REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13226/2020 **ACJC/632/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 MAI 2023

Entre

1) Madame A_____, domiciliée _____ [GE] , appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 juin 2022, comparant par Me Bertrand PARIAT, avocat, chemin du Canal 5, 1260 Nyon, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

2) Monsieur B_____, domicilié c/o Monsieur C_____, _____ [GE] , appelant et intimé, comparant par Me Steve ALDER, avocat, Etude Fontanet & Associés, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'Etude duquel il fait élection de domicile,

et

1) Monsieur D_____, domicilié _____ [BE], **2) Monsieur E_____ (né E_____)**, domicilié c/o Madame F_____ et Monsieur G_____, _____ [GE], intimés, comparant tous deux par Me Maxime CHOLLET, avocat, rue du Cloître 2, case postale 3067, 1211 Genève 3, en l'Etude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandé du 15.05.2023.

EN FAIT

A. **a.** D_____ et E_____ (né E_____ [même patronyme que D_____]) (ci-après : les bailleurs ou les intimés) sont copropriétaires d'un appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis au chemin 1_____ no. _____, [code postal] H_____ [GE]. L'appartement dispose d'un jardin, d'une cave et d'un box de parking (garage) avec dépôt.

b. L'immeuble dans lequel se situe l'appartement est localisé dans une zone de développement au sens de la loi générale du 29 juin 1957 sur les zones de développement (LGZD; RSG-L 1 35).

c. En mai 2018, les époux A_____ (ci-après : l'appelante) et B_____ (ci-après : l'appelant) se sont installés dans l'appartement propriété des bailleurs, au bénéfice d'un contrat oral sans remise de formule officielle de bail, pour un loyer mensuel arrêté à 2'950 fr., charges et frais accessoires compris.

d. L'intégralité du loyer a été régulièrement versée en mains des bailleurs dès le début du bail jusqu'au mois de décembre 2018.

e. Une demi-mensualité, à hauteur de 1'500 fr., a été versée aux bailleurs pour le mois de janvier 2019, date à laquelle B_____ a quitté l'appartement qu'il partageait avec son épouse pour se constituer un domicile séparé.

f. Par courriers adressés à chacun des époux le 27 mai 2019, la gérance d'immeuble leur a imparti un délai de 30 jours pour s'acquitter des loyers impayés du 15 janvier au 30 juin 2019, soit un montant de 16'200 fr. Elle leur a signifié qu'à défaut de paiement dans ce délai, leur contrat de bail serait résilié.

g. Par courrier du 12 juin 2019, B_____ a indiqué aux bailleurs qu'il n'habitait plus dans l'appartement depuis le mois de janvier 2019, que son épouse y résidait seule et qu'il appartenait à celle-ci de régler l'intégralité de l'arriéré de loyer.

h. Par avis de résiliation officielle du 20 septembre 2019 adressés par plis recommandés à chacun des époux, les bailleurs ont résilié le bail de manière extraordinaire pour défaut de paiement au 31 octobre 2019.

i. B_____ ne s'est pas opposé au congé.

j. A_____ a seule contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

k. La conciliation, qui a eu lieu le 17 décembre 2019, n'a pas abouti. Une autorisation de procéder a été délivrée à A_____. Aucune procédure n'a ensuite été introduite par celle-ci par-devant le Tribunal des baux et loyers dans le délai imparti.

l. L'appartement n'a pas été restitué à l'expiration du délai de congé.

m. Par courrier du 28 avril 2020, les bailleurs ont rappelé aux locataires que le loyer demeurait impayé depuis le 15 janvier 2019 et que l'appartement était occupé de manière illicite depuis le 1er novembre 2019. Ils ont proposé aux locataires de les contacter afin de trouver une solution à l'amiable pour résoudre le litige.

n. Par courrier du 12 mai 2020, A_____ a fait savoir qu'elle était ouverte à la discussion et disposée à trouver une solution à sa situation.

o. Par courrier du 2 juin 2020, B_____ a renvoyé au contenu de son courrier du 12 juin 2019 cité plus haut, contestant être débiteur des loyers impayés dès lors qu'il n'habitait plus dans le logement depuis le mois de janvier 2019.

