

Les **héritiers** succédant à un défunt locataire dans sa relation contractuelle doivent exercer en commun les droits y relatifs et sont donc des **consorts nécessaires** (art. 602 al. 2 CC et 70 al. 1 CPC). L'héritier qui entend agir seul doit **le faire aussi bien à l'encontre du bailleur que de ses consorts** (consid. 6).

Lorsque les filles majeures du défunt vivent encore dans le logement, **elles conservent un intérêt au maintien du bail, ce qui exclut une sortie tacite du contrat de ces dernières**. La mère locataire devait dès lors agir en annulation du congé ou en prolongation du bail conjointement avec ses filles, ou les attraire dans le procès en qualité de défenderesses dès le stade de la conciliation (consid. 7).

#### Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Niquille et May Canellas.

Greffier : M. Thélin.

#### Participants à la procédure

F.X.,

représentée par Me François Bellanger,  
demanderesse et recourante,

*contre*

Z.,

A.X. et B.X.,

défendeurs et intimés.

#### Objet

procédure civile; consortité nécessaire

recours contre l'arrêt rendu le 30 septembre 2019 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/9183/2018 ACJC/1400/2019).

Considérant en fait et en droit :

1.

Dès 1993, **les époux H.X. et F.X. ont pris à bail un appartement de quatre pièces** au rez-de-chaussée d'un bâtiment de la commune de Chêne-Bougeries. Ils ont habité ce logement avec leurs deux filles A.X. et B.X., nées respectivement en 1992 et en 1997.

H.X. est décédé le 2 décembre 2012, laissant pour **seules héritières son épouse et ses filles**.

Dès le début de 2016, le bailleur et propriétaire Z. est entré en pourparlers avec F.X. dans la perspective de lui vendre l'appartement. Ces pourparlers n'ont pas abouti.

Le 6 avril 2018, usant d'une **formule officielle notifiée à F.X., A.X. et B.X., Z. a résilié le bail avec effet au 31 août 2018**; il se disait contraint de vendre l'appartement libre de tout occupant.

2.

Représentée par un mandataire, **F.X. a saisi l'autorité de conciliation compétente en vue de contester le congé ou, subsidiairement, d'obtenir une prolongation du contrat.** L'autorité a tenu audience le 6 juin 2018. La conciliation n'a pas abouti. L'autorité a délivré une autorisation de procéder à F.X.; ce document désignait Z. en qualité de partie défenderesse.

**F.X. a ouvert action le 6 juillet 2018 devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève;** elle dirigeait sa demande contre Z. et contre ses propres filles A.X. et B.X.. Elle concluait principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à la prolongation du contrat pour une durée de quatre ans. Z. s'est opposé à l'action. Il a soutenu que la demande était irrecevable en tant que dirigée contre A.X. et B.X., et que la demanderesse était pour le surplus dépourvue de la qualité pour agir.

Par ordonnance du 12 octobre 2018, le tribunal a limité la procédure à la question de la qualité pour agir.

Le tribunal a tenu audience le 27 novembre 2018 et il s'est prononcé le 22 janvier 2019. **Il a déclaré la demande en justice irrecevable en tant que dirigée contre A.X. et B.X., au motif que ces défenderesses n'avaient pas été attirées devant l'autorité de conciliation;** pour le surplus, le tribunal a rejeté l'action faute de qualité pour agir de la demanderesse.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 30 septembre 2019 sur l'appel de la demanderesse; elle a confirmé le jugement.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la demanderesse requiert le Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt de la Cour de justice.

Une demande de mesures provisionnelles est jointe au recours.

Les parties intimées n'ont pas été invitées à répondre au recours.

4.

Le présent arrêt mettant fin à la cause, il n'est pas nécessaire de statuer sur la demande de mesures provisionnelles.

5.

Selon la jurisprudence relative à l'art. 42 al. 1 LTF, le mémoire de recours adressé au Tribunal fédéral doit comporter **des conclusions sur le sort des prétentions en cause, à allouer ou à rejeter par le tribunal, et la partie recourante n'est en principe pas recevable à réclamer seulement l'annulation de la décision attaquée.** Ce dernier procédé n'est admis que dans l'hypothèse où le Tribunal fédéral, en cas de succès du recours, ne pourrait de toute manière pas rendre un jugement final, et devrait au contraire renvoyer la cause à la juridiction cantonale pour complètement de l'état de fait et nouvelle décision selon l'art. 107 al. 2 LTF ([ATF 134 III 379](#) consid. 1.3 p. 383; [133 III 489](#) consid. 3).

**En l'occurrence, à la lecture de l'argumentation développée, il apparaît sans équivoque qu'au delà de l'annulation de l'arrêt de la Cour de justice, la demanderesse persiste à réclamer l'annulation du congé signifié le 6 avril 2018;** le mémoire peut être pour ce motif jugé conforme à l'art. 42 al. 1 LTF.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont pour le surplus satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

6.

