvrir pour la première fois la convention de sous-location du 1<sup>er</sup> mars 2007. En tous les cas, elle n'en avait pas le souvenir. Elle a confirmé avoir signé le courrier du 28 juillet 2009, déposé à l'audience du 11 décembre 2015 par A\_\_\_\_\_. Elle ne se souvenait pas des circonstances dans lesquelles il avait été

rédigé, ni n'avoir jamais eu des contacts téléphoniques avec A\_\_\_\_\_. Elle ignorait également quelle suite B\_\_\_\_\_ avait donnée à cette lettre.

**bb.** A l'issue de l'audience, le Tribunal a fixé à A\_\_\_\_\_ un dernier délai non prolongeable au 3 juin 2016 pour produire l'ensemble des pièces demandées par le Tribunal et a convoqué la cause au 24 juin 2016 pour les plaidoiries finales.

**cc.** Par chargé de pièces complémentaire du 13 juin 2016, A\_\_\_\_\_ n'a pas produit l'ensemble des pièces demandées par le Tribunal : elle n'a déposé qu'une attestation de l'Hospice général, ainsi que le détail du compte courant de son époux uniquement, pour les années 2009 à 2015.

Il ressort de l'attestation de l'Hospice général que A\_\_\_\_\_ a bénéficié de prestations de cette institution du 1<sup>er</sup> juin 2009 au 31 mai 2014. Il est également indiqué que cette dernière avait participé au paiement du loyer de B\_\_\_\_\_ à raison de deux tiers du 1<sup>er</sup> juin 2009 au 30 juin 2013, puis s'en être entièrement acquittée du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 31 mai 2014.

Le relevé bancaire produit d'un compte détenu auprès de la Banque W\_\_\_\_\_, au nom de l'époux de A\_\_\_\_\_, ne fait état d'aucune transaction entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2011. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, il est fait mensuellement état de versement des prestations sociales de l'Hospice général, lesquelles étaient intégralement retirées en espèce peu de temps après la réception du versement.

**dd.** A l'issue de l'audience du 24 juin 2016, les parties ont plaidé et la cause a été gardée à juger.

### **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 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 in : Procédure civile suisse,

---

Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> édition, n° 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 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).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel sans les charges du logement s'élève à 9'240 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (9'240 fr. × 3 ans = 27'720 fr.).

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

**2. 2.1** L'appelante fait essentiellement grief au Tribunal de n'avoir pas retenu qu'elle était co-titulaire du bail ex lege par succession (art. 560 CC), aux côtés de sa mère et de sa sœur, suite au décès de son père le 27 juillet 2005. Dans la mesure où la résiliation litigieuse n'émanait que de sa mère, celle-ci ne produirait aucun effet juridique, de sorte que la nullité de la résiliation du bail par sa mère devait être constatée.

**2.2** La conclusion d'un contrat de bail et la modification de celui-ci n'est 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 (cf. notamment art. 266l al. 2, 269d al. 1, 270 al. 2 et 270a CO; ATF 40 II 614 consid. 1; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 6.4.1, p. 179 s. et ch. 22.3.4, p. 557). 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 acte concluant (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 bail qu'ils n'occupaient pas durant plus de vingt ans pouvait être interprété de bonne foi par le bailleur comme une renonciation tacite de celui-ci, qui plus est lorsque seule la mère habitait dans ledit appartement et que les communications relatives au bail

---

lui était adressées à son seule 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; MONTINI/WAHLEN in : BOHNET/CARRON/MONTINI, Commentaire pratique : droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle, 2017, n. 11 ad art. 266i CO).

## 2.3

**2.3.1** La jurisprudence précitée peut s'appliquer *mutatis mutandis* à la présente affaire, pour les motifs qui suivent.

Jusqu'à la requête en contestation du congé déposée le 19 mai 2015 par l'ASLOCA, au nom de l'appelante, cette dernière n'avait jamais revendiqué, que cela soit auprès de la régie ou de sa mère, être titulaire du contrat de bail litigieux. Au décès de son père, dont le nom figurait sur le contrat de bail au côté de B\_\_\_\_\_, l'appelante s'est désintéressée de la succession et, en particulier, du contrat de bail. Les démarches en lien avec l'appartement litigieux ont d'ailleurs été exclusivement accomplies par B\_\_\_\_\_, soit la mère de l'appelante, notamment pour informer la régie de l'époque du décès de son époux.

L'on ignore à quelle date l'appelante a eu connaissance de l'avenant n° 1 au contrat de bail du 19 janvier 2006 - qu'elle a produit dans le cadre de sa requête - et par lequel seule sa mère, soit B\_\_\_\_\_, devenait titulaire du bail litigieux. Toutefois, lorsque la régie, le 28 juillet 2009, à sa demande, avait refusé d'inscrire son nom sur les plaquettes des boîtes aux lettres de l'immeuble litigieux - au motif que seule B\_\_\_\_\_ était titulaire du bail - l'appelante ne s'y est pas opposée et n'a, en tout état, pas contesté l'assertion du bailleur au sujet de la titularité du bail.

Le contrat de sous-location produit par l'appelante - indépendamment de sa véracité, contestée entre les parties - indique qu'elle-même partait de l'idée qu'elle n'était pas titulaire du bail, faute de quoi un tel contrat n'aurait pas eu de raison d'être.

De même, dans sa première requête en contestation du congé déposée le 7 mai 2015, sous le numéro de procédure C/1\_\_\_\_\_/2015, ensuite retirée, c'est en qualité de sous-locataire que l'appelante a agi, à l'encontre de sa mère, soit B\_\_\_\_\_, pour contester la validité du congé.

Au regard de ce qui précède, l'appelante ne saurait aujourd'hui et en raison uniquement de la résiliation du bail, remettre en cause la titularité du bail. Le bailleur pouvait, en effet, considérer de bonne foi que seule la mère de l'appelante était par acte concluant devenue titulaire du bail litigieux depuis le décès de son époux, dans la mesure où l'appelante (ou sa sœur) ne s'était jamais opposée durant plus de neuf ans, ni à l'avenant au contrat de bail du 19 janvier 2006, ni à la teneur du courrier de la régie du 28 juillet 2009.

**2.3.2** Enfin, l'appelante n'a pas démontré avoir habité le logement ou s'être acquittée d'un quelconque loyer en lien avec l'appartement litigieux.

A ce propos, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont déclaré, de manière concordante, que l'appelante résidait en réalité en France. Cet élément est renforcé par les photographies produites par B\_\_\_\_\_ et le bailleur, desquelles il ressort qu'une boîte aux lettres et un interphone étaient au nom de l'appelante, dans un lotissement privé à L\_\_\_\_\_ (France).

La Cour retient également que, malgré les demandes répétées du Tribunal à l'appelante de produire le relevé de ses comptes bancaires, ainsi que les preuves de versement des loyers, celle-ci n'a produit qu'une partie des documents requis.

A ce sujet, l'attestation de l'Hospice général ne saurait démontrer le lieu de résidence de l'intéressée, dans la mesure où cette institution, devant faire face à un nombre important de demandes, n'est pas en mesure de vérifier de manière systématique et approfondie le lieu de résidence effectif des bénéficiaires des prestations d'assistance.

Il ressort également de cette attestation que, du 1<sup>er</sup> juin 2009 au 31 juin 2013, l'appelante n'aurait participé qu'aux deux tiers du loyer de l'appartement litigieux. Or, cet élément est en contradiction avec le contrat de sous-location produit par l'appelante - dont la véracité a été contestée entre les parties - qui mentionne le paiement de l'entier du loyer à compter du 1<sup>er</sup> mars 2007. De même, il est en contradiction avec les déclarations de l'appelante, qui a toujours affirmé s'acquitter de l'intégralité du loyer auprès de sa mère, ce que cette dernière a contesté.

Quant au relevé bancaire produit, au seul nom de l'époux de l'appelante et pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2015 uniquement, il ne démontre ni le paiement d'un loyer, ni le lieu de résidence de l'appelante. Au contraire, il ressort de ce dernier qu'il ne servait à percevoir que les prestations de l'Hospice général, dites prestations qui étaient retirées intégralement en espèces peu après leur versement. Aucun paiement, notamment le règlement d'une facture d'un prestataire suisse, ne figure dans ledit relevé. Le raisonnement du Tribunal, qui a considéré qu'il s'agissait d'un indice fort au sujet d'une domiciliation effective de l'appelante en France, ne prête pas le flanc à la critique.

**2.4** Dans ces circonstances, l'appréciation des premiers juges doit être confirmée et l'appel rejeté.

- 3.** **3.1** A teneur de l'art. 33 al. 1 LaCP, toute autorité, tout membre d'une autorité, tout fonctionnaire et tout officier, qui a connaissance d'un crime ou d'un délit poursuivi d'office, doit en aviser sur-le-champ la police ou le Ministère public (art. 302 al. 2 CPP).

**3.2** B\_\_\_\_\_ a affirmé bénéficier de l'aide de l'Hospice général, notamment pour l'aider au paiement du loyer du logement litigieux. Or, le fait de percevoir des prestations d'assistance sociale suppose le fait d'être domicilié et de résider effectivement dans le canton (art. 11 al. 1 lit. a de la Loi sur l'insertion et l'aide sociale individuelle; LIASI).

La perception desdites prestations suppose en général la communication des éléments permettant de vérifier le droit aux prestations. Lorsque l'autorité est induite en erreur par la communication d'éléments contraires à la vérité ou incomplets, cela est susceptible de constituer à la fois une tromperie et une astuce, si l'autorité ne pouvait que très difficilement déceler la situation réelle (ATF 127 IV 163; et 131 IV 83).

**3.3** En l'espèce, plusieurs éléments concordants indiquent que le domicile effectif de l'appelante se situait en réalité en France durant la période litigieuse.

Les déclarations de C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ s'avèrent ainsi concordantes sur le sujet, cette dernière ayant de plus indiqué que l'intention de l'appelante, au sujet du logement litigieux, était d'obtenir une adresse postale à Genève, à l'intention du Contrôle des habitants. Les photographies de ce que serait la résidence de A\_\_\_\_\_ en France, avec le nom de cette dernière sur une boîte aux lettres et un interphone, produites par le bailleur et B\_\_\_\_\_ confortent encore ces éléments concordants.

Au vu des faits de la cause, il apparaît que l'appelante semble résider hors du canton tout en percevant des prestations d'aide sociale individuelle, ce qui pourrait être notamment constitutif d'une escroquerie, soit d'un crime poursuivi d'office (art. 146 CP).

**3.4** Dès lors, conformément à son obligation, la Cour de céans transmettra, à titre d'information, le présent arrêt au Ministère public.

- 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, 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 (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 31 août 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement n° JTBL/606/2016, rendu le 29 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers, dans la cause C/10045/2015-1-OSD.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Communique le présent arrêt au Ministère public, pour information.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, 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.*