



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5483/2011

ACJC/291/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 10 MARS 2014**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, société anonyme ayant son siège \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mars 2013, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève,

2) **Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (VD), intimés, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.03.2014.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 7 mai 2013, A\_\_\_\_\_ SA forme appel à l'encontre du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mars 2013, communiqué aux parties le mercredi 27 mars 2013. Ce jugement a invalidé la résiliation notifiée par D\_\_\_\_\_ représentée par sa tutrice le 7 janvier 2011 pour le 31 janvier 2011 pour l'appartement de trois pièces, situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 29, rue E\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1), a constaté que B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, d'une part, et A\_\_\_\_\_ SA, d'autre part, étaient liés par le contrat de bail du 19 septembre 1972 portant sur cet appartement (ch. 2), a débouté A\_\_\_\_\_ SA des fins de sa demande reconventionnelle en évacuation (ch. 3), et les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), a dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et indiqué les voies de droit (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé notifié le 7 janvier 2011 pour le 31 janvier 2011 par D\_\_\_\_\_ n'était pas valable, au motif que B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, devenus cotitulaires du bail par succession aux côtés de leur mère, D\_\_\_\_\_, n'avaient pas résilié celui-ci en commun avec cette dernière. Le fait que B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ s'étaient prévalus de la titularité du bail longtemps après son acquisition, ne constituait pas un abus de droit. La protection de la bonne foi de la bailleuse dans l'identité de ses cocontractants n'entraîne pas en considération, au vu de la négligence de la précédente propriétaire à cet égard. Les conditions de l'art. 267 CO n'étant pas réalisées, A\_\_\_\_\_ SA a été déboutée de ses conclusions reconventionnelles en évacuation.

**b.** L'appelante conclut à la mise à néant du jugement querellé, à la reconnaissance de la validité du congé notifié par le Service des tutelles d'adultes, pour le compte de D\_\_\_\_\_, le 7 janvier 2011 pour le 31 janvier 2011 concernant l'appartement considéré et à l'évacuation de B\_\_\_\_\_, de ses biens et de tous tiers de cet appartement.

Les intimés concluent à la confirmation de la décision attaquée et au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions.

**c.** Les parties ont été avisées le 8 août 2013 de la mise en délibération de la cause.

- B.** L'appelante et les intimés ne remettent pas en cause l'état de fait dressé par les premiers juges; les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** En date du 19 décembre 1972, F\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 29, rue E\_\_\_\_\_ à Genève.

---

L'immeuble appartenait alors à la SI RUE E\_\_\_\_\_ 29. La propriétaire est désormais A\_\_\_\_\_ SA; plusieurs régies se sont succédées comme mandataires de la partie bailleresse.

**b.** F\_\_\_\_\_ est décédé le \_\_\_\_\_ 1989; ses deux fils, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, ne vivaient alors plus dans l'appartement, qu'ils ont tout naturellement laissé à leur mère D\_\_\_\_\_, comme déclaré au Tribunal.

**c.** En date du 9 novembre 2001, la régie alors mandataire du propriétaire a fait part à D\_\_\_\_\_ de ce que la propriété de l'immeuble avait passé à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève. Toute la correspondance qui a suivi a été adressée au seul nom de D\_\_\_\_\_; en particulier, les avis de majoration de loyer en la forme officielle des 12 décembre 2007, 30 juin 2008, 2 novembre 2010, lors duquel l'échelon annuel de 7'320 fr. a été confirmé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, en sus des charges inchangées de 2'400 fr. par année.

**d.** A la suite de son divorce durant l'année 2004, B\_\_\_\_\_ est revenu vivre avec sa mère. Il a écrit à la régie une lettre pour sa mère en date du 11 septembre 2009 confirmant l'accord de cette dernière pour l'augmentation de loyer pour le 1<sup>er</sup> janvier 2010, comme il l'a confirmé lors de son audition au Tribunal.

**e.** Au mois d'août 2009, D\_\_\_\_\_ a fait l'objet d'une mesure de curatelle et a quitté l'appartement litigieux pour s'installer dans un EMS; par courrier du 7 janvier 2011 sa curatrice a déclaré résilier le bail pour le 31 janvier 2011. Le congé a été accepté par la bailleresse par courrier du 13 janvier 2011. Un état des lieux a été fixé au 31 janvier 2011, ce dont le Service des tutelles d'adultes a informé D\_\_\_\_\_ "et son locataire", par courrier du 17 janvier 2011.

**f.** Par lettre du 24 janvier 2011, B\_\_\_\_\_ a écrit au Service des tutelles pour l'informer de ce qu'il habitait chez sa mère depuis six ans, que son adresse était officielle et qu'étant hospitalisé, il ne pourrait pas se présenter au rendez-vous fixé au 31 janvier 2011.

**g.** Par lettre du 25 février 2011, adressée à la régie, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont déclaré qu'ils étaient devenus cotitulaires du bail lors du décès de leur père et que la résiliation du 7 janvier 2011 n'était pas valable, faute d'avoir été contresignée par eux; B\_\_\_\_\_ habitait l'appartement et ne souhaitait pas résilier le bail.

**h.** Par requête du 9 mars 2011 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont agi en constatation de la nullité de la résiliation de bail de leur mère, à l'encontre de cette dernière et de la bailleresse.

**i.** Déclarée non conciliée le 18 novembre 2011, la cause a été introduite devant le Tribunal des baux et loyers le 16 décembre 2011 contre la bailleresse uniquement,

---

D\_\_\_\_\_ étant décédée le \_\_\_\_\_ 2011 et ayant laissé B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ comme seuls héritiers.

Ceux-ci ont conclu, préalablement, à la production du bail d'origine et à ce qu'un délai leur soit octroyé pour produire des pièces relatives à l'hospitalisation de B\_\_\_\_\_ entre le 18 janvier et le 4 février 2011, si cette allégation devait être contestée. Sur le fond, ils ont conclu à la constatation de la nullité de la résiliation du bail et de l'existence d'un bail entre eux-mêmes et A\_\_\_\_\_ SA, portant sur l'appartement litigieux. Ils ont fait valoir qu'ils étaient devenus titulaires du bail dans le cadre de la succession de leur père et que B\_\_\_\_\_ habitait l'appartement depuis 2004.

**j.** Dans sa réponse du 27 février 2012, la bailleresse a conclu à ce que la résiliation notifiée le 7 janvier 2011, pour le compte de la mère de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, soit déclarée valable et au déboutement de ceux-ci de leurs conclusions.

Elle a conclu reconventionnellement à l'évacuation de B\_\_\_\_\_ de l'appartement litigieux.

**k.** Dans leur réponse du 14 mai 2012 à la demande reconventionnelle, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu au déboutement de la bailleresse de ses conclusions.

**l.** Les parties ont persisté dans leurs conclusions à l'audience du 26 septembre 2012. Interrogé par le Tribunal des baux et loyers, B\_\_\_\_\_ a expliqué que les biens de son père étaient constitués par un carnet d'épargne, auquel son frère et lui-même avaient renoncé par écrit. En outre, il a exposé que le bail était passé au nom de sa mère, que les meubles étaient restés en la possession de celle-ci et qu'il n'y avait pas eu d'autres écrits relatifs à la succession de son père. Il a précisé que lui-même et son frère n'habitaient plus l'appartement au moment du décès de leur père et que rien n'avait été convenu entre les héritiers au sujet du bail, parce que, selon eux, celui-ci était passé automatiquement au nom de D\_\_\_\_\_.

B\_\_\_\_\_ a, par ailleurs, déclaré vivre dans l'appartement litigieux depuis 2004, soit depuis sa séparation, ce qui lui avait également permis de prodiguer à sa mère les soins dont elle avait besoin. Il a également expliqué que sa mère était entrée en EMS deux à trois ans auparavant, soit bien avant la résiliation du bail.

Le représentant de la bailleresse a, pour sa part, déclaré ignorer la présence de B\_\_\_\_\_ dans l'appartement et s'est prévalu de ce que la mère de celui-ci était devenue seule titulaire du bail par actes concluants.

**m.** Les parties ont persisté dans leurs conclusions lors des plaidoiries finales écrites qu'elles ont déposées le 17 octobre 2012. B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont, par ailleurs, produit un certificat médical relatif à l'hospitalisation de B\_\_\_\_\_ au début de l'année 2011 et un acte de donation du 22 juin 1990, par lequel celui-ci

---

déclarait faire donation à sa mère des droits lui revenant dans la succession de son père, soit 8'300 fr.

La cause a été gardée à juger après réception de ces écritures.

- C. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

### **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> éd., 2013, n° 9 ad art. 308).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 136 III 196 consid. 1.1 et 137 III 389; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

- 1.2** En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 7'320 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant net du loyer, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (7'320 fr. x 3 = 21'960 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).

**1.5** Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO).

- 2. 2.1** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir constaté que la résiliation du 7 janvier 2011 concernant le bail litigieux n'était pas valable et que les parties étaient liées par le contrat de bail du 19 septembre 1972. En substance, elle soutient que la succession du père des intimés a été liquidée, ces derniers ayant décidé de laisser l'intégralité de la succession, dont le bail de l'appartement concerné, à leur mère, D\_\_\_\_\_, qui aurait donc intégralement reçu ladite succession, de sorte que la résiliation du bail avait été correctement donnée par celle-ci, représentée par le Service des tutelles d'adultes. Elle considère également que c'est à tort que les premiers juges ont retenu que les art. 164 et ss CO s'appliquaient, puisque ces articles ne concerneraient pas le transfert d'un contrat de bail. Elle soutient que les héritiers pouvaient convenir d'un commun accord et sans forme particulière de l'attribution du bail à leur mère, les intimés ayant depuis longtemps quitté le logement concerné pour s'établir avec leur famille respective ailleurs, peu importe que ceux-ci auraient eu connaissance ou non du fait que le bail passait aux héritiers.

**2.2** Le locataire peut résilier le bail moyennant le respect de la forme écrite (art. 266l al. 1 CO). En cas de pluralité de locataires, toutefois, les colocataires doivent agir en commun pour résilier le bail. Le congé doit être donné par tous les héritiers du défunt locataire. A défaut, il est nul (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 72 et p. 717).

Les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès le décès (art. 560 al. 1 et 537 al. 1 CC). S'il y a plusieurs héritiers, tous les droits et les obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage (art. 602 al. 1 CC). Le bail continue avec les héritiers qui assument les droits et obligations du défunt (LACHAT, op. cit., p. 715).

A teneur de l'art. 634 CC, le partage oblige les héritiers dès que les lots ont été composés et reçus (partage réel) ou que l'acte de partage a été passé, étant précisé qu'il ne peut l'être valablement qu'en la forme écrite. Dans les deux cas, le consentement de tous les héritiers est nécessaire (SCHAUFELBERGER/KELLER, Commentaire bâlois, Z6B II, 4<sup>ème</sup> éd., 2011, n. 1 ad. art. 634 CC).

Le partage convenu peut être complet ou partiel (ATF 115 323 consid. 2a = JdT 1991 I 143).

L'exécution du partage réel se fait par la tradition des choses mobilières, l'inscription au Registre foncier des biens immobiliers, la cession écrite des créances (art. 165 al. 1 CO), etc. (SCHAUFELBERGER/KELLER, op. cit., n. 4 ss ad art. 634 CC).

Selon LACHAT, le transfert du bail de locaux d'habitations ou autres, aux conditions des art. 164 ss CO relatifs à la cession de créance et des art. 175 ss CO relatifs à la reprise de dette, n'est pas pour autant exclu. Ce contrat est un contrat sui generis aux termes duquel il ne s'agit pas seulement de transférer l'usage de la chose louée et les obligations du bailleur, mais également l'ensemble des droits découlant du contrat. Ce contrat se différencie de la cession de créance ordinaire, laquelle n'entraîne pas le transfert des droits essentiels du contrat, tel que le droit de s'en départir ou de le résilier. Le contrat de transfert de locaux d'habitations ou autres doit revêtir la forme écrite. Cette forme de transfert présuppose l'accord du bailleur, qui peut intervenir par écrit, oralement ou même par actes concluants (LACHAT, op. cit., p. 592).

Si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 261 al. 1 CO).

**2.3** Les premiers juges ont observé à raison qu'au décès de F\_\_\_\_\_, ses héritiers, soit les intimés et leur mère, étaient devenus titulaires du bail litigieux. Ils ont également retenu à juste titre qu'il ressort des déclarations de B\_\_\_\_\_ que les héritiers avaient expressément réglé le sort des avoirs bancaires laissés par le défunt, les fils héritiers ayant fait donation de leur part respective à leur mère, et celui des meubles de l'appartement par l'abandon de la possession de ces derniers à D\_\_\_\_\_, partageant ainsi partiellement la succession. Ils ont enfin observé que la procédure a permis d'établir que les héritiers n'avaient pas conclu d'acte de partage écrit, au sens de l'art. 634 CC, en ce qui concerne le contrat de bail litigieux, qui aurait valu également contrat de transfert dudit bail, ayant présumé que D\_\_\_\_\_ en deviendrait seule et de plein droit titulaire, ce qui n'est pas le cas. Les premiers juges ont donc considéré que la cession du bail n'avait pu intervenir, faute du respect de la forme écrite de l'acte de partage en relation avec le bail, et que la conviction des cohéritiers n'était pas suffisante à emporter l'attribution du

---

bail litigieux à la seule titulaire D\_\_\_\_\_. Se posait donc la question de savoir si les intimés ont abusé de leur droit en revendiquant, après quelque vingt-deux ans, la cotitularité du bail aux côtés de leur mère au moment de la résiliation du bail par celle-ci représentée par sa curatrice (cf. ch. 3 ci-après).

**2.4** L'argument de l'appelante selon lequel les intimés auraient dû donner un accord écrit à la banque ou une signature pour transférer les avoirs bancaires à leur mère, ne change en rien à la décision des premiers juges, le bail litigieux n'étant pas concerné par ces démarches. Quoi qu'il en soit, l'existence dudit accord ou de ladite signature n'a pas été établie dans la procédure. Qu'il eût été irrecevable devant le Tribunal des baux et loyers, comme le soutient l'appelante, ou recevable, la question pouvant en l'état demeurer ouverte, et qu'il eût été établi à des fins fiscales ou non, l'acte de donation de B\_\_\_\_\_ à sa mère portant sur sa part des avoirs bancaires lui revenant dans la succession de son père, ne concerne pas non plus le bail litigieux. Au surplus, cet acte n'a été signé ni par D\_\_\_\_\_, ni par C\_\_\_\_\_, de sorte qu'il n'a pas pu valoir acte de partage, contrairement à ce que soutient l'appelante.

**3. 3.1** L'appelante estime qu'il est totalement abusif, insoutenable et arbitraire de prétendre que les héritiers seraient restés cotitulaires du bail pendant 24 ans après le décès de F\_\_\_\_\_, d'élever des prétentions successorales sur un bail plus de 22 ans après l'ouverture de la succession, alors que l'héritier qui prétend aux droits du bail aurait quitté le logement concerné de nombreuses années auparavant, perdant ainsi son intérêt au contrat, et, enfin, de soutenir que la précédente régie aurait commis une négligence dans l'identification de ses cocontractants, alors que c'est B\_\_\_\_\_ qui aurait été négligent en omettant de s'annoncer auprès de la régie.

**3.2** La conclusion d'un acte de partage suppose que tous les héritiers aient manifesté de manière concordante leurs volontés, en application des règles générales du droit des obligations. La convention de partage doit faire clairement ressortir la volonté de tous les héritiers de se voir définitivement liés par le partage, intégral ou partiel, qu'ils ont arrêté; elle doit contenir toutes les indications permettant d'exécuter ce partage intégral ou partiel sans qu'il soit nécessaire de s'entendre sur d'autres points. L'accord de partage doit ainsi au moins prévoir quel bien revient à quel héritier (art. 1 CO; SCHAUFELBERGER/KELLER, op. cit., n. 15 et 19 ad art. 634 CC).

La condition de la forme écrite de l'acte de partage peut être remplie lorsque l'accord des héritiers résulte d'un échange de courrier (ATF 118 II 395 consid. 3).

Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC), comme par exemple l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation contraire à son but d'une institution juridique, la disproportion

grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, l'attitude contradictoire (ATF 120 II 105 consid. 3a et références citées; plus récemment 4A\_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1 non publié aux ATF 139 II 249).

L'exécution volontaire du contrat entaché d'un vice de forme est un élément d'appréciation particulièrement important. Elle n'exclut pas absolument la nullité, mais on ne retiendra un abus de droit que si cette solution s'impose, eu égard à toutes les autres circonstances de l'affaire. Parmi ces circonstances figure notamment l'attitude des parties lors de la conclusion du contrat et par la suite. Le juge attachera une importance décisive à la protection de la confiance et à la réprobation qui frappe l'attitude contradictoire (la confiance inspirée par leur comportement antérieur lie les parties; ATF 116 II 700 consid. 3 = JdT 1991 I 643; ATF 112 II 330 consid. 2 et références citées = JdT 1987 I 70).

**3.3** Les premiers juges ont considéré, conformément aux déclarations de B\_\_\_\_\_, que les héritiers ont expressément réglé le sort des avoirs bancaires laissés par le défunt par donation des fils héritiers de leur part à leur mère et l'abandon en faveur de cette dernière des meubles garnissant l'appartement et que rien n'avait été prévu en ce qui concerne le contrat de bail, présumant que D\_\_\_\_\_ en devenait seule titulaire de plein droit; au regard des exigences de l'art. 165 al.1 CO, disposant que la cession n'est valable que si elle a été constatée par écrit, la conviction des deux héritiers n'était pas suffisante pour emporter l'attribution des droits sur le bail litigieux à la seule D\_\_\_\_\_, faisant que les demandeurs étaient restés cotitulaires du bail aux côtés de leur mère.

Seule la volonté commune des héritiers est efficace pour opérer le partage et la volonté de la bailleresse de poursuivre les relations de bail avec la seule D\_\_\_\_\_ est restée sans effet sur l'identité des parties au contrat, de sorte que les cohéritiers, devenus cotitulaires du bail par succession, le sont conséquemment restés.

**3.4** Eu égard au temps écoulé depuis le décès survenu en 1989, les premiers juges ont examiné si la revendication des demandeurs quant à leur titularité du bail représenterait un abus de droit au sens de l'art. 2 al.2 CC; ils ont répondu par la négative au regard du domicile de B\_\_\_\_\_ dans les locaux depuis 2004 et les circonstances de la déclaration de résiliation de bail par la tutrice de D\_\_\_\_\_.

La Cour relève que les demandeurs n'ont pas manifesté de comportements contradictoires sur les nombreuses années qui ont suivi le décès. La lettre que B\_\_\_\_\_ a préparée pour sa mère en date du 11 septembre 2009, laquelle mentionne uniquement D\_\_\_\_\_ comme locataire et signée par elle-seule, l'a été en réponse à la notification d'une majoration de loyer notifiée semblablement à la seule D\_\_\_\_\_ qui déclarait ainsi l'accepter. Elle n'est pas l'œuvre d'une rédaction particulière mais s'inscrit dans la voie tracée par la régie.

**3.5** En l'espèce, la procédure a permis d'établir que les intimés étaient dans l'ignorance de la nécessité de la forme écrite dans le cadre du partage relatif au bail, non seulement au moment de la succession, mais également jusqu'au moment de la résiliation du bail par D\_\_\_\_\_, représentée par sa curatrice. Les héritiers étaient donc dans l'erreur sur ce point; il n'en reste pas moins qu'ils n'ont pas commis un abus de droit en la présente espèce en revendiquant la dévolution du bail en leur faveur, lorsqu'ils furent informés des conséquences juridiques recouvrant les circonstances de la cause. Le fait que l'immeuble ait changé de main et que les régies mandataires se sont succédées ne modifie en rien les conséquences juridiques sus-évoquées, ni le fait que l'actuelle bailleuse ait estimé, de bonne foi - mais à tort -, que D\_\_\_\_\_ aurait été seule locataire.

- 4.** En conséquence, la résiliation du bail n'est pas acquise, faute pour les cohéritiers de l'avoir consentie et d'avoir contresigné la déclaration de résiliation, les intimés restant cotitulaires du contrat.

La bailleuse n'est donc pas en droit d'exiger l'évacuation des intimés, la résiliation n'étant pas valable.

Le jugement attaqué sera donc confirmé.

- 5.** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).
- 6.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 mai 2013 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/333/2013 rendu le 22 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5483/2011-2-OSD.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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 + 6).*