A l'instar du Tribunal des baux et loyers, la Cour de justice retient que la demanderesse F.X. et ses filles A.X. et B.X. ont succédé à feu H.X. dans sa relation contractuelle avec Z.; **que toutes trois doivent exercer en commun, selon l'art. 602 al. 2 CC, les droits y relatifs, et qu'elles sont donc consorts nécessaires, selon l'art. 70 al. 1 CPC, dans un éventuel procès.** Selon la Cour, il s'ensuit que la demanderesse n'a pas qualité pour intenter seule les actions en annulation du congé ou en prolongation du contrat prévues par l'art. 273 al. 1 et 2 CO, et **qu'elle doit à son choix intenter ces actions conjointement avec ses filles ou les intenter à celles-ci et au bailleur Z.** ([ATF 140 III 598](#) consid. 3.1; arrêt 4A\_689/2016 du 28 août 2017, consid. 4.1). La demanderesse a adopté ce procédé-ci devant

le Tribunal des baux et loyers; en revanche, A.X. et B.X. n'étaient ni parties requérantes ni parties citées devant l'autorité de conciliation. **Il n'est pas admissible d'agir en justice contre une personne qui n'était pas partie à la procédure de conciliation** (arrêt 4A\_266/2016 du 25 juillet 2016, consid. 3); en conséquence, la demande est irrecevable dans la mesure où elle est dirigée contre A.X. et B.X.. Pour le surplus, son auteure n'a pas qualité pour agir seule et l'action est donc rejetée.

7.

La demanderesse conteste la pertinence de ce raisonnement. Elle soutient qu'au moment du congé litigieux, elle était seule partenaire contractuelle de Z., à l'exclusion de ses filles, avec cette conséquence que contrairement au jugement d'appel, elle a qualité pour agir seule en annulation du congé et en prolongation du contrat. Certes, la demanderesse reconnaît que ses filles sont devenues parties au contrat de bail à loyer lors du décès de leur père. A son avis toutefois, les quatre parties à ce contrat ont dans l'intervalle **tacitement convenu que la relation contractuelle se poursuivrait seulement entre Z. et elle-même**, de sorte que les filles sont devenues étrangères à cette relation. La demanderesse se réfère à un précédent où le locataire défunt avait laissé pour héritiers son épouse qui habitait le logement pris à bail et leurs deux fils adultes qui n'habitaient plus ce logement. Lorsque la veuve, par sa curatrice, eut résilié le contrat plus de vingt ans après le décès, les fils se prétendirent vainement co-locataires à titre d'héritiers de leur père; **il fut au contraire jugé qu'ils étaient tacitement sortis de la relation contractuelle et que celle-ci n'avait perduré qu'entre le bailleur et leur mère** (arrêt 4A\_258/2014 du 8 juillet 2014, consid. 1.3).

La Cour de justice a discuté et rejeté cette argumentation. **La Cour constate en fait que A.X., actuellement âgée de vingt-sept ans, « vit entre le logement familial et son propre appartement », ce par quoi il faut comprendre qu'elle continue d'habiter par intermittence le logement de sa mère.** Agée de vingt-deux ans, B.X. « vient d'entreprendre des études universitaires [et elle ne sera donc] indépendante que dans quelques années »; **elle habite donc elle aussi ce logement.** Selon la Cour, les **deux filles conservent ainsi un intérêt au maintien du bail**, ce qui exclut une sortie tacite de la relation contractuelle. **Le Tribunal fédéral peut adhérer à cette appréciation juridique; il est en effet vrai qu'au regard du principe de la confiance qui régit l'interprétation des manifestations de volonté entre cocontractants** (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 p. 98; 135 III 410 consid. 3.2 p. 412), **rien, dans le comportement, l'attitude ou la situation de A.X. ou de B.X., n'a pu ni n'a dû être compris de bonne foi par Z. comme le signe d'une volonté de sortir de la relation contractuelle.**

La demanderesse se réfère aussi inutilement à un autre précédent dont le Tribunal fédéral n'a pas connu, mentionné par la Cour de justice, où la veuve du locataire défunt avait conclu avec le bailleur un avenant selon lequel elle serait désormais seule locataire, avenant que les autres héritiers - les enfants du défunt - avaient tacitement approuvé.

Ainsi, nonobstant l'opinion contraire de la demanderesse, **ses filles sont demeurées locataires de l'appartement**, avec pour conséquence qu'elles **devaient conjointement avec elle tenter les actions en annulation du congé ou en prolongation du contrat, ou, à défaut, être attirées dans le procès en qualité de défenderesses, à l'instar de Z. et dès la procédure de conciliation.**

A titre subsidiaire, la demanderesse développe une argumentation difficilement intelligible où elle affirme avoir représenté ses filles A.X. et B.X. au stade de la procédure de conciliation. Elle ne prétend cependant pas que la requête introductive de cette procédure eût été signée aussi en leurs noms, de telle manière qu'une volonté de les représenter fût reconnaissable par l'autorité saisie et par l'adverse partie. La demanderesse ne prétend pas non plus que ses filles aient personnellement comparu ou qu'elles se soient fait explicitement représenter à l'audience de conciliation, conformément à l'art. 204 CPC. En droit des obligations, l'art. 32 al. 2 CO permet qu'une personne soit éventuellement représentée à l'insu du tiers cocontractant; en revanche, il n'est pas admis qu'une personne soit représentée de manière occulte dans un procès civil, y compris au stade de la procédure de conciliation. Enfin, la demanderesse ne prétend pas davantage avoir mentionné ses filles en qualité de parties adverses dans la requête de conciliation, conformément à l'art. 202 al. 2 CPC.

8.

Le **recours se révèle privé de fondement**, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteure doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Les parties intimées n'ont pas été invitées à répondre et il ne leur sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

La demanderesse acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 6 janvier 2020

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin