



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12746/2011

ACJC/790/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 24 JUIN 2013**

Entre

1) **Monsieur A.** \_\_\_\_\_,

2) **Madame B.** \_\_\_\_\_,

3) **Mademoiselle C.** \_\_\_\_\_,

4) **Mademoiselle D.** \_\_\_\_\_ **et l'enfant E.** \_\_\_\_\_, toutes deux représentées par leurs parents, Monsieur A. \_\_\_\_\_ et Madame B. \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 septembre 2012, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), comparant par Me Roger Mock, avocat, rue du Conseil-Général 18, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

et

**F.** \_\_\_\_\_ **SA**, \_\_\_\_\_ (GE), représentée par **G.** \_\_\_\_\_ **SA**, \_\_\_\_\_ (GE), intimée,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.06.2013.

---

### **EN FAIT**

- A. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 10 octobre 2012, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, les deux dernières étant représentées par leurs parents, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les demandeurs ou les appelants), ont formé appel du jugement JTBL/916/2012, rendu le 7 septembre 2012 par la 2<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers, communiqué aux parties par plis du greffe du 12 septembre 2012.

Par ce jugement, statuant sur demande en constatation de droit visant à la constatation de l'existence d'un bail tacite entre eux-mêmes et F\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la propriétaire, la défenderesse ou l'intimée), le Tribunal des baux et loyers a débouté les demandeurs des fins de leur demande.

- B. Les appelants concluent à ce que la Cour annule le jugement entrepris et à ce que, cela fait et statuant à nouveau, elle dise et constate qu'un bail tacite les lie à l'intimée concernant l'appartement de 5 pièces, n° \_\_\_\_\_, situé au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_(GE), à ce que l'intimée soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions et à ce qu'elle soit condamnée aux frais et dépens en application des articles 95 et ss CPC.

A l'appui de leur appel, ils reprennent leurs arguments de première instance. Ainsi, ils font valoir que l'appartement litigieux a toujours été occupé exclusivement par leur famille, aujourd'hui formée par les deux parents et leurs trois enfants, alors même que le bail du 17 février 1995 avait été conclu entre l'intimée et H\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la locataire principale), déclarée en faillite le 19 mai 2011. Soucieux de conserver leur logement après cette faillite, les appelants avaient déposé une requête en constatation de l'existence d'un bail tacite, le 27 juin 2011. L'intimée ne subissait aucun dommage, encaissant sans réticence le loyer de l'appartement litigieux dont elle savait depuis le début du bail qu'il était occupé par une famille. S'il était vrai que l'intimée avait plaidé en évacuation contre la locataire principale, elle n'était à aucun moment intervenue à l'encontre des occupants de l'appartement litigieux, admettant manifestement qu'elle leur était liée par un bail tacite. Le loyer était à jour, ce qui avait été admis par la partie défenderesse lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 11 avril 2011. Dès lors, le jugement attaqué qui les avait déboutés des fins de leur demande était une décision infondée et arbitraire.

Par mémoire de réponse du 12 novembre 2012, l'intimée conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle se réfère à l'état de fait retenu par le Tribunal, soulignant que les appelants n'ont pas contesté avoir effectué des versements au nom de la locataire principale, au moyen des bulletins de versement établis au nom de cette dernière.

Au titre de faits nouveaux, elle allègue avoir obtenu un jugement autorisant l'exécution du jugement d'évacuation contre la locataire principale, le 27 juin 2012 (JTBL/614/2012), qu'elle produit à l'appui de ses écritures, de même que l'arrêt rendu par la Cour de justice le 10 septembre 2012, déclarant irrecevable l'appel formé contre ledit jugement par la première (ACJC/1259/2012).

L'intimée souligne avoir encaissé des indemnités pour occupation illicite de la locataire principale, même alors qu'elle se trouvait déjà en liquidation, versées au nom de cette dernière, en ayant toujours et simultanément manifesté sa volonté ferme et persistante d'obtenir l'évacuation des locaux par des procédures idoines. Elle ne pouvait ainsi être considérée comme ayant encaissé des «loyers» sans formuler de remarque particulière. Elle précise qu'elle procédera à l'exécution du jugement d'évacuation obtenu à l'encontre de la locataire principale, dès l'obtention des mentions définitives et exécutoires.

Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

**a.** Par contrat du 17 février 1995, G\_\_\_\_\_ , bailleur, et H\_\_\_\_\_ SA , locataire, représentée par A\_\_\_\_\_, se sont liés pour la location d'un appartement de 5 pièces, n° \_\_\_\_\_, situé au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE).

La durée du bail était prévue pour 5 ans et 15 jours, soit du 16 février 1995 au 28 février 2000, le bail devant par la suite se renouveler d'année en année, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties 3 mois avant l'échéance.

Une garantie bancaire a été versée à hauteur de 7'350 fr., correspondant à 3 mois du loyer initial net.

Par courrier du 6 juillet 2000, l'ancienne régie en charge de la gestion de l'immeuble a porté à la connaissance de la locataire le fait que l'immeuble avait été acquis par F\_\_\_\_\_ SA.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2007 à hauteur de 30'348 fr. par an. Les acomptes provisionnels pour charge ont été portés à 2'520 fr. par an, dès le 1<sup>er</sup> août 2009, par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 12 juin 2009. Quant aux frais de télé-réseau, ils n'ont pas été modifiés depuis le début du bail, s'élevant à 255 fr. 60 par an.

Le dernier loyer mensuel brut correspond ainsi à un montant de 2'760 fr. 30.

**b.** Par courrier adressé à la régie en charge de la gestion de l'immeuble le 31 mai 2006, il a été porté à la connaissance de la bailleuse que A\_\_\_\_\_ ne travaillait plus pour la société qui avait signé le bail et que c'était désormais I\_\_\_\_\_ SA qui assumait le paiement des loyers.

Il était demandé à la régie de bien vouloir établir un avenant tenant compte de cette modification, étant précisé que la garantie bancaire restait d'actualité.

Par courrier du 8 juin 2006 adressé à nouveau à la régie, A\_\_\_\_\_ pour la société précitée, lui transmettait selon sa demande copies de l'extrait du Registre du commerce du canton de Vaud et la déclaration de l'Office des Poursuites d'Yverdon, attestant que dite société ne faisait l'objet d'aucune poursuite.

Il ressort de l'extrait du Registre du commerce du canton de Vaud certifié et conforme au 21 décembre 2005 que la société intéressée à reprendre le bail était inscrite audit registre depuis le 27 novembre 2003 et que A\_\_\_\_\_ en était administrateur président, avec signature individuelle.

Par courrier adressé le 27 juin 2006 à la locataire principale, toujours représentée par A\_\_\_\_\_, la régie répondait aux courriers précités et communiquait deux avenants aux baux, portant sur l'appartement de 5 pièces et l'emplacement de parking loué accessoirement, par bail séparé. Ces avenants prévoyaient la modification du nom du titulaire des baux, à savoir la nouvelle société locataire, représentée par A\_\_\_\_\_, en lieu et place de la première société signataire des baux, également représentée par A\_\_\_\_\_. La régie sollicitait une nouvelle garantie de loyer de 7'350 fr., établie au nom de la nouvelle locataire, étant précisé que l'ancienne garantie bancaire serait libérée dès réception de la nouvelle et des avenants dûment signés.

Des rappels au courrier précité ont été adressés le 3 août 2006 et le 3 octobre 2006 à la locataire principale.

Les avenants envoyés par la régie concernant l'appartement et l'emplacement de parking disposaient chacun d'un article subordonnant expressément l'entrée en vigueur de l'avenant à sa signature par toutes les parties, ancienne et nouvelle locataire, ainsi que la régie.

Le 21 octobre 2006, les avenants dûment signés par les parties locataires ont été envoyées à la régie, avec la précision que l'attestation de garantie de loyer serait transmise sous peu.

Par courrier du 22 janvier 2007 adressé à la supposée nouvelle locataire, la régie a indiqué rester dans l'attente de la nouvelle garantie bancaire devant être établie suite à l'avenant concernant l'appartement et impartissant un ultime délai au 29 janvier 2007 pour lui faire parvenir l'attestation de garantie, faute de quoi une mise en demeure serait adressée, en vue de la résiliation du contrat.

Par courrier du 25 janvier 2007, la société intéressée à reprendre le bail a indiqué à la régie qu'un dépôt de garantie avait d'ores et déjà été constitué concernant l'appartement quand bien même il était établi au nom de la première société signataire

du bail. Si cela posait un quelconque problème, elle laissait à la régie le soin de remettre le bail au libellé de la première société, l'établissement d'une nouvelle garantie ne pouvant que faire double emploi.