B. **a.** Le 2 juillet 2020, les bailleurs ont formé une requête en paiement de loyers impayés par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers à l'encontre des locataires, concluant simultanément à l'évacuation de ceux-ci de l'appartement litigieux.

b. Un accord partiel est intervenu entre les parties lors de l'audience de conciliation, qui s'est tenue le 9 septembre 2020. A_____ et B_____ se sont engagés à libérer l'appartement, de même que le jardin, le box et le dépôt, d'ici au 31 décembre 2020. Une autorisation de procéder a été délivrée concernant la question du paiement du loyer et celle de l'indemnité pour occupation illicite.

c. L'accord partiel a été entériné par le Tribunal des baux et loyers selon procès-verbal du 15 septembre 2020.

d. La restitution des locaux est intervenue le 8 janvier 2021.

C. **a.** Le 8 octobre 2020, les bailleurs ont introduit leur demande en paiement par-devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), concluant à ce que A_____ et B_____ soient condamnés à leur verser la somme de 28'000 fr. à titre de loyers pour les mois de janvier à octobre 2019 avec intérêts à 5% l'an à compter du 1er de chaque mois de loyer en cause, ainsi que le montant de 2'950 fr. par mois dès le 1er novembre 2019 jusqu'à la date de libération des locaux avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux.

b. Sur requête parallèle des bailleurs, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : l'OCLPF) a constaté, par décision du 23 novembre 2020, que les loyers annuels exigés par ceux-ci pour l'appartement litigieux et le box avec dépôt excédaient le montant maximal autorisé en application de la LGZD, du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 (RGZD; RSG-L 1 35.01) et du

chapitre VI de la loi générale du 4 décembre 1977 sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL; RSG-I 4 05). L'OCLPF a sommé les bailleurs de rembourser aux locataires la somme de 4'226 fr. 35 perçue indûment pour la période du 1er mai 2018 au 15 janvier 2019. Il a pour le surplus statué que les contrats obligatoires types imposés par la LGZD devaient être impérativement employés en cas d'établissement d'une relation contractuelle entre les anciennes parties à la convention du mois de mai 2018.

c. Dans leurs réponses respectives à la demande en paiement, A_____ et B_____ ont chacun conclu au déboutement des bailleurs de toutes leurs conclusions, B_____ concluant également, à titre subsidiaire, à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement de verser aux bailleurs la somme de 11'886 fr. 25, en l'y condamnant en tant que de besoin.

d. Le 19 janvier 2021, les bailleurs ont informé les locataires de ce qu'ils entendaient compenser la somme due selon la décision de l'OCLPF avec celle que les époux leur devaient, selon eux, à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite.

e. Lors de l'audience du 13 avril 2021, les bailleurs ont réduit leurs prétentions initiales, concluant à ce que A_____ et B_____ soient condamnés à leur verser la somme de 23'329 fr. 35 à titre de loyers pour les mois de janvier à octobre 2019, avec intérêts à 5% l'an à compter du 1er de chaque mois de loyer en cause, ainsi que le montant de 34'380 fr. 10 à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux pour les mois de novembre 2019 à décembre 2020, avec intérêts à 5% l'an à compter de chaque mois d'occupation illicite en cause.

f. Le 2 novembre 2021, le Tribunal a interrogé les parties.

A_____ a déclaré qu'avant d'emménager à H_____, elle et B_____ occupaient un appartement à I_____ [GE]. B_____ s'était occupé de rechercher un appartement. C'était lui qui s'occupait de ce genre de démarches. Une fois le logement trouvé par ce dernier, ils l'avaient visité ensemble. Les propriétaires n'étaient pas présents. Il y avait la locataire en place, qui ne parlait que l'anglais et qui, par la suite, avait expliqué à son époux comment faire et lui avait donné les adresses e-mail des propriétaires. Son époux lui avait confirmé, moins d'un mois après cette visite, que tout était en ordre et qu'ils pouvaient emménager.

B_____ a exposé que si son épouse n'avait jamais rencontré les propriétaires de l'appartement et qu'il avait mené seul les négociations avec ces derniers, il s'était entretenu avec elle à ce sujet. La décision de prendre un nouvel appartement avait été prise d'un commun accord, dès lors que la famille s'agrandissait, le frère de son épouse les rejoignant. Il n'avait pas discuté à proprement parler du montant du loyer avec cette dernière, qui en avait toutefois été informée. Il était clair pour lui

qu'il y avait eu une forme de contrat oral avec son épouse en vue de trouver un appartement plus grand.

Les époux ont reconnu qu'aucun loyer n'avait été versé dès le 15 janvier 2019. Ils ont aussi reconnu que B_____ avait subvenu seul, durant la vie commune, aux besoins de la famille par ses revenus, y compris en payant le loyer de l'appartement litigieux. Ils ont enfin reconnu qu'à tout le moins jusqu'au départ de B_____ en janvier 2019, le logement dans lequel ils vivaient, constituaient leur domicile conjugal.

Pour sa part, D_____ a déclaré que la gestion de l'appartement litigieux avait été du ressort de son frère, E_____, jusqu'en mai 2019, date à laquelle il avait commencé à s'en occuper lui-même. Pour son frère et lui, il était clair qu'ils avaient à faire à des époux dès le départ.

g. Lors des plaidoiries finales du 8 février 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions principales.

A_____ a conclu, en sus et à titre subsidiaire, à ce que B_____ soit condamné au paiement de l'intégralité de la somme réclamée par les bailleurs.

B_____ a quant à lui conclu, en sus, à l'irrecevabilité de la demande en paiement, faute de compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers.

D. Par jugement JTBL/513/2022 du 30 juin 2022, notifié aux parties le 1er juillet 2022, le Tribunal a condamné solidairement B_____ et A_____ à verser aux bailleurs la somme de 53'210 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an à compter du 1er janvier 2020 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont considéré qu'ils étaient compétents pour trancher le litige bien qu'aucune formule officielle n'ait été remise par les bailleurs aux locataires, les parties étant liées par un contrat oral. En effet, même à admettre une nullité du contrat, celle-ci n'était que partielle, et ne concernait pas le montant du loyer, lequel avait été fixé par l'OCLPF dans sa décision du 23 novembre 2020.

Par ailleurs, l'autorité précédente a considéré que tant B_____ que A_____ étaient titulaires du contrat de bail. Les époux avaient tous deux démontré la même et commune intention de changer d'appartement, en vue notamment d'accueillir un parent de A_____. Cette dernière avait visité l'appartement avec son époux, ne s'était pas opposée au déménagement et était restée y vivre une fois son époux parti. Elle avait donc manifesté la volonté de s'engager aux côtés de ce dernier et se considérait elle-même comme locataire des lieux.

E. **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 1er septembre 2022, dirigé contre D_____ et E_____, à l'exclusion de A_____, B_____ appelle de ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Principalement, il conclut au déboutement de D_____ et de E_____ de toutes leurs conclusions.

Subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

b. Par acte expédié le même jour au greffe de la Cour de justice, A_____ appelle également de ce jugement, concluant principalement à son annulation et au déboutement des bailleurs de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions.

Subsidiairement, elle conclut à l'annulation du jugement entrepris en tant qu'il la condamne à verser aux bailleurs la somme de 53'210 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2020, au constat qu'elle n'est pas la débitrice des bailleurs et au déboutement de ceux-ci, ainsi que de son époux, de toutes conclusions à son égard.

Plus subsidiairement, elle conclut à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

A l'appui de ses conclusions, elle produit plusieurs pièces non soumises au Tribunal, établies entre le 1er juin 2017 et le 10 août 2022, relatives à la situation personnelle des membres de sa famille, et allègue des faits nouveaux.

c. Dans leurs réponses des 5 et 6 octobre 2022, les bailleurs ont conclu au rejet de l'appel formé par B_____, respectivement de celui formé par A_____, ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris.

d. Dans sa réponse à l'appel de A_____, B_____ a conclu au déboutement de celle-ci de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

e. A_____ n'a pas répliqué aux réponses à son appel.

B_____ a renoncé à répliquer par courrier de son conseil du 22 novembre 2022.

f. Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par pli du greffe du 1er décembre 2022.

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre des baux et loyers de la Cour connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

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).

En l'espèce, les dernières conclusions des bailleurs en première instance portaient sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. (53'210 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an à compter du 1er janvier 2020). La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 L'appel doit être interjeté devant l'autorité compétente, dans le délai et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

Les parties à un rapport de droit, qui n'est susceptible que d'une décision unique, doivent agir ou être actionnés ensemble (art. 70 al. 1 CPC). Ainsi, lorsque l'action n'a pas été ouverte par ou dirigée contre tous les consorts matériels nécessaires, il y a défaut de légitimation active ou passive, et elle doit en principe être rejetée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.3 et 5.2.2).

En l'espèce, B_____ n'a dirigé son appel qu'à l'encontre des bailleurs, sans assigner son épouse A_____, qu'il considère pourtant comme cotitulaire du contrat de bail litigieux, de sorte que l'on peut douter de la recevabilité de celui-ci. Son appel étant en tout état infondé, cette question ne sera pas examinée plus avant.

L'appel de A_____ est pour sa part recevable.

Par économie de procédure, les appels des parties seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 let. c CPC).

2. Les intimés font valoir que les conclusions principales de A_____ en annulation totale du jugement seraient irrecevables pour défaut de motivation.

2.1 Conformément à l'art. 311 CPC, l'appel doit être motivé et déposé par écrit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée. Selon la jurisprudence fédérale, l'appel doit aussi comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2013 du 25 février 2014 consid. 3.1).

Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (ATF 137 III 617 consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1).

2.2 En l'occurrence, à la lecture du mémoire d'appel, on comprend que l'appelante conteste être redevable des sommes réclamées par les intimés à titre de loyers au motif qu'elle ne serait pas partie au contrat de bail.

Elle soutient que son époux est seul débiteur des loyers en tant qu'unique titulaire du bail. Le jugement entrepris ne pourrait donc pas être intégralement annulé sur cette base, comme le requiert l'appelante, faute de motivation suffisante s'agissant des montants que l'appelant a été condamné à payer.

Les conclusions principales de l'appelante sont ainsi irrecevables, ce qui ne porte pas à conséquence, vu la recevabilité de ses conclusions subsidiaires, qui seront seules examinées ci-dessous.

3. **3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

3.2 En l'espèce, l'appelante soutient désormais que son frère ne serait jamais venu vivre auprès des époux, mais aurait été logé par sa propre fille, de sorte que le Tribunal aurait retenu à tort que le déménagement des époux était motivé par un élargissement du cercle familial. Elle produit à ce propos divers pièces non soumises au Tribunal.

Ces allégations et pièces nouvelles se rapportent toutefois à des faits survenus avant que la cause ait été gardée à juger par le Tribunal, sans que l'appelante explique en quoi elle aurait été empêchée de s'en prévaloir en première instance, en particulier lors de l'audience du 2 novembre 2021 où la question de l'élargissement du cercle familial a expressément été abordée et n'a pas été contestée.

Ces faits nouveaux et pièces nouvelles sont, partant, irrecevables.

4. Il est reproché aux premiers juges de n'avoir pas constaté que les parties n'avaient pas utilisé le modèle de bail type auquel était soumis l'objet loué. L'appelante fait de plus grief au Tribunal d'avoir retenu, de manière erronée, qu'elle aurait visité l'appartement avant la conclusion du contrat, alors qu'elle ne l'aurait fait que postérieurement.

4.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF

138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

4.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que les parties étaient liées par un contrat de bail oral "sans remise officielle du bail". Ce point n'est pour le surplus pas contesté par les parties, et l'état de fait ci-dessus a été complété, s'agissant du contenu de la décision de l'OCLPF du 23 novembre 2020 à cet égard.

L'appelante a déclaré lors de l'audience du 2 novembre 2021 qu'elle avait visité l'appartement avec son époux environ un mois avant leur déménagement, par l'entremise du locataire alors en place, soit antérieurement à la conclusion du contrat. Le Tribunal a ainsi justement constaté les faits.

5. L'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, motif pris d'un défaut de motivation de l'arrêt attaqué sur la question de la nullité du contrat de bail le liant aux bailleurs, dès lors que celui-ci ne respecterait pas les conditions de forme prescrites par la loi, à savoir l'utilisation d'un modèle de bail type prévu par l'art. 47 LGL.

5.1 Une autorité cantonale viole le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. lorsqu'elle ne respecte pas son obligation de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 138 I 232 consid. 5.1; 137 II 266 consid. 3.2). L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 135 II 145 consid. 8.2). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174).

5.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu, se référant à la décision de l'OCLPF du 23 novembre 2020, que même à admettre la nullité du contrat, celle-ci ne serait que partielle, et ne concernerait pas le loyer dû, objet du litige. Il a donc motivé sa décision, bien que succinctement.

En tout état, la Cour dispose d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit.

Le grief est donc infondé.

6. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu l'existence d'un contrat liant les parties, faisant valoir l'existence d'un vice de forme entraînant la nullité de celui-ci.

6.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

6.1.1 Conformément à l'art. 11 CO, la validité des contrats n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière qu'en vertu d'une prescription spéciale de la loi. A défaut d'une disposition contraire sur la portée et les effets de la forme prescrite, le contrat n'est valable que si cette forme a été observée (al. 2); l'art. 11 al. 2 CO réserve ainsi les dispositions contraires sur la portée et les effets de la forme prescrite, soit les exceptions au principe de la nullité (XOUDIS, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 34 ad art. 11 CO).

La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO), celui-ci pouvant être conclu par écrit, oralement ou par actes concluants (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 203).

En principe, la réglementation de droit civil est exclusive et les cantons ne peuvent adopter des règles de droit privé dans les domaines régis par le droit fédéral que si ce dernier leur en réserve la possibilité. En matière de bail, la réglementation fédérale est exhaustive, sous réserve de la compétence laissée aux cantons d'édicter certaines règles de droit privé complémentaires (cf. art. 257e al. 4, art. 270 al. 2 CO). A défaut d'une telle réserve, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail (ATF 137 I 135 consid. 2.5.1; 117 Ia 328 consid. 2a et 2b; arrêt du Tribunal fédéral 1C_500/2013 du 25 septembre 2014 consid. 2.1).

Les cantons demeurent cependant libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en soumettant à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (ATF 89 I 178). Si l'institution d'un contrôle permanent et général des loyers est incompatible avec le droit fédéral (ATF 116 Ia 401 consid. 4b/aa), il est possible en revanche de conditionner l'autorisation de rénover des logements à un contrôle des loyers pendant une durée de dix ans (ATF 101 Ia 502). Le Tribunal fédéral a rappelé à cette occasion que les dispositions cantonales qui soumettent à

une autorisation les transformations de maisons d'habitation et imposent un contrôle des loyers ne sont en principe pas contraires aux règles du droit civil fédéral qui régissent les rapports entre bailleurs et locataires (ATF 137 I 135 consid. 2.5.2; 131 I 333 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 1C_496/2012 du 12 février 2013 consid. 2.1).

Ainsi, l'art. 5 LGZD soumet valablement la délivrance d'autorisation de construire pour des logements destinés à la location à certaines conditions (al. 1), en précisant que les loyers de ces bâtiments seront soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 10 ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux, selon les modalités prévues au chapitre VI (art. 42 à 48) de la LGL (al. 3).

A ce propos, l'art. 47 LGL permet au Conseil d'Etat, après consultation des milieux intéressés, d'établir un bail type obligatoire pour les logements et les locaux soumis au contrôle des loyers au vertu de la LGZD. Le propriétaire qui viole l'obligation d'utiliser le modèle de bail préétabli, est puni d'une amende administrative (cf. art. 9 al. 1 LGZD, par renvoi de l'art. 48 LGL).

6.1.2 La nullité d'un contrat peut être invoquée en tout temps, sous réserve d'un abus de droit manifeste (art. 2 al. 2 CC). Cette question doit être examinée d'office (XOUDIS, op. cit., n. 36 ad art. 11 CO). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4).

La nullité pour vice de forme peut être tenue en échec lorsque le comportement de la partie qui s'en prévaut procède d'une attitude contradictoire en ce sens qu'elle a créé une attente légitime chez son cocontractant, ou à tout le moins placé celui-ci dans une situation digne de protection (ATF 138 III 401 consid. 2.2 p. 403; arrêt du Tribunal fédéral 4A_573/2017 consid. 5.2). Tel est par exemple le cas lorsque le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit (ATF 113 II 187 consid. 1a; 138 III 401 consid. 2.3.2) ou encore lorsque le locataire a renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et a exécuté de son plein gré l'accord conclu (ATF 123 III 70 consid. 3c-d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3).

Lorsque les parties ont, en connaissance de cause (*Irrtumsfrei*), conclu et volontairement exécuté un contrat affecté d'un vice, la partie qui invoque la nullité commet un abus de droit. L'exécution volontaire du contrat est un élément d'appréciation particulièrement important; il convient aussi de tenir compte de l'attitude des parties lors de la conclusion du contrat et par la suite (XOUDIS, op. cit., n. 36-37 ad art. 11 CO).

6.2.1 En l'espèce, il est constant que la forme prescrite par l'art. 47 LGL, soit l'utilisation de la formule de bail type obligatoire, n'a pas été respectée par les

parties. L'OCLPF et le Tribunal l'ont constaté dans leurs décisions respectives, ce qui ne les a pas empêchés de reconnaître que les parties étaient, malgré cela, liées par un contrat de bail (oral).

Si l'art. 11 al. 2 CO prévoit effectivement que l'acte juridique qui ne respecte pas la forme exigée par la loi n'est pas valable (*2e phrase*), il réserve en même temps l'existence et la validité de normes prévoyant des conséquences différentes en cas d'inobservation de la forme prescrite (*1ère phrase*).

Or, la LGZD et la LGL prévoient expressément, en tant que dispositions cantonales valablement édictées et en accord avec le droit civil fédéral, que la non-utilisation de la formule de contrat type entraîne, non pas la nullité du contrat comme le soutient l'appelant, mais le paiement d'une amende administrative par le propriétaire. L'OCLPF a renoncé à infliger une telle amende, se limitant à indiquer que les parties devraient impérativement employer le contrat type obligatoire en cas d'établissement d'une nouvelle relation contractuelle entre elles; les appelants n'ont pas recouru contre cette décision, laquelle est aujourd'hui entrée en force.

Partant, le grief tiré de la nullité du contrat de bail, infondé, doit être écarté.

6.2.2 En outre, l'appelant a exécuté le contrat conclu avec les intimés de manière volontaire et réciproque du début du bail jusqu'à la mi-janvier 2019.

Alors qu'il soutenait originellement ne plus être partie au contrat de bail une fois parti du domicile conjugal en janvier 2019, il est revenu par la suite sur sa position en acceptant, de son plein gré et conjointement avec son épouse, de prolonger le bail jusqu'au 31 décembre 2020 avec les bailleurs. A cette occasion, il n'a pas remis en cause la validité du contrat de bail quant à sa forme.

Enfin, comme déjà relevé, l'appelant n'a pas recouru contre la décision de l'OCLPF du 23 novembre 2020, constatant la non-utilisation de modèle de contrat obligatoire selon la LGL. Alors qu'il savait, du moins dès la notification de cette décision, que le contrat de bail était affecté d'un vice de forme, il ne s'est pas non plus opposé à l'exécution du contrat de bail prolongé jusqu'au 31 décembre 2020. Ce faisant, l'appelant a reconnu la validité du contrat de bail tel que conclu, indépendamment du vice de forme.

Le comportement contradictoire de l'appelant relève de l'abus de droit, celui-ci invoquant par un ultime moyen la nullité du contrat pour vice de forme dans le but de se soustraire au paiement d'arriérés de loyer, dont il se sait débiteur.

Par conséquent, le grief portant sur la nullité du contrat doit être rejeté pour ce motif également, le contrat de bail liant les parties étant valable. L'appelant n'invoquant pas d'autre grief, il sera entièrement débouté de ses conclusions.

7. L'appelante reproche au Tribunal de l'avoir condamnée au paiement des arriérés de loyer, conjointement avec son époux. Elle soutient qu'elle ne serait pas cotitulaire du bail, ni solidairement débitrice des loyers impayés, son époux ayant traité et contracté seul avec les bailleurs, sans autorisation de la représenter. Elle prétend notamment qu'elle ne connaissait pas le montant du loyer.

7.1

7.1.1 Le bail se conclut par l'échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes portant sur le contenu essentiel du contrat (art. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2019 du 27 septembre 2019 consid. 3.1). Les éléments objectivement essentiels du contrat de bail à loyer sont la cession de l'usage de la chose et, en contrepartie, le paiement du loyer. Le montant du loyer doit être déterminé ou déterminable; à défaut, le contrat n'est pas conclu (LACHAT, op. cit., p. 200).

La conclusion du contrat de bail n'est en principe soumise à aucune condition de forme (art. 11 al. 1 CO), celui-ci pouvant être conclu par écrit, oralement ou par actes concluants (art. 1 al. 2 CO; ATF 119 III 78 consid. 3c).

7.1.2 Aux termes de l'art. 166 al. 1 CC, chaque époux représente l'union conjugale pour les besoins courants de la famille pendant la vie commune. Par besoins courants, l'on entend les actes destinés à assurer l'entretien usuel et quotidien de la famille (LEUBA, Commentaire romand, Code civil I, n. 15 ad art. 166 CC).

Le bail à loyer du logement de la famille peut être conclu par les deux époux, ou par un seul d'entre eux. Le conjoint qui signe seul le bail n'engage pas l'autre, la location d'un appartement ne constituant pas un besoin courant de la famille. Dans cette hypothèse, seul le conjoint locataire est débiteur du loyer, le bailleur ne pouvant pas rechercher l'autre époux (LACHAT, op. cit., p. 211).

Un époux peut représenter l'union conjugale au-delà des besoins courants de la famille s'il y a été autorisé par son conjoint ou par le juge (art. 166 al. 2 ch. 1 CC). Ainsi, le conjoint qui entend engager l'autre en signant seul le bail, doit être au bénéfice d'une procuration, celle-ci pouvant être écrite, orale ou tacite. Le consentement du conjoint n'est pas une condition de validité du contrat (LACHAT, op. cit., p. 211), si bien qu'il peut être donné avant ou après l'acte. Le consentement peut avoir pour objet une affaire particulière ou un certain type d'affaires et peut être limité dans le temps (LEUBA, op. cit., n. 20 ad art. 166 CC).

La question de savoir si l'autorisation a été valablement donnée, et si on est en présence d'une procuration apparente, s'examine conformément aux art. 32 ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_131/2006 du 4 juillet 2006 consid. 2.1). Malgré l'absence de procuration interne, l'acte peut être opposable au conjoint si les pouvoirs de représentation ont été communiqués au tiers et si celui-ci est de bonne foi. La communication peut résulter du comportement passif du représenté, pour

autant qu'il existe d'autres éléments objectifs suffisants pour que le tiers puisse de bonne foi se fonder sur l'existence d'un pouvoir de représentation (ATF 120 II 197 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4C_131/2006 du 4 juillet 2006 consid. 2.2; ACJC/1335/2018 du 2 octobre 2018 consid. 2.1.2).

Enfin, chaque époux oblige solidairement son conjoint en tant qu'il n'excède pas son pouvoir d'une manière reconnaissable pour les tiers (art. 166 al. 3 CC), notamment pour le paiement du loyer lorsque les deux époux sont engagés par le bail (LACHAT, op. cit., p. 212).

7.2 En l'espèce, il s'agit tout d'abord de déterminer si l'appelante a pu consentir à ce que son époux agisse pour l'union conjugale dans le cadre de la conclusion du contrat de bail avec les intimés, étant rappelé que cette autorisation peut résulter d'actes concluants.

L'appelante reconnaît qu'elle a laissé son époux traiter de tout ce qui était lié à leur logement familial, y compris le paiement du loyer et la recherche d'un appartement. Alors qu'ils étaient installés dans leur précédent appartement à I_____, l'appelante a visité le nouvel appartement en compagnie de son époux, ceci avant d'avoir la confirmation qu'ils pourraient y emménager environ un mois plus tard. L'appelante ne s'est pas opposée au déménagement et s'est installée dans l'appartement avec son époux pour y fonder leur nouveau domicile conjugal.

Concernant la visite de l'appartement, l'appelante a été en mesure d'expliquer que la locataire précédente avait donné différentes informations à son époux, ce qui prouve que le contenu de la discussion lui avait bien été rapporté par ce dernier, en traduction vu que l'appelante allègue qu'elle ne comprenait ni le français, ni l'anglais à ce moment-là. L'appelante n'a également pas réagi lorsque son époux a affirmé qu'il avait certes mené seul les négociations, mais qu'il en avait référé à l'appelante, que la décision de chercher un nouvel appartement, alors qu'ils étaient installés à I_____, avait été prise d'un commun accord du fait que leur famille s'agrandissait, et qu'il avait, de ce fait, une forme de contrat oral avec son épouse en vue de trouver un appartement plus grand. L'appelante a ainsi été régulièrement informée par son époux de l'avancée des négociations et valablement inclue dans le processus décisionnel visant leur déménagement. Il est du reste conforme à l'expérience générale de la vie que la conclusion d'un contrat de bail destinée à accueillir un couple répond à une volonté et un besoin communs, quand bien même les négociations sont menées seulement par un des deux conjoints avec le bailleur. Entendu par le Tribunal, D_____ a d'ailleurs déclaré qu'il avait toujours été clair pour les bailleurs qu'ils avaient affaire à des époux dès le départ. Preuve en est du reste que, pendant la durée du bail, les communications écrites ont été adressées aux deux époux par les bailleurs.

Dans ces conditions, il faut admettre que l'appelante a effectivement autorisé, au moins par actes concluants, son époux à agir pour le compte de l'union conjugale

et à la représenter pour conclure le bail litigieux en son nom également, avec pour conséquence qu'elle a effectivement été cotitulaire du bail litigieux dès sa conclusion, aux côtés de son époux.

L'appelante est d'ailleurs restée vivre dans l'appartement pendant presque un an après le départ de son époux en janvier 2019, sans en informer les bailleurs. Lorsque ceux-ci ont réclamé le paiement de loyers en retard, elle a manifesté, par le biais de son conseil, qu'elle était ouverte à la discussion et disposée à trouver une solution pour résoudre cette question. L'appelante s'est également opposée seule au congé notifié par les bailleurs pour défaut de paiement, saisissant elle-même l'autorité de conciliation. Si elle a certes renoncé à porter l'action devant le Tribunal, il n'en reste pas moins qu'elle a ainsi implicitement admis qu'elle était partie au contrat de bail. Dans le cadre du présent procès, elle a accepté la prolongation du contrat de bail litigieux jusqu'au 31 décembre 2020, sans émettre la moindre réserve quant à la titularité du bail ou la contrepartie du paiement du loyer dans son principe.

Par actes concluants, l'appelante a là encore démontré qu'elle avait la volonté d'occuper l'appartement litigieux d'abord comme domicile conjugal, et qu'elle avait donné une procuration tacite à son époux non seulement pour gérer, de manière générale, les affaires administratives du couple, y compris toutes les questions liées à leur domicile conjugal, mais également et précisément pour conclure le contrat de bail litigieux.

Compte tenu de ces éléments, il faut donc admettre que l'appelante était cotitulaire du bail, aux côtés de son époux, et que les appelants sont codébiteurs solidaires des loyers dus (cf. art. 166 al. 3 CC).

Le raisonnement de l'appelante ne saurait donc être suivi, de sorte que son appel, infondé, doit être intégralement rejeté.

8. Le jugement querellé sera dès lors intégralement confirmé, étant observé que le montant alloué, soit 53'210 fr. 95 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2020, n'est pas contesté en tant que tel par les appelants.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables les appels interjetés le 1er septembre 2022 par A_____, d'une part, et B_____, d'autre part, contre le jugement JTBL/513/2022 rendu le 30 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13226/2020-25-OOD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.