

GE_GERICHTE ACJC/1186/2014 vom 6. Oktober 2014

GE Cour de justice, 2014-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1186_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1186/2014 du 6 octobre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1186/2014 del 6 ottobre 2014

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur

- 8/18 -

C/22008/2012 ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois du Code de procédure civile (BSK ZPO), 2ème éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). 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. 271ss 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 36'144 fr. En prenant en compte le délai de protection de trois ans dès la fin de la procédure et la prochaine échéance du bail renouvelable de cinq ans en cinq ans, la valeur litigieuse correspond au loyer pour la période entre la décision cantonale et le 31 mars 2018, soit près de quatre ans. Elle est ainsi largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 1.4

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al.1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/

- 9/18 -

C/22008/2012 TAPPY, Bâle 2011, n. 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

E. 1.5

En l'occurrence, l'acte d'appel a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours. Par ailleurs, l'appelant énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

E. 1.6

Selon l'article 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse. Le mémoire de réponse sera articulé en deux parties : l'une consacrée à la réponse proprement dite (art. 312 CPC), l'autre constituant l'appel joint. Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir, mutatis mutandis, les exigences prévalant quant à l'appel principal (art. 311 al. 1 CPC), ce qui vaut en particulier pour ce qui concerne la forme écrite, la motivation et les conclusions (JEANDIN, op. cit., n. 3-4 ad art. 313 CPC). L'appel joint est soumis au délai de trente jours prévu par l'article 312 al. 2 CPC pour la réponse, étant souligné que, par définition, la partie intimée aura déjà reçu notification de la décision et de ses considérants (JEANDIN, op. cit., no 5 ad art. 313 CPC). La partie intimée peut former son appel joint dans la mesure où elle était habilitée à appeler elle-même du jugement querellé, sans être limitée aux points du dispositif visés par l'appel principal. L'appel joint n'est jamais soumis à des exigences de valeur litigieuse (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 313 CPC).

E. 1.7

En l'occurrence, l'acte d'appel joint a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours imparti à B_____, intimée, pour déposer sa réponse (compte tenu de la suspension prévue par l'art. 145 al. 1 let. c CPC). Par ailleurs, l'intimée énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel joint. L'appel joint est dès lors recevable.

E. 1.8

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

E. 1.9

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM et al. [éd.], 2ème éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

C/22008/2012 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). B_____ a produit un chargé de pièces complémentaire avec son mémoire réponse et d'appel joint qui comporte un échange de correspondances intervenu entre son mandataire et celui de C_____, à compter du 17 décembre 2013, soit après qu'elle ait reçu copie du mémoire d'appel. Ces pièces nouvelles, dans la mesure de leur pertinence, sont considérées comme recevables.

E. 2

L'appelant sollicite tout d'abord que l'état de fait soit corrigé en soutenant que l'intimée avait exposé dans sa demande du 10 octobre 2012 que sa situation financière ne lui permettrait pas d'assumer un déménagement sans tomber en faillite, ce qui devait être retenu par les premiers juges. Ce complément à l'état de fait, requis par l'appelant, sera admis puisque le fait allégué par l'intimée est incontestable par cette dernière et qu'il est pertinent dans le cadre de la pesée des intérêts qui sera effectuée plus avant. Au surplus, l'autre intimée ne l'a pas contesté.

E. 3

L'appelant conteste tout d'abord la solution retenue par le Tribunal qui a considéré que sa colocataire pouvait agir seule en contestation de congé, en l'assignant en justice aux côtés de la bailleresse. Il invoque une violation du droit et conteste la jurisprudence retenue. Selon lui, l'application de loi telle que préconisée dans la décision attaquée place les colocataires dans une relation de société simple sans limite de temps et sans aucune possibilité de se départir du contrat sans devoir compter sur la volonté concordante du bailleur ou de son colocataire, ce qui est constitutif d'un engagement excessif violant ses droits de la personnalité. Par ailleurs, il soutient qu'en tous les cas, sa colocataire aurait dû être considérée comme commettant un abus de droit en prétendant pouvoir faire valoir les droits des locataires contre son propre gré.

E. 3.1

Il y a consorité matérielle nécessaire (active) lorsque plusieurs personnes sont ensemble titulaires du droit en cause, de sorte que chaque titulaire ne peut pas l'exercer seul en justice. C'est le droit matériel qui indique dans quels cas la consorité est nécessaire. (ATF 136 III 431 consid. 3.3; 136 III 123 consid. 4.4.1 et 118 II 168 consid. 2b). Le bail est généralement conclu entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que

C/22008/2012 cobailleuresses ou colocataires. Il s'agit alors d'un bail commun ou - plus précisément lorsqu'il met en présence un bailleur et plusieurs locataires - d'une location commune ou colocation (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4ème édition, n. 2025) Hormis dans le cas spécifique des conjoints (ATF 118 II 168 consid. 2b), la question - controversée en doctrine - de savoir si un seul des colocataires solidaires peut agir seul en contestation de congé n'a pas été tranchée par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4C.37/2001 du 30 mai 2001 consid. 2b/bb). Dans le cas de simples colocataires, la Cour a

admis qu'un seul d'entre eux puisse agir pour autant qu'il attraise son ou ses conjoints à la procédure (ACJC/878/2012 du 18 juin 2012), ce qui est conforme à l'avis de la récente doctrine (BOHNET/DIETSCHY, Commentaire pratique droit du bail à loyer, Bâle 2010, ch. 36 ad art. 253 CO et auteurs cités).

E. 3.2

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités). L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (consid. 5b non publié de l'ATF 128 III 284; arrêt du Tribunal fédéral 4C.225/2001 du 16 novembre 2001, consid. 2b). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités; 127 III 357 consid. 4c/bb p. 364). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 Ia 206 consid. 3b p. 211 et les références citées).

E. 3.3

La solution, s'agissant pour B _____ de la faculté de contester le congé et de solliciter une prolongation de bail contre son gré, en assignant son colocataire en justice aux côtés de la bailleuse par les premiers juges, a le mérite de préserver les droits des différentes parties au contrat. Envisager le contraire reviendrait à empêcher l'un des cocontractants qui possède la qualité de locataire au sens du Code des obligations d'agir en contestation du congé et en prolongation de bail, lorsque son colocataire y renonce, ce qui s'apparente à une violation des articles 271ss CO qui sont des normes impératives. Une telle solution n'est pas admissible, ce d'autant moins au vu des circonstances du cas d'espèce dans lequel le locataire qui a contesté le congé est celui qui dis-

- 12/18 -

C/22008/2012 pose in concreto du besoin de protection visé par les dispositions légales qui entrent en considération, soit les articles 271 et 272 CO. La première critique de l'appelant, contestant la jurisprudence de la Cour appliquée par le Tribunal, ne résiste pas à l'examen et doit être rejetée.

E. 3.4

Malgré son argumentation en appel, il n'apparaît pas que l'appelant ait été empêché en aucune manière de mettre un terme à la société simple, ni au contrat de bail. S'il avait rencontré un refus de sa volonté de se départir du contrat de la part de la bailleuse, de même que de son colocataire, l'appelant aurait pu faire appel au juge compétent en matière de dissolution et de liquidation de la société simple, ce qui n'a pas été nécessaire. De plus, l'appelant, dont les parties n'ont pas prévu qu'il occupe les lieux dans le cadre du contrat mais plutôt qu'il serve de caution au paiement du loyer, a accepté en pleine connaissance de cause la constitution de la société simple qui n'avait sa raison d'être que pour rendre possible la location, à la demande de la bailleuse. Il ne saurait dès lors se soustraire aux

obligations liées au contrat de bail, au seul motif qu'il a manifesté sa volonté de mettre un terme à la société simple. Sa connaissance de la poursuite de ses obligations liées au bail, même après la notification de sa volonté de dissoudre la société, ressort clairement de ses courriers des 15 novembre 2011, 8 décembre 2011 et 15 mars 2012. Ainsi, l'application de l'article 546 al. 1 CO et le fait qu'il ait indiqué vouloir dissoudre la société avec un préavis de six mois n'est d'aucun secours à l'appelant. On ne voit dès lors pas en quoi son engagement pourrait être considéré comme excessif uniquement par le fait qu'on concède à son cocontractant le droit de contester le congé et de solliciter une prolongation de bail. Son deuxième grief tombe également à faux.

E. 3.5

Quant à l'abus de droit que B_____ aurait commis en agissant contre son gré en contestation de congé et en prolongation de bail, il ne peut pas plus être retenu. Cette dernière a uniquement fait valoir les droits dont elle est elle-même titulaire, en application du contrat de bail signé par les parties. L'appelant n'a pas établi et il ne ressort pas de la procédure qu'elle ait agi sans intérêt à l'exercice de ses droits, en utilisant une institution juridique contrairement à son but, en créant une disproportion manifeste des intérêts en présence, en exerçant ses droits sans ménagement ou en faisant preuve d'une attitude contradictoire.

- 13/18 -

C/22008/2012

E. 3.6

Au vu des considérants qui précède, la faculté pour B_____ de contester le congé et de solliciter une prolongation de bail, en assignant son colocataire en justice aux côtés de la bailleuse, a été valablement admise par les premiers juges et devra être confirmée.

E. 4

Il sied à ce stade d'examiner les griefs de l'intimée portant sur la validité du congé.

E. 4.1

Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (cf. art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas en l'espèce en raison de la clause de tacite reconduction -, chaque partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Pour les locaux commerciaux, le délai légal de congé est de six mois (art. 266d CO). Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). En cas de pluralité de locataires, la résiliation du bail doit être adressée à l'ensemble d'entre eux, sous peine de nullité (art. 70 CO). Cette résiliation peut être donnée au moyen d'une seule formule officielle portant le nom de toutes les colocataires (sauf s'ils sont mariés et que le bail porte sur le logement de la famille) (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chapitre 25, ch. 6.6. et références citées). Un droit ne peut cependant pas

être exercé contrairement aux règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit ainsi que le congé est annulable lorsqu'il contre- vient auxdites règles. Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bail- leur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du

- 14/18 -

C/22008/2012 Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2, publié in SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 consid. 3.1, publié in MP 2004, p. 55). Selon la jurisprudence, la protection de l'art. 271 al. 1 CO accordée au locataire procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; ATF 120 II 31 consid. 4a, p. 32; 120 II 105 consid. 3a, page 108). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exer- cice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, dis- proportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ména- gement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qua- lifiée d'abus "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a, p. 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1).

E. 4.2

Dans son appel joint, l'intimée invoque tout d'abord la nullité du congé qui aurait dû, à son avis, être notifié par avis officiels originaux et séparément aux deux colocataires. Dans ce cadre, elle sollicite également que l'état de fait soit cor- rigé dès lors qu'à teneur des éléments ressortis