



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7872/2016

ACJC/1665/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 15 DECEMBRE 2017**

Entre

- 1) **Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée c/o M. B \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève,
- 2) **Monsieur B** \_\_\_\_\_ domicilié \_\_\_\_\_ Genève,
- 3) **Monsieur C** \_\_\_\_\_, sans résidence ni domicile connu,
- 4) **Monsieur D** \_\_\_\_\_, sans résidence ni domicile connu, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mars 2017, comparant tous par M<sup>e</sup> Gabriel RAGGENBASS, avocat, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**E** \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par M<sup>e</sup> K \_\_\_\_\_, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

### **EN FAIT**

**A. a.** Le 7 décembre 1998, F\_\_\_\_\_, propriétaire, représentée par la G\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie), et B\_\_\_\_\_ ainsi que H\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement n° 43 de 4,5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé \_\_\_\_\_ à Genève. Le loyer a été fixé à 1'000 fr. et les charges à 100 fr. par mois.

La page de ce contrat comportant les signatures n'a pas été produite.

La formule intitulée "Avis de fixation de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail", a été signée le même jour par I\_\_\_\_\_ pour la régie, en sa qualité de directeur.

**b.** A teneur du libellé d'un contrat du 4 septembre 2003 conclu entre J\_\_\_\_\_, représentée par la régie, et B\_\_\_\_\_ ainsi que H\_\_\_\_\_, ceux-ci ont pris à bail un emplacement de parking n° 17 sis \_\_\_\_\_ à Genève. Le loyer a été fixé à 120 fr. par mois.

Ce contrat n'a été signé que par B\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_.

**c.** H\_\_\_\_\_ est décédée le \_\_\_\_\_ juin 2009.

**d.** Selon ses déclarations au Ministère public du 16 mars 2017 dans la procédure pénale P/1\_\_\_\_\_ (ci-après : la procédure pénale), la fille de B\_\_\_\_\_ et de H\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, a emménagé dans l'appartement occupé par son père avec son épouse et ses enfants en 2010.

**e.** Les actions de F\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, appartenant à E\_\_\_\_\_, dont K\_\_\_\_\_ était l'administrateur président avec signature individuelle.

A une date indéterminée, E\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble et de la place de parking.

**f.** Par avis du 3 septembre 2012 adressés séparément aux époux B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, la bailleuse, représentée par I\_\_\_\_\_, a résilié le bail de l'appartement pour le 31 décembre 2012. Le motif indiqué était le souhait de "procéder à différents travaux de rafraîchissement du logement afin que le loyer réponde aux besoins prépondérants de la population".

**g.** Selon les déclarations de I\_\_\_\_\_ au Tribunal du 22 février 2017, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ se sont rendus à la régie le 4 septembre 2012 afin de discuter avec lui de la résiliation susmentionnée.

---

**h.** Par courrier du 11 septembre 2012 adressé à B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ a indiqué faire suite à leur entrevue précitée et leur soumettre leur nouveau contrat de bail relatif à l'appartement, à lui retourner signé de même qu'un bon de réparation pour le problème dont ils leur avaient fait part. Dès réception, il leur enverrait un exemplaire du contrat contresigné par la régie.

Le contrat précité était libellé aux noms de B\_\_\_\_\_ et de H\_\_\_\_\_, déjà domiciliés dans l'immeuble, et comportait une augmentation du loyer et des charges, lesquels étaient portés à 1'260 fr., respectivement à 200 fr. par mois.

**i.** Les parties s'opposent sur les circonstances de la signature de ce contrat.

B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont allégué que les deux premiers s'étaient rendus à la régie après la réception du courrier de résiliation. Ils avaient informé l'interlocuteur qui les avait reçus du décès de H\_\_\_\_\_ et avaient signé le nouveau contrat de bail en présence de celui-ci, lequel les avait invités à le faire à cet instant, ce nonobstant le fait qu'il était libellé notamment au nom de H\_\_\_\_\_.

E\_\_\_\_\_ a contesté ces allégations et soutenu que le contrat avait été signé par correspondance, comme cela résultait des courriers des 11 et 18 septembre 2012 produits à la procédure.

Selon les déclarations de I\_\_\_\_\_ au Ministère public du 16 mars 2017 dans la procédure pénale (cf. infra let. B.c.), recueillies après les allégations précitées des parties dans la présente procédure et après le prononcé du jugement entrepris, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, sans avoir de rendez-vous, s'étaient à nouveau rendus à la régie le 18 septembre 2012, où ils avaient été reçus par lui-même. Ils avaient signé ce jour-là, en sa présence, le contrat proposé.

A teneur de la pièce figurant au dossier, le contrat litigieux comporte, en guise de signature pour H\_\_\_\_\_, les nom et prénom de celle-ci écrits par A\_\_\_\_\_.

**j.** Par courrier du même jour, soit du 18 septembre 2012, adressé à B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ a accusé réception du contrat qui leur avait été soumis le 11 septembre 2012, leur a fait parvenir l'exemplaire de celui-ci leur revenant contresigné par la régie, ainsi que la formule intitulée "Avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail", leur a confirmé que "la mesure de résiliation de bail prise contre" eux était annulée et leur a fait parvenir un second bon de réparation.

Le contrat ainsi que la formule précitée ont été signés par I\_\_\_\_\_ pour la régie.

**k.** Le 1<sup>er</sup> avril 2013, le bail portant sur le parking a poursuivi ses effets sur un autre emplacement, soit sur un emplacement n° 18 sis \_\_\_\_\_ à Genève, par la conclusion d'un avenant au contrat du 4 septembre 2003, signé pour la régie le

---

18 mars 2013 par I\_\_\_\_\_, la signature figurant pour les locataires aux noms desquels ce dernier était libellé, à savoir B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, n'étant quant à elle pas identifiable sur le document produit.

**l.** Par "Avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail" signé le 20 février 2015 pour la régie par I\_\_\_\_\_ et libellée au nom de B\_\_\_\_\_ et de H\_\_\_\_\_, le loyer du parking a été augmenté de 180 fr. à 200 fr. par mois.

**m.** Par courrier du 22 octobre 2015 adressé à B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, la bailleuse, représentée par la régie, soit pour elle L\_\_\_\_\_, son nouveau directeur, et une fondée de pouvoir, a proposé un renouvellement de trois ans du contrat de bail portant sur l'appartement, soit jusqu'au 31 décembre 2019, renouvelable tacitement d'année en année, moyennant "révision du loyer adapté à la valeur locative objective de l'appartement".

Par courrier et formule officielle du même jour adressés à B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, la bailleuse, représentée par la régie, soit pour elle L\_\_\_\_\_ et une fondée de pouvoir, a majoré le loyer mensuel de l'appartement, hors charges, à 1'310 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et à 1'360 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**n.** Par courrier "recommandée en main propre" du 11 février 2016, la bailleuse, représentée par la régie, soit pour elle L\_\_\_\_\_ et une fondée de pouvoir, a informé B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ avoir vu le nom "Famille M\_\_\_\_\_" sur leur boîte aux lettres lors d'une visite dans l'immeuble. Ce nom n'apparaissant pas sur leur contrat de bail, elle les pria de fournir tous les renseignements utiles avant le 19 février 2016, faute de quoi, leur contrat de bail serait résilié.

Aucune suite n'a été donnée à ce courrier qui n'a pas été retiré à la poste.

**o.** Par avis de résiliation du 17 mars 2016 envoyés séparément à B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, la bailleuse, représentée par la régie, soit pour elle L\_\_\_\_\_ et une fondée de pouvoir, a résilié le contrat de bail de l'appartement pour le 31 décembre 2016 et celui du parking pour le 31 août 2016, en raison de la sous-location qui violait l'article 3 des clauses particulières du bail.

**B. a.** Les congés de l'appartement (C/7872/2016) et du parking (C/7875/2016) ont été contestés par requêtes déposées le 15 avril 2016 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par B\_\_\_\_\_ et ses trois enfants, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, ceux-ci agissant en qualité d'héritiers de leur mère H\_\_\_\_\_.

Non conciliées, les affaires ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 29 septembre 2016. Les précités ont conclu à la constatation de la nullité des deux congés du 17 mars 2016, subsidiairement à leur annulation, plus subsidiairement à la constatation du fait que ceux-ci ne produisaient effet que pour le 31 décembre 2019 ainsi qu'à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de quatre ans échéant

au 31 décembre 2023. Plus subsidiairement encore, ils ont conclu à la constatation de l'inefficacité des deux congés précités.

Ils ont soutenu que les résiliations étaient nulles faute d'avoir été adressées aux héritiers de feu H\_\_\_\_\_. Elles étaient au demeurant annulables, dès lors que B\_\_\_\_\_ vivait dans l'appartement et qu'il y avait accueilli la famille de sa fille qui devait faire face à des difficultés d'ordre personnel. En tant qu'héritière de H\_\_\_\_\_, elle était titulaire du contrat de bail. Aucune sous-location de l'appartement n'était par conséquent intervenue.

Dans un complément à leur requête, du même jour, ils ont allégué que B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ s'étaient rendus à la régie à la suite de la réception de la résiliation du contrat de bail. Le 11 septembre 2012, celle-ci leur avait adressé un courrier leur proposant un nouveau contrat, prévoyant une hausse de loyer de 17,20%. Ils s'étaient à nouveau rendus à la régie pour tenter de trouver un accord. Ayant compris que l'unique moyen de rester dans l'appartement était d'accepter cette modification, ils avaient décidé de signer le contrat proposé. Au moment d'y procéder, ils avaient informé leur interlocuteur du décès de H\_\_\_\_\_, au nom de laquelle les documents étaient libellés. A\_\_\_\_\_ avait néanmoins été invitée par cet interlocuteur à signer le contrat. Ce faisant, la bailleresse avait marqué sa volonté de conclure le contrat de bail avec les héritiers de H\_\_\_\_\_, à tout le moins avec son héritière, A\_\_\_\_\_. L'objectif recherché, soit d'imposer une augmentation de loyer abusive, ayant été atteint, la régie n'avait pas souhaité s'encombrer de considérations liées à la titularité du bail et des conséquences de cette signature du contrat par l'héritière de H\_\_\_\_\_. Dans le cadre de la présente procédure, la bailleresse était également mue par des considérations d'ordre économique et les menaçait de représailles par le biais du dépôt d'une plainte pénale et d'une invalidation du contrat du 18 septembre 2012 en invoquant un fait dont elle était pourtant à l'origine.

**b.** Le 2 juin 2016, ils ont transmis à la bailleresse l'acte de décès de H\_\_\_\_\_.

Par courrier du 14 juin 2016 au conseil de B\_\_\_\_\_ et de ses trois enfants, E\_\_\_\_\_ a invalidé le contrat de bail du 18 septembre 2012 pour dol, subsidiairement, pour erreur essentielle. H\_\_\_\_\_ étant décédée le \_\_\_\_\_ juin 2009, elle ne pouvait pas être partie au contrat de bail du 18 septembre 2012 et ses héritiers ne pouvaient donc pas l'être non plus, le contrat étant postérieur à leur saisine universelle. Les héritiers n'avaient donc pas la qualité pour agir dans les causes relatives à l'appartement (C/7872/2016) et au parking (C/7875/2016).

Par courrier du 15 juin 2016, la Justice de paix a communiqué à E\_\_\_\_\_ que les héritiers de H\_\_\_\_\_ n'avaient pas répudié la succession de celle-ci.

**c.** Le 25 juillet 2016, E\_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale à l'encontre de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ pour faux dans les titres.

---

Auditionnés séparément par la police en octobre 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont indiqué s'être rendus ensemble à la régie à deux reprises. Une fois le 4 septembre 2012, après avoir reçu par courrier la résiliation du bail. On leur avait fait comprendre les deux options dont ils disposaient, à savoir quitter l'appartement ou accepter une augmentation de loyer. Ils s'y étaient rendus une seconde fois, le 18 septembre 2012, après avoir reçu par courrier la proposition d'un nouveau contrat comportant l'augmentation de loyer. Ils s'étaient présentés sans rendez-vous, mais le directeur de la régie de l'époque, I\_\_\_\_\_, les avaient reçus. Il leur avait demandé de signer le bail devant lui. Ils l'avaient alors informé du fait que A\_\_\_\_\_ était la fille de H\_\_\_\_\_, laquelle était décédée, mais ce dernier leur avait dit de signer quand même, que cela ne posait pas de problème. Ils avaient alors signé le bail du 18 septembre 2012 dans les locaux de la régie, sur instruction de I\_\_\_\_\_ et en présence de celui-ci. A\_\_\_\_\_ a indiqué avoir signé le bail en écrivant seulement le nom de sa mère, sans imiter la signature de celle-ci. Ils avaient ensuite quitté les locaux de la régie sans aucun document et le contrat signé leur avait été envoyé par courrier ultérieurement.

**d.** Par ordonnance du 12 octobre 2016, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/7872/2016 et C/7875/2016 sous le numéro C/7872/2016.

**e.** Dans sa réponse du 3 novembre 2016 dans la cause C/7872/2016, E\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la requête du 29 septembre 2016. Au fond, elle a conclu à l'audition de L\_\_\_\_\_, de N\_\_\_\_\_, fondée de pouvoir au sein de la régie, ainsi que de O\_\_\_\_\_ et au déboutement de B\_\_\_\_\_, de A\_\_\_\_\_, de C\_\_\_\_\_ de même que de D\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions. A titre reconventionnel, elle a requis l'évacuation des deux premiers de l'appartement et conclu à ce que le jugement du Tribunal soit déclaré exécutoire nonobstant appel ou recours ainsi qu'à l'évacuation forcée de ceux-ci par la force publique.

Elle a soutenu que lors de la conclusion du contrat de bail du 18 septembre 2012, elle pensait que ses cocontractants étaient B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, dont elle n'avait pas été informée du décès. Elle n'entendait pas conclure de contrat avec B\_\_\_\_\_ exclusivement, ni avec A\_\_\_\_\_. Sans tromperie de ces derniers, elle n'aurait pas conclu de contrat de bail avec celle-ci vu ses nombreuses poursuites. La thèse selon laquelle la régie aurait fait signer à une personne en pleine connaissance de cause un contrat de bail au nom de sa mère décédée depuis trois ans était absurde. Au demeurant, les pièces produites démontraient que la signature du contrat s'était faite par correspondance. En tout état, la requête était irrecevable. Les héritiers de H\_\_\_\_\_ n'avaient pas la légitimation active, ni la qualité pour agir, ni donc d'intérêt digne de protection à solliciter l'annulation du congé puisque le contrat de bail avait été conclu après le décès de leur mère. B\_\_\_\_\_ n'avait pour sa part pas d'intérêt digne de protection vu l'effet *ex-tunc* de l'invalidation du contrat.

---

**f.** Par ordonnance du 8 novembre 2016, le Tribunal a limité la procédure, au sens de l'art. 125 let. a CPC, aux conclusions reconventionnelles en évacuation de E\_\_\_\_\_. A teneur de cette décision, il convenait de faire porter les débats sur cette question, pour que celle-ci, le cas échéant, soit tranchée par une décision incidente, avant que le Tribunal, siégeant dans la composition prévue à cet effet, statue sur les mesures d'exécution. Il a ainsi imparti à B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ un délai pour se prononcer sur les conclusions reconventionnelles de E\_\_\_\_\_ en évacuation et sur ses conclusions tendant à l'irrecevabilité de la contestation de congé en lien avec l'invalidation du contrat pour dol et/ou erreur essentielle.

**g.** Dans leurs déterminations du 16 décembre 2016, B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu à la recevabilité de leur requête en contestation des résiliations des contrats de bail et au déboutement de la bailleuse de ses conclusions reconventionnelles.

Ils ont fait valoir que l'invalidation du contrat du 18 septembre 2012 ne déployait aucun effet, celui-ci étant valable du fait de l'absence de vice du consentement. En conséquence, leur requête en contestation des congés était recevable et la bailleuse devait être déboutée de ses conclusions reconventionnelles. Selon eux, si par impossible le Tribunal devait conclure à la nullité du contrat de bail du 18 septembre 2012, il devrait alors se déclarer incompétent pour se prononcer sur la demande d'évacuation, faute de compétence *ratione materiae*. D'autre part, la demande d'évacuation était prématurée, le Tribunal devant statuer sur la validité du congé. Ils ont conclu à l'audition de différents témoins, dont I\_\_\_\_\_.

**h.** Par ordonnances pénales du 23 janvier 2017, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont été reconnus coupables de faux dans les titres. Les faits reprochés étaient établis par les déclarations de ceux-ci, selon lesquelles ils reconnaissaient avoir signé le contrat de bail au nom de feu H\_\_\_\_\_ en y apposant la signature de celle-ci. Leurs explications données à la police pour le surplus n'étaient pas crédibles dès lors qu'il ressortait des courriers figurant au dossier que le contrat de bail du 18 septembre 2012 avait été adressé à leur domicile pour signature. En agissant de la sorte ils avaient obtenu un avantage illicite.

Ces deux ordonnances ont été frappées d'oppositions.

**i.** Par courrier du 6 février 2017, B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont sollicité du Tribunal la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale, ce à quoi E\_\_\_\_\_ s'est opposée dans ses déterminations du 9 février 2017.

**j.** Lors de l'audience du Tribunal du 22 février 2017, I\_\_\_\_\_, directeur de la régie de 1982 jusqu'à août 2013, a déclaré que K\_\_\_\_\_, qui représentait à l'époque les actionnaires des F\_\_\_\_\_ ainsi que J\_\_\_\_\_, à ce stade administrateur avec

---

signature individuelle de E\_\_\_\_\_, avait toujours voulu optimiser son revenu locatif. Ainsi, plutôt que d'envoyer des avis de majoration, il notifiait des résiliations de baux aux locataires pour ensuite négocier avec eux leur maintien en place moyennant un nouveau bail et un loyer plus élevé, mais ne dépassant pas la LDTR. Dans le cas d'espèce, il se souvenait avoir eu, à la régie, une discussion avec la fille des locataires, présente à cette audience, qui avait dû avoir lieu le 4 septembre 2012. Le témoin a qualifié de "loufoques" les déclarations faites par A\_\_\_\_\_ à la police. Il a confirmé et réitéré n'avoir jamais été avisé par elle du décès de H\_\_\_\_\_. Si elle l'avait fait, il aurait tout de suite pu demander à sa secrétaire de changer le nom sur le bail pour le mettre au nom de B\_\_\_\_\_ exclusivement. Il était impossible qu'il ait été informé de ce décès et ait, ce nonobstant, fait signer le contrat, au nom de la personne décédée, par la fille de celle-ci. Il a par ailleurs indiqué ne pas avoir le souvenir de ce qui s'était passé, mais pouvoir déduire des dates des courriers qui lui étaient soumis les points suivants. La première résiliation du bail avait été notifiée le 3 septembre 2012 et reçue le lendemain. Ce jour-là, B\_\_\_\_\_ et sa fille s'étaient immédiatement rendus à la régie où ils avaient dû se mettre d'accord sur les conditions du nouveau contrat de bail et les travaux à effectuer. Celui-ci avait été envoyé par les soins de la régie le 11 septembre 2012 pour signature. B\_\_\_\_\_ et sa fille avaient dû passer à nouveau à la régie pour apporter l'exemplaire de celui-ci signé. Le temps de procéder aux démarches administratives, ils l'avaient envoyé à nouveau, cette fois contresigné par la régie, le 18 septembre 2012, avec le bon de commande des travaux. Ce cas était un peu particulier puisqu'il ne s'agissait pas d'une première location et qu'il y avait en outre un bon de travail à établir et envoyer, ce qui justifiait de procéder par correspondance.

L\_\_\_\_\_, successeur de I\_\_\_\_\_ dans sa fonction de directeur de la régie, a indiqué n'avoir trouvé dans le dossier aucune trace du décès de H\_\_\_\_\_. La régie n'établissait jamais de bail au nom d'une personne qu'elle savait décédée.

La cause a été gardée à juger à l'issue de cette audience.

**k.** A la suite de l'opposition formée par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ aux ordonnances pénales du 23 janvier 2017, ceux-ci ont été entendus par le Ministère public en date du 16 mars 2017. Ils ont confirmé leurs déclarations faites à la police. A\_\_\_\_\_ a pour le surplus indiqué que I\_\_\_\_\_ s'était parfaitement rendu compte qu'elle n'était pas sa mère lorsqu'ils s'étaient rencontrés. Elle a produit une signature de cette dernière pour démontrer ne pas avoir imité celle-ci lors de la signature du contrat de bail du 18 septembre 2012. D'une façon générale, elle ne savait pas qu'il fallait annoncer le décès d'un locataire à la régie, raison pour laquelle elle ne l'avait pas fait jusqu'au 18 septembre 2012. Comme, le jour de la signature du contrat, elle avait informé I\_\_\_\_\_ du décès de sa mère et que celui-ci n'avait rien dit, elle n'avait pas trouvé anormal le fait de signer au nom de celle-ci.

---

Egalement entendu ce jour-là par le Ministère public, I\_\_\_\_\_ a déclaré se souvenir du cas de B\_\_\_\_\_. Le propriétaire de l'immeuble souhaitait revaloriser l'ensemble des loyers. Pour ce faire, il existait deux possibilités à Genève, soit résilier le bail et le relouer plus cher, soit refaire un contrat de bail avec des travaux de rafraichissement. Le bail litigieux avait donc été résilié. Il avait expliqué à B\_\_\_\_\_ et sa fille, lorsqu'ils étaient venus la première fois, les raisons pour lesquelles le bail avait été résilié et ce qui pouvait être fait. Il se souvenait qu'ensuite ils s'étaient mis d'accord pour conclure un nouveau contrat de bail moyennant travaux et une augmentation de loyer. Il avait ensuite dû faire préparer un nouveau contrat de bail aux nouvelles conditions et l'envoyer à leur domicile. Ils l'avaient rapporté à la régie, sans prendre de rendez-vous, mais il les avait reçus. Ils l'avaient signé sur place sans préciser que H\_\_\_\_\_ était décédée. Il avait ensuite gardé le contrat pour finaliser les démarches concernant les travaux et leur avait ensuite renvoyé le contrat contresigné. Il a affirmé que ces contacts avaient toujours eu lieu avec B\_\_\_\_\_ accompagné de sa fille. Il a déclaré ne pas avoir été informé du décès de H\_\_\_\_\_ avant le début de la présente procédure. Il a précisé que s'il l'avait été, il n'y aurait eu aucun problème à l'enlever du bail et à attribuer l'appartement uniquement à B\_\_\_\_\_, étant précisé qu'ils étaient locataires depuis de nombreuses années sans aucun problème. Le courrier du 18 septembre 2012 comportait la mention de la réception du contrat de bail signé par les locataires, car il s'agissait d'une lettre-type qui n'était pas personnalisée en fonction des cas. Selon lui, le fait de savoir si le contrat avait été signé dans les bureaux de la régie ou par correspondance n'avait aucune incidence. L'essentiel était que s'il avait été informé du décès de H\_\_\_\_\_, il aurait simplement demandé à sa secrétaire de modifier le nom et d'adapter le contrat en conséquence, ce qui prenait 30 secondes.

Par ordonnance du 21 mars 2017, le Ministère public a annulé l'ordonnance pénale du 23 janvier 2017 et ordonné le classement de la procédure pénale à l'égard de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_.

Dans cette décision, le Ministère public a considéré qu'il n'avait pas été possible de déterminer si le contrat litigieux avait été établi au nom de B\_\_\_\_\_ et de feu H\_\_\_\_\_ à l'insu de I\_\_\_\_\_ ou en sa présence dans les locaux de la régie, étant précisé qu'aucun acte d'instruction complémentaire n'apparaissait propre à éclaircir les circonstances de cette signature. Bien qu'il apparaisse peu crédible que la régie ait établi en pleine connaissance de cause un tel contrat, en demandant à A\_\_\_\_\_ de signer au nom de sa défunte mère, il devait s'agir, dans cette hypothèse, davantage d'une négligence de la régie que d'un indice déterminant de l'intention délictuelle des prévenus. Dès lors que le nouveau contrat de bail aurait pu être établi au seul nom de B\_\_\_\_\_, voire au nom de celui-ci conjointement avec sa fille, le dessin d'obtenir un avantage illicite n'apparaissait pas établi. L'examen du contrat de bail litigieux permettait de constater que la signature apposée au bas du document ne correspondait pas à celle figurant sur le permis

---

d'établissement signé par feu H\_\_\_\_\_, ce qui était parfaitement reconnaissable par la régie qui gérait la location aux époux B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ depuis l'année 1998. Il apparaissait ainsi peu probable que A\_\_\_\_\_ ait cherché à faire croire faussement à la régie que le titre litigieux émanait de sa défunte mère dans le but d'améliorer sa situation personnelle.

I. Par jugement JTBL/283/2017 du 22 mars 2017, reçu par les parties le 27 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers, statuant préalablement, a rejeté les conclusions visant à la suspension de la procédure (ch. 1 du dispositif) et, sur demande principale, déclaré irrecevable la contestation de congé introduite le 15 avril 2016 par A\_\_\_\_\_ ainsi que B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3). Sur demande reconventionnelle, il a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à évacuer immédiatement de toute personne, de tous biens et de toutes personnes faisant ménage commun avec eux, l'appartement n° 43 de 4,5 pièces qu'ils occupent au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé \_\_\_\_\_ à Genève et du parking n° 18 sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 4), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre la décision, à la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Le Tribunal a retenu que la procédure pénale n'avait aucune incidence sur la présente procédure.

Auditionnés par la police, B\_\_\_\_\_ et sa fille avaient tenu des propos identiques et précis, raison pour laquelle le Tribunal n'avait pas jugé utile de les entendre. Cela étant, lesdites déclarations n'étaient pas crédibles. Il était invraisemblable qu'un bailleur, représenté par une régie réputée, fasse signer un contrat de bail au nom d'une personne décédée plusieurs années auparavant par sa fille. Ces déclarations avaient été contredites par le témoignage de I\_\_\_\_\_ dont rien ne permettait de douter de la crédibilité. L\_\_\_\_\_ avait confirmé que la régie n'avait pas pour pratique de faire signer des baux au nom de personnes défunes et que rien ne figurait au dossier s'agissant du décès de H\_\_\_\_\_.

Selon le Tribunal, les conditions de l'erreur essentielle et du dol étaient donc remplies. E\_\_\_\_\_ s'était trouvée dans l'erreur en raison de la tromperie de B\_\_\_\_\_ et de sa fille, lesquels avaient intentionnellement signé le contrat en lieu et place d'une personne défunte et donc caché un fait essentiel, dans le seul but de le conclure. La bailleresse avait confirmé qu'elle n'aurait pas accepté de se lier avec A\_\_\_\_\_, en raison de ses poursuites. L'erreur était essentielle puisqu'elle portait sur la personne cocontractante. La déclaration de I\_\_\_\_\_, selon laquelle il lui aurait suffi, si ses interlocuteurs l'avaient informé du décès, de demander à sa secrétaire de libeller le contrat au nom de B\_\_\_\_\_ exclusivement n'allait pas dans un autre sens. Elle ne signifiait pas qu'il aurait effectivement signé un tel bail, dite

décision étant du ressort de la bailleresse, mais se voulait une métaphore de son choc de se voir reprocher un acte qu'il n'avait eu de cesse de qualifier de "loufoque".

L'invalidation du contrat de bail du 18 septembre 2012 devait ainsi être admise. Il se justifiait d'étendre ses effets au parking, accessoire de l'appartement. I\_\_\_\_\_ avait en effet confirmé que les actions des sociétés propriétaires initiales de l'immeuble et du parking appartenaient à E\_\_\_\_\_, qui en était aujourd'hui elle-même directement propriétaire. Faute de contrat valable, les demandeurs n'avaient aucun intérêt digne de protection à agir et leur contestation de congé devait être déclarée irrecevable.

B\_\_\_\_\_ était, de par cette invalidation, passé *de facto* de la qualité de locataire à celle d'occupant illicite, ce qui était le cas également de A\_\_\_\_\_, laquelle était locataire par succession depuis le décès de sa mère jusqu'à la conclusion du bail invalidé.

- C. a.** Par acte déposé le 5 mai 2017 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ ainsi que B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu au déboutement de E\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, ils ont conclu au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants et au déboutement de E\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

Ils ont produit des pièces nouvelles, à savoir le procès-verbal de l'audience du 16 mars 2017 devant le Ministère public dans la procédure pénale, l'ordonnance de classement du 21 mars 2017 rendue dans cette procédure et une copie du permis d'établissement de feu H\_\_\_\_\_.

**b.** E\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A\_\_\_\_\_ ainsi que B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions. Préalablement, elle a requis la comparution personnelle de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ ainsi que l'audition de I\_\_\_\_\_.

Elle a produit une pièce nouvelle, à savoir son recours du 31 mars 2017 formé à l'encontre de l'ordonnance de classement précitée du 21 mars 2017.

**c.** Dans leur réplique, A\_\_\_\_\_ ainsi que B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont produit une pièce nouvelle, à savoir les déterminations des deux premiers du 29 mai 2017 sur le recours formé par E\_\_\_\_\_ à l'encontre de l'ordonnance de classement rendue dans la procédure pénale.

d. Dans sa duplique, E\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 10 août 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

f. Par courrier du 11 octobre 2017, A\_\_\_\_\_ ainsi que B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont produit une pièce nouvelle, à savoir l'arrêt de la Chambre pénale de recours du 5 octobre 2017 rendu dans la procédure pénale, par lequel celle-ci a rejeté le recours formé par E\_\_\_\_\_ à l'encontre de l'ordonnance de classement du Ministère public du 21 mars 2017.

Ce courrier du 11 octobre 2017 a été communiqué pour information le lendemain à E\_\_\_\_\_ par le greffe de la Cour, laquelle, par courrier du 20 octobre 2017, a requis que celui-ci soit écarté.

D. Il découle encore de la procédure que selon un extrait du Registre des poursuites du 26 septembre 2016, A\_\_\_\_\_ fait l'objet de nombreuses poursuites, ceci depuis l'année 2000 à tout le moins.

### **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, in SJ 1997 p. 493 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).

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, de l'appartement ainsi que de la place de parking s'élève à 20'520 fr. ([1'310 fr. + 200 fr. + 200 fr.] x 12). La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3** 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, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n° 121).

- 2.** **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_511/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3.2).

**2.2** En l'espèce, le procès-verbal de l'audience du 16 mars 2017 devant le Ministère public, de même que l'ordonnance de classement du 21 mars 2017, ainsi que le recours de l'intimée du 31 mars 2017 formé à l'encontre de la décision précitée, ainsi que les faits nouveaux que ces pièces comportent, tous ultérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger devant le premier juge, soit le 22 février 2017, sont recevables. Le permis d'établissement de H\_\_\_\_\_ aurait pu être produit en première instance, de sorte qu'il est irrecevable, étant relevé que s'il était pris en considération, il n'en résulterait, en tout état, aucune incidence sur l'issue du litige. L'arrêt de la Chambre pénale de recours du 5 octobre 2017, produit après que la cause a été gardée à juger par la Cour, ainsi que les faits nouveaux que cette pièce comporte sont irrecevables; même s'ils l'étaient, ils seraient dépourvus de pertinence.

- 3.** L'intimée soutient que le procès-verbal de l'audience du 16 mars 2017 devant le Ministère public doit être écarté de la procédure. Il est, selon elle, le fruit d'un acte illicite commis par cette autorité, du fait que ni son conseil ni elle-même n'était présent lors de cette audience, ceci en violation de son droit d'être entendue. Le Tribunal avait procédé à l'audition de I\_\_\_\_\_ en présence de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_, de sorte que l'on ne discernait pas les raisons pour lesquelles les déclarations de celui-ci dans le cadre de la procédure pénale, en l'absence de E\_\_\_\_\_, devraient être prises en considération.

---

**3.1** Les titres, dont font partie les écrits, sont des moyens de preuve (art. 168 al. 1 let. b et 177 CPC). Les témoignages écrits sont admissibles. Ils constituent en principe des titres au sens de l'art. 177 CPC, qui sont soumis à la libre appréciation des preuves (CPC Annoté Online, ad art. 190 al. 2 CPC et les références citées).

**3.2** En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter de la procédure le procès-verbal de l'audience tenue devant le Ministère public le 16 mars 2017. En effet, la question de savoir si le droit d'être entendue de l'intimée lors de ladite audience a été respecté aurait été susceptible d'avoir une incidence, le cas échéant, dans le cadre de la procédure pénale concernée, mais ne saurait aboutir à l'irrecevabilité de cette pièce dans le cadre de la présente procédure. Il s'agit en effet d'un titre soumis à la libre appréciation des preuves. En l'occurrence, il n'y a pas de motif de ne pas accorder de force probante aux déclarations de I\_\_\_\_\_ et des appelants intervenues lors de cette audience ou de leur accorder une force probante moins élevée qu'à celles qu'ils ont effectuées, pour le premier, dans le cadre de la présente procédure devant le Tribunal, et, pour les seconds, devant la police dans la procédure pénale. Dans la procédure pénale, I\_\_\_\_\_ a été rendu attentif aux conséquences pénales possibles d'une dénonciation calomnieuse, d'une déclaration induisant la justice en erreur ou d'une entrave à l'action pénale. Par ailleurs, l'intimée n'a pas remis en cause la prise en considération, dans le cadre de la présente procédure, des déclarations des appelants effectuées à la police, en son absence.

**4.** L'intimée sollicite nouvellement devant la Cour la comparution personnelle de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ ainsi que l'audition de I\_\_\_\_\_.

**4.1** L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC).

**4.2** En l'espèce, l'intimée n'indique pas les faits ou moyens de preuve nouveaux sur lesquels reposeraient ses conclusions tendant à l'administration de preuves complémentaires, de sorte que celles-ci sont irrecevables. Au demeurant, si elles étaient recevables, elles devraient être rejetées (consid. 5 *infra*).

**5.** L'intimée a exposé que A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ s'étaient plaints de ne pas avoir été entendus en première instance et étaient d'avis que les déclarations de I\_\_\_\_\_ divergeaient d'une juridiction à l'autre, de sorte qu'il s'imposait, selon elle, de faire la lumière sur les circonstances de la signature du contrat de bail par les mesures d'instruction complémentaires qu'elle sollicitait.

---

**5.1** L'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC) – parmi lesquelles figure l'interrogatoire des parties (art. 191 ss CPC) – notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration, de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

**5.2** En l'espèce, les premiers ont été entendus par la police et par le Ministère public dans le cadre de la procédure pénale. Dans la présente procédure, ils se sont exprimés par écrit. Le dernier a, quant à lui, été entendu par le Tribunal dans le cadre de la présente procédure et par le Ministère public dans celui de la procédure pénale. Ses déclarations devant cette dernière autorité ne contredisent pas celles qu'il a effectuées devant le Tribunal, mais les précisent. En outre, l'intimée ne fait valoir aucun élément de fait précis sur lequel il conviendrait de faire porter les auditions complémentaires qu'elle sollicite, ni n'invoque aucun motif qui justifierait la réitération des auditions intervenues, si ce n'est la question du caractère non contradictoire de l'audience tenue devant le Ministère public, déjà traitée au considérant 3 ci-dessus.

Partant, la cause est en état d'être jugée et il ne sera pas donné suite à la conclusion de l'intimée.

**6.** Les appelants concluent à l'annulation du jugement entrepris, dans lequel le Tribunal a rejeté leur demande de suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale.

**6.1** **6.1.1** Aux termes de l'art. 126 al. 1 CPC, le Tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

**6.1.2** Etant une voie de réforme dans la mesure où la Cour peut confirmer la décision ou statuer à nouveau (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne doit pas se borner à demander l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de la cause à l'instance cantonale; il doit également, sous peine d'irrecevabilité, prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée (ATF 137 III 617 consid. 4.2, 4.3, 4.5 et 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2). Exceptionnellement, des conclusions indéterminées et imprécises suffisent lorsque la motivation du recours ou la décision attaquée permettent de comprendre d'emblée la modification requise (ATF 137 III 617 consid. 6.3; 134 III 235 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_782/2013 du 9 décembre 2013 consid. 1.2).

**6.2** En l'espèce, les appelants se bornent à solliciter l'annulation du jugement entrepris, ne réitèrent pas en appel leur conclusion tendant à la suspension de la

---

procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale, mais fournissent les éléments nouveaux intervenus en leur faveur en lien avec cette dernière. En outre, ils ne développent aucun grief contre la décision du premier juge à cet égard. En conséquence, pour autant que l'on puisse considérer que leur appel porte, dans ces circonstances, sur le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris, celui-ci n'est pas recevable sur ce point, faute de critique.

7. Les appelants font valoir l'absence de dol de leur part dans la conclusion du contrat litigieux. I\_\_\_\_\_ s'occupait de la location de l'appartement depuis de nombreuses années. Il savait que les locataires étaient B\_\_\_\_\_ ainsi que son épouse et que le contrat de bail litigieux, établi au nom de cette dernière, n'avait pas été signé par celle-ci, mais par sa fille. Il avait en effet reçu B\_\_\_\_\_ et sa fille à deux reprises, soit après la résiliation du bail et lors de la signature de celui-ci, sachant donc que cette dernière signait le contrat, étant précisé qu'il avait, en outre, pu constater que la signature apposée par celle-ci sur le bail était différente de celle de sa mère. Aucune intention de tromper ne pouvait être déduite de ces circonstances, le comportement de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ étant transparent. Preuve en était d'ailleurs que s'ils avaient eu l'intention de tromper la régie, ils ne se seraient pas rendus personnellement auprès de celle-ci pour signer le contrat en présence de son directeur en charge du dossier, ce qui permettait à celui-ci de se rendre compte qu'il n'avait pas à faire à H\_\_\_\_\_, mais auraient simplement retourné par correspondance le contrat après l'avoir signé au nom de la défunte en imitant sa signature. Par ailleurs, la prétendue erreur dans laquelle se trouvait E\_\_\_\_\_ n'était pas essentielle. En effet, I\_\_\_\_\_ avait indiqué que si le décès de la titulaire du bail lui avait été communiqué, il aurait demandé à la secrétaire de modifier le contrat afin que B\_\_\_\_\_ soit le seul cocontractant.

L'intimée, pour sa part, soutient que C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, n'étant pas parties au contrat de bail litigieux, n'avaient aucun intérêt digne de protection à agir, de sorte que leur requête en contestation des congés avait été à juste titre déclarée irrecevable par le Tribunal.

B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ n'avaient pas non plus la qualité pour agir. Par ailleurs, les décisions rendues dans la procédure pénale n'étaient pas pertinentes, étant précisé, au demeurant, que les ordonnances de classement n'étaient pas définitives. La thèse soutenue par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ était contradictoire. Ils soutenaient s'être comportés de façon transparente, en informant I\_\_\_\_\_ du décès de H\_\_\_\_\_, alors que A\_\_\_\_\_ avait apposé le nom de la défunte sur le contrat. Ce comportement était dénué de sens. S'ils avaient informé I\_\_\_\_\_ du décès de H\_\_\_\_\_ et que celui-ci avait été d'accord de conclure malgré cela le contrat de bail, aucun motif ne justifiait alors que A\_\_\_\_\_ appose le nom de sa défunte mère sur le contrat. La réalité était que le contrat avait été conclu par échange de correspondances. B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ n'avaient pas été requis de le signer au guichet de la régie, ni de le signer au nom d'une personne décédée. Les précités

---

avaient, en première instance, accusé I\_\_\_\_\_ de faux témoignage pour couvrir sa faute professionnelle, soit le fait d'avoir fait signer un contrat au nom d'une personne défunte. Ils avaient soutenu des thèses absurdes, à savoir tout d'abord que A\_\_\_\_\_ avait hérité du contrat de bail, ensuite qu'elle avait signé le contrat au nom de sa mère défunte à la demande de la régie et en toute connaissance de cause de cette dernière. L'invalidation du contrat était bien fondée car E\_\_\_\_\_ pensait de bonne foi conclure avec B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_.

- 7.1 7.1.1** A teneur de l'art. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (al. 1). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (al. 2).

Pour établir l'existence d'un contrat et le contenu de celui-ci, le juge doit tout d'abord s'efforcer, en appréciant les preuves apportées, de déterminer la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), 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 (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 129 III 664 consid. 3.1).

Si le juge ne parvient pas à dégager une intention réelle commune ou s'il constate que les volontés, sans que les parties l'aient su, étaient divergentes, il doit interpréter les comportements et les déclarations des parties selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi par le cocontractant en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 131 III 606 consid. 4.1).

- 7.1.2** Le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (art. 20 al. 1 CO).

La nullité peut être invoquée en tout temps et le juge examine cette question d'office (GUILLOD/STEFFEN, in Commentaire romand, CO I, 2e éd. 2012, n. 94 ad art. 19-20 CO).

- 7.1.3** Un contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23 CO). Est essentielle notamment, l'erreur qui porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO).

Pour admettre l'existence d'une erreur fondée sur l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il est en principe sans importance que ce soit seulement par négligence que le lésé se soit trouvé dans l'erreur. Toutefois, lorsqu'une partie ne se préoccupe pas au moment de conclure d'éclaircir une question déterminée, bien qu'il soit évident qu'elle doit trouver une réponse, l'autre partie peut en principe en conclure que cette

question est sans importance pour le cocontractant en vue de la conclusion du contrat. En application des règles de la bonne foi, il peut donc arriver qu'une attitude qui s'avère par la suite avoir été dictée seulement par la négligence empêche le lésé de se prévaloir de ce qu'un fait déterminé constituait une condition nécessaire pour la conclusion du contrat (ATF 117 II 218 consid. 3b, JdT 1994 I p. 167).

Il incombe à celui qui invoque une erreur pour échapper aux conséquences d'un acte juridique d'apporter la preuve que ses représentations internes étaient erronées (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_641/2010 du 23 février 2011 consid. 3.5.1).

**7.1.4** D'après l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée.

Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. La tromperie peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de son silence sur un fait qu'elle avait l'obligation juridique de révéler. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle; il suffit que sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat ou ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; 132 II 161 consid. 4.1; 129 III 320 consid. 6.3).

Il incombe à celui qui invoque un dol pour échapper aux conséquences d'un acte juridique d'apporter la preuve qu'il y a eu tromperie et que celle-ci l'a déterminé à contracter (ATF 129 III 620 consid. 6.3).

**7.1.5** Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, seules ces dernières sont nulles, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (nullité partielle; art. 20 al. 2 CO). L'art. 20 al. 2 CO autorise le juge à réduire les engagements excessifs à la mesure permise par la loi, conformément à la volonté hypothétique des parties, cela même s'il s'agit d'un point essentiel du contrat (ATF 120 II 35 consid. 4a).

L'art. 20 al. 2 CO est applicable par analogie à l'invalidation des contrats (ATF 130 III 49 consid. 3.2).

L'invalidation partielle d'un contrat pour erreur essentielle est soumise à la condition que son contenu soit divisible, tant subjectivement qu'objectivement, de sorte que la partie restante forme encore une unité contractuelle raisonnable qui puisse subsister en tant que telle. La divisibilité subjective signifie que le point sur lequel porte l'erreur n'était qu'un élément du contrat à côté d'autres conditions *sine qua non* de la conclusion du contrat. La divisibilité objective signifie que les éléments du contrat en cause peuvent aussi être considérés comme autonomes sous l'angle de la bonne foi en affaires (*ibid.*).

---

La nullité au sens strict déploie un effet *ex tunc*, ce qui a pour conséquence que les parties doivent être replacées dans la situation précédant la conclusion du contrat (GUILLOD/STEFFEN, in Commentaire romand, CO I, 2<sup>ème</sup> éd. 2012, n. 94 ad art. 19-20 CO).

**7.2 7.2.1** En l'espèce, le contrat signé le 18 septembre 2012 en présence de I\_\_\_\_\_ était libellé par l'intimée au nom de H\_\_\_\_\_ et a été soumis à la fille de celle-ci, laquelle n'a pas imité la signature de sa mère, ni apposé la sienne, mais a, en guise de signature, écrit les prénom et nom de celle-ci.

La réelle et commune intention de B\_\_\_\_\_ ainsi que de A\_\_\_\_\_, d'une part, et de l'intimée, par le biais de son représentant, d'autre part, était de maintenir la relation contractuelle existante tout en augmentant le loyer, à savoir de conclure un nouveau contrat de bail dont les parties, soit les époux B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ en qualité de locataires, seraient les mêmes que celles du bail initial résilié le 3 septembre 2012, mais dont le loyer serait augmenté.

Il n'est pas démontré que l'une et/ou l'autre des parties présentes ce jour-là aurait eu la réelle intention de conclure un contrat de bail dont A\_\_\_\_\_ ou les trois héritiers de H\_\_\_\_\_ aurai(en)t été titulaire(s) des droits et obligations en découlant conjointement avec son (leur) père. Au vu de l'ensemble des circonstances, le comportement des trois personnes présentes lors de la signature du contrat ne pouvait pas non plus être compris de bonne foi par son (ses) cocontractant(s) comme manifestant une telle volonté.

Quant au contrat de bail du 4 septembre 2003 portant sur le parking, modifié en 2013 par un avenant libellé au nom de B\_\_\_\_\_ et de H\_\_\_\_\_, il convient de retenir que les circonstances de la conclusion de ce dernier étaient similaires à celles du 18 septembre 2012 et que la réelle et commune intention des parties lors de la signature de celui-ci en 2013 était de faire perdurer le contrat en vigueur, entre les mêmes parties, à savoir les époux B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ en qualité de locataires, mais sur un autre emplacement.

**7.2.2** Le contrat que voulaient réellement conclure le 18 septembre 2012 les trois précités portait donc sur un objet impossible en tant qu'il faisait naître des droits et des obligations à l'égard d'une personne décédée. Il en est de même de l'avenant au contrat du 4 septembre 2003 portant sur le parking signé en 2013.

**7.2.3.** Les parties s'opposent sur la question de savoir si B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont le 18 septembre 2012 informé I\_\_\_\_\_ du décès de H\_\_\_\_\_, soit de savoir si l'intimée était dans une erreur essentielle s'agissant de son intention de conclure un contrat avec H\_\_\_\_\_.

Toutes deux échouent à démontrer leurs allégations à ce sujet.

---

La question de la conséquence qu'il convient de tirer de cet échec en application des règles de répartition du fardeau de la preuve n'a pas besoin d'être tranchée. En effet, qu'une erreur de l'intimée à cet égard soit retenue ou non n'aurait pas d'incidence sur l'issue du litige, les conséquences qu'il y aurait lieu d'en tirer au niveau de la validité des deux contrats étant identiques dans les deux hypothèses en raison de l'objet, en tout état, impossible des contrats voulus par les précités (cf. consid. 7.2.2 ci-dessus).

Pour le même motif, la question de la représentation que se faisait I\_\_\_\_\_ de l'identité de la personne qui a signé le contrat en sa présence aux côtés de B\_\_\_\_\_ le 18 septembre 2012 et, le échéant, en 2013, peut demeurer ouverte.

**7.2.4** Il en est de même de la question de savoir si B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont, par une tromperie intentionnelle, déterminé l'intimée à vouloir conclure les contrats de bail litigieux avec feu H\_\_\_\_\_.

**7.2.5** Cela étant, il convient d'examiner la question de la conséquence, au niveau de la validité des contrats de bail litigieux, de l'objet impossible sur lequel ceux-ci portaient, étant relevé que la solution qui est retenue à cet égard aurait été identique que les conditions de l'erreur essentielle et/ou celle du dol soient ou non considérées comme étant réalisées (cf. consid. 7.1.5 ci-dessus).

Le contrat de bail relatif à l'appartement est objectivement et subjectivement divisible. En effet, la relation contractuelle nouée entre l'intimée et B\_\_\_\_\_ peut subsister indépendamment de celle liant la première à H\_\_\_\_\_. Il en est de même du contrat portant sur le parking.

I\_\_\_\_\_ a déclaré devant le Tribunal que s'il avait été informé du décès de H\_\_\_\_\_, il aurait pu demander à sa secrétaire de libeller le contrat de bail portant sur l'appartement au nom de B\_\_\_\_\_ exclusivement. Il a ensuite confirmé devant le Ministère public qu'il n'y aurait eu aucun problème à attribuer l'appartement uniquement à B\_\_\_\_\_, étant précisé que la location s'était déroulée depuis de nombreuses années sans aucun problème. Devant cette autorité, il a ajouté que l'essentiel était que s'il avait été informé du décès de H\_\_\_\_\_, il aurait simplement demandé à sa secrétaire de modifier le nom et d'adapter le contrat en conséquence, ce qui pouvait se faire rapidement.

Quant à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, s'ils avaient su que les contrats de bail portant sur l'appartement et le parking étaient nuls en tant qu'ils concernaient H\_\_\_\_\_, en raison du décès de celle-ci, ils auraient souhaité et convenu avec I\_\_\_\_\_ que seul B\_\_\_\_\_ soit partie au contrat en qualité de locataire.

En conséquence, le contrat de bail du 18 septembre 2012 et celui du 4 septembre 2003, modifié dès le 1<sup>er</sup> avril 2013, sont nuls partiellement, à savoir en tant qu'ils concernent H\_\_\_\_\_.

---

contractuelle nouée avec B\_\_\_\_\_, ils sont valables et maintenus, dès lors que ce maintien correspond à ce dont les partenaires contractuels auraient convenu de bonne foi s'ils avaient envisagé la possibilité de la nullité partielle.

- 8. 8.1.1** La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3). Elle revient à savoir si le demandeur est en droit de faire valoir sa prétention en qualité de titulaire d'un droit substantiel, en son propre nom, sans que cela n'emporte décision sur l'existence de la prétention, que ce soit quant au principe ou à la mesure dans laquelle il la fait valoir (ATF 114 II 345 consid. 3a). Elle appartient en principe à la personne partie au rapport de droit invoqué en justice (ATF 121 III 168 précité consid. 2). Cette question – que le juge examine d'office – ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1).

**8.1.2** Les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (art. 560 al. 1 CC).

**8.2** En l'espèce, le contrat du 18 septembre 2012 relatif à l'appartement a été valablement conclu entre l'intimée et, pour le locataire, B\_\_\_\_\_ exclusivement. Ce contrat a remplacé le contrat initial conclu en 1998 entre le bailleur, d'une part, et B\_\_\_\_\_ ainsi que H\_\_\_\_\_, puis ses trois héritiers à la suite de son décès en 2009, d'autre part, lequel a été résilié le 3 septembre 2012.

Le contrat ayant pour objet la location d'un emplacement de parking conclu en 2013, sous la forme d'un avenant au contrat conclu en 2003 relatif à un autre emplacement de parking, a été valablement conclu entre l'intimée et, pour le locataire, B\_\_\_\_\_ exclusivement. S'agissant de ces deux parties, ce contrat a remplacé le contrat initial signé en 2003 entre le bailleur, d'une part, ainsi que B\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, puis ses trois héritiers à la suite de son décès en 2009, d'autre part. Le sort de ce contrat initial conclu en 2003, s'agissant de la relation contractuelle entre le bailleur et H\_\_\_\_\_, puis les héritiers de celle-ci dès son décès, peut rester indécis, celui-ci ne faisant pas l'objet de la contestation de congé objet de la présente procédure.

La requête de B\_\_\_\_\_ en contestation de la résiliation du contrat du 18 septembre 2012 portant sur l'appartement ainsi que de celle du contrat signé en 2013 relatif au parking est ainsi recevable, celui-ci ayant un intérêt digne de protection à cet égard. Au fond, il possède également la légitimation active.

Quant à A\_\_\_\_\_ ainsi que C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, ils ont été titulaires par voie de succession dès le 21 juin 2009 des droits et obligations du contrat de bail de 1998 portant sur l'appartement – lequel a été valablement résilié le 3 septembre 2012, à

---

la suite de l'absence de contestation de ce congé de leur part – ainsi que de ceux découlant du contrat de bail de 2003 portant sur le premier emplacement de parking – lequel ne fait pas l'objet de la présente procédure. Par ailleurs, ils n'ont pas été parties au nouveau contrat de bail portant sur l'appartement conclu le 18 septembre 2012, ni au nouveau contrat de bail relatif au second emplacement de parking conclu en 2013. Partant, ils ne sont pas titulaires du droit matériel leur permettant de contester la résiliation de ces deux derniers contrats, de sorte qu'ils seront déboutés de leur requête, au demeurant recevable, en contestation y relative.

**8.3** Au vu de ce qui précède, les chiffres 2 à 5 du dispositif du jugement entrepris seront annulés.

La requête de A\_\_\_\_\_ ainsi que B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ du 15 avril 2016 en contestation des congés relatifs à l'appartement et au parking sera déclarée recevable.

Au fond, elle sera rejetée s'agissant de A\_\_\_\_\_ ainsi que de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, faute de légitimation active.

Pour le surplus, en application de l'art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC, lequel consacre le principe du double degré de juridiction, la cause sera renvoyée au Tribunal pour que celui-ci statue sur la requête de B\_\_\_\_\_ en contestation des congés portant sur l'appartement et le parking. En effet, ces questions de fond n'ont pas été examinées par le Tribunal, du fait de sa décision d'irrecevabilité prononcée après la limitation des débats à ce dernier point et aux conclusions reconventionnelles de l'intimée, intervenue sur la base de l'art. 125 CPC.

Le Tribunal statuera également à nouveau sur les conclusions reconventionnelles de l'intimée tendant à l'évacuation de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ de l'appartement, cette dernière question dépendant du sort donné au fond à la contestation du congé y relatif.

- 9.** 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 par l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Les appelants seront dès lors déboutés de leurs conclusions sur ce point.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 5 mai 2017 par B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/283/2017 rendu le 22 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7872/2016-5-OSB en tant qu'il porte sur le chiffre 1 du dispositif de ce jugement et recevable pour le surplus.

**Au fond :**

Annule les chiffres 2 à 5 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ces points :

Déclare recevable la requête en contestation des congés portant sur l'appartement n° 43 de 4,5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé \_\_\_\_\_ à Genève et le parking n° 18 sis \_\_\_\_\_ à Genève introduite le 15 avril 2016 par A\_\_\_\_\_ ainsi que B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Déboute A\_\_\_\_\_ ainsi que C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ des fins de leur requête en contestation des congés portant sur l'appartement et le parking précités.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers, afin qu'il statue sur la requête de B\_\_\_\_\_ en contestation des congés relatifs à l'appartement et au parking précités et sur la demande reconventionnelle de E\_\_\_\_\_ du 3 novembre 2016.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. 1.1*