Par courrier du 6 février 2007, la régie prenait note de la renonciation de la société repreneuse à l'avenant n° 1 et du fait que la première société signataire des baux en restait titulaire. La régie prenait également note que la locataire principale n'avait plus d'intérêt aux locaux, conformément au courrier du 31 mai 2006, de sorte que le bail était résilié pour sa prochaine échéance fixée au 29 février 2008, conformément à l'avis officiel de résiliation annexé.

La locataire principale, ainsi que A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont contesté le congé par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 5 mars 2007, concluant à l'inefficacité de cette résiliation, à son annulation et subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans, échéant au 29 février 2012.

Par décision n° 94/2008 rendue le 22 février 2008, la Commission de conciliation en matière de baux et loyer a annulé le congé.

**c.** Par courrier du 15 juillet 2009, adressé à la régie, A\_\_\_\_\_ s'est étonné de n'avoir pas reçu les rappels mentionnés dans un courrier de cette dernière du 9 juillet 2009, et soulignant qu'il occupait le logement et le parking depuis 1995, a indiqué qu'il rattraperait les retards très prochainement.

Par courrier adressé le 27 juillet 2009 à A\_\_\_\_\_, la régie a accusé réception du courrier précité, lui indiquant qu'il s'exprimait comme s'il était titulaire du bail, alors que seule la société signataire du contrat possédait cette qualité.

**d.** Le 13 juillet 2010, la bailleuse a agi en évacuation pour défaut de paiement de loyer contre la locataire principale, faisant suite à un courrier recommandé de mise en demeure du 12 avril 2010, impartissant à la locataire un délai de 30 jours pour s'acquitter des loyers et des charges en souffrance, à hauteur de 5'520 fr. 60 à cette date, ainsi qu'à la notification d'un avis de résiliation pour défaut de paiement expédié par pli recommandé du 20 mai 2010, dans la mesure où un seul versement était parvenu dans le délai comminatoire à hauteur de 2'760 fr. 30, le 6 mai 2010. Cette cause a été enrôlée sous le numéro C/17646/2010.

**e.** La faillite de la locataire principale a été prononcée par jugement du 19 mai 2011.

**f.** En date du 27 juin 2011, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, ainsi que leurs trois filles, ont introduit une requête en constatation de l'existence d'un bail tacite auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers à l'encontre de F\_\_\_\_\_ SA, enrôlée sous le numéro de cause C/12746/2011.

**g.** Par jugement JTBL/838/2011, rendu par la 6<sup>ème</sup> chambre le 22 juillet 2011 dans la cause C/17646/2010, le Tribunal des baux et loyers a condamné la société locataire principale à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers, l'appartement litigieux. La société, désormais en liquidation, a formé appel contre ce jugement.

Par arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice ACJC/1607/2011, rendu le 12 décembre 2011, la conclusion nouvelle formée par l'appelante visant à suspendre l'instruction de la cause et le renvoi de la décision jusqu'à droit connu dans l'action en constatation de l'existence d'un bail tacite formé le 27 juin 2011 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et leurs filles a été déclarée irrecevable. La Cour a confirmé le jugement querellé sur le fond.

**h.** Aucun accord n'ayant pu être trouvé lors de l'audience de conciliation du 21 septembre 2011 dans la cause C/12746/2011, l'autorisation de procéder a été délivrée et la requête visant à la constatation de l'existence d'un bail tacite a été introduite auprès du Tribunal des baux et loyers le 14 octobre 2011. Les demandeurs ont alors invoqué le fait que l'appartement avait toujours été occupé par leur famille, quand bien même le contrat de bail avait été établi au nom d'une société, le loyer ayant toujours été réglé par leurs soins, ce qui était connu de la baille-resse. Ils n'avaient jamais fait l'objet d'une quelconque remarque ou contestation de sa part. Aussi, indépendamment de la faillite de la société signataire du bail, ils devaient être considérés comme au bénéfice d'un bail tacite avec la propriétaire de l'immeuble.

Pour des questions formelles - en particulier s'agissant du défaut dans les écritures de la mention des preuves invoquées à l'appui des faits allégués -, les demandeurs ont obtenu un délai pour déposer des conclusions complémentaires à leur requête en constatation de l'existence d'un bail tacite, le 8 décembre 2011. Ils n'ont toutefois en rien modifié les faits allégués ou leurs conclusions.

Par mémoire de réponse du 2 mars 2012, la défenderesse a fait état de la chronologie des faits évoqués plus haut, entre 1995 et 2007. Elle a invoqué la résiliation du bail de la locataire principale pour défaut de paiement, de même que le jugement d'évacuation obtenu à l'encontre de cette dernière, confirmé par arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice. Elle a rappelé avoir dûment précisé que la société signataire du contrat de bail était et avait toujours été seule locataire, de sorte que les bulletins de versement utilisés avaient toujours été libellés à son nom et qu'ainsi, les loyers avaient été versés pour son compte.

Le fait que les loyers étaient à jour était admis mais ne modifiait en rien la situation juridique, les parties ayant librement choisi de conclure le bail en leurs noms respectifs, sans que la manifestation des volontés réciproques et concordantes

nécessaires à la conclusion d'un contrat, conformément à l'art. 1 CO, n'ait d'une quelconque manière prévu la conclusion d'un contrat avec les membres de la famille demanderesse.

En date du 23 mai 2012, une audience de débats principaux a eu lieu, les parties ayant persisté dans leurs conclusions dans le cadre des premières plaidoiries.

Le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

A\_\_\_\_\_ a confirmé avoir signé le bail entre la société principale et la bailleuse, agissant en qualité de représentant de la première. Il a confirmé le contenu des pièces produites par la défenderesse, à savoir les échanges de courriers intervenus en 2006 et 2007. Il n'a pas contesté que le bail de la société principale avait été résilié pour défaut de paiement et que l'arrêt de la Cour de justice à ce sujet était définitif. Il a confirmé que les paiements étaient toujours à jour. Il a allégué avoir toujours dit au propriétaire, soit G\_\_\_\_\_ , qu'il souhaitait que le bail soit conclu à son nom.

Le représentant de la défenderesse a confirmé que les paiements étaient à jour. A l'issue de l'audience, le dépôt de plaidoiries écrites a été sollicité, demande acceptée par le Tribunal.

Dans leurs plaidoiries finales écrites du 12 juin 2012, les demandeurs ont persisté dans leurs conclusions, de même que la bailleuse, dans ses plaidoiries écrites du lendemain.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. **1.1.** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).
- 1.2.** La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2., page 47).
- 1.3.** 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue

---

par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_217/2007 non publié du 4 septembre 2007, consid. 1; LCHAT, op. cit., chiffre 2.4.3, page 49).

**1.4.** En l'espèce, on ne se trouve pas dans le cadre d'une contestation d'une résiliation. Toutefois, si les appelants parviennent à obtenir satisfaction et que leurs conclusions en constatation de l'existence d'un bail sont admises, ils pourraient se prévaloir de la protection prévue par l'art. 271a al.1 let. e CO pour le cas où l'intimée devait résilier le bail par la suite.

Compte tenu du loyer mensuel brut (2'760 fr. 30) que les locataires devraient verser si l'existence du bail était reconnue, de la durée indéterminée de celui-ci et de la protection de trois ans précitée, il n'est pas douteux que la valeur litigieuse minimale dont dépend la recevabilité de l'appel (10'000 fr.) est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**2. 2.1.** Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC).

**2.2.** L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LCHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, page 186).

**2.3.** En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi, quand bien même sa motivation au niveau de la critique du jugement attaqué est des plus succinctes. Il est ainsi recevable.

**3. 3.1.** Dans le cadre d'un appel, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués sans retard ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Les nova proprement dits sont ceux survenus ou découverts depuis les délibérations de première instance et sont recevables s'ils sont invoqués sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC). Alors que les nova improprement dits sont admis uniquement s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise et ils doivent en outre être amenés sans retard au procès (art. 317 al. 1 let. b CPC), en dehors des pièces qui relèvent de faits notoires ou constituent des pièces devant être produites en appel (art. 68 et 321 CPC).

**3.2.** Les pièces produites par l'intimée concernent des faits postérieurs à la date des premières plaidoiries et de l'audience de débats principaux du 23 mai 2012.

Elles sont donc recevables.

- 
4. **4.1.** La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1 et ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Les parties peuvent convenir de la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement.

Le contrat de bail peut également être conclu oralement. Il peut ainsi être conclu, de manière tacite, par actes concludants (art. 1<sup>er</sup> al. 2 CO).

Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n° 4.5, pages 184-185).

A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_247/2008 du 19 août 2008, consid. 3.2.1). Ces principes ont été rappelés par le Tribunal fédéral dans un arrêt récent, 4A\_188/2012, du 1<sup>er</sup> mai 2012.

La casuistique prévoit également la conclusion d'un contrat de bail tacite lorsque qu'après l'expiration du terme de résiliation, le locataire reste en place dans l'appartement et continue à s'acquitter du loyer sans que le bailleur ne proteste. Cependant, d'après le Tribunal fédéral, cela suppose nécessairement que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose; l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant, mais bien l'ensemble des circonstances (BOHNET/DIETSCHY, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n° 53 ad art. 253 CO, pour la casuistique).

**4.2.** En l'espèce, il est établi que les parties ont souhaité conclure leur bail, par écrit, prévoyant expressément que le contrat était établi entre le premier bailleur et la société principale, représentée par A\_\_\_\_\_.

Aussi, leur échange de volontés a clairement exclu la conclusion du contrat au nom de A\_\_\_\_\_ et de tout autre membre de sa famille.

Il ressort de la procédure que A\_\_\_\_\_ était responsable de la locataire principale et qu'à compter de 2003, il est également devenu administrateur et président de la société intéressée à reprendre le bail. Entre mai 2006 et janvier 2007, sur son initiative, il a été question de transférer le bail à une seconde société, à nouveau sans que lui-même, ni aucun autre membre de sa famille ne soit directement concerné par ce transfert en tant que partie contractante.

La société intéressée à la reprise du contrat de bail n'ayant pas souhaité constituer de nouvelle garantie bancaire, elle a accepté que le contrat reste au nom de la

société signataire du contrat, renonçant ainsi au transfert sollicité. Les échanges de courriers relatifs à tous les pourparlers ont été signés par A\_\_\_\_\_.

Par ailleurs, ainsi que l'a dûment relevé le Tribunal, la bailleuse a expressément rappelé par courrier du 15 juillet 2009 que la titularité du contrat appartenait toujours à la société locataire principale, seule.

Suite à la résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement, la bailleuse a immédiatement requis en justice l'évacuation de la locataire, la procédure ayant perduré jusqu'en 2011 pour ce qui concerne la contestation des congés donnés pour le logement et l'emplacement de parking, puis jusqu'en 2012, pour ce qui concerne l'exécution de l'évacuation prononcée.

A aucun moment, la bailleuse n'a renoncé à reprendre possession des locaux, qu'elle savait pourtant occupés depuis la conclusion du bail en 1995 par la famille d'A\_\_\_\_\_.

Le prononcé de la faillite de la locataire principale en cours de procédure de contestation de congé n'a eu aucune incidence sur ce qui précède.

Dans la mesure où la volonté des deux parties était clairement d'utiliser le biais de la société dont A\_\_\_\_\_ était représentant pour louer un appartement et en emplacement de parking pourtant occupés par ce dernier et sa famille, depuis le début des relations contractuelles, il ne saurait être question pour ce dernier et les autres membres de sa famille de se prévaloir du contraire, en invoquant le fait que l'intimée connaissait l'usage des locaux et le fait que les loyers étaient réglés, au moyen de bulletins de versement libellés au nom de la société locataire, par la famille occupante.

Force est ainsi de constater que les critères posés par la jurisprudence quant à la conclusion d'un bail tacite par actes concluants, rappelés par la doctrine, ne sont nullement remplis en l'espèce.

L'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

**5. 5.1.** 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.

**5.2.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LACC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à juridiction des baux et loyers, étant précisé que la notion de frais comprend celle de dépens, au sens de l'art. 95 CPC (arrêt du Tribunal fédéral du 21.02.2013 4A\_607/2012 consid. 2).

**5.3.** Partant, l'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte dans le cas d'espèce.

Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au vu du considérant 1.4. ci-dessus.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/916/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 septembre 2012 dans la cause C/12746/2011-2-OSD.

**Au fond :**

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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 : cf. considérant 6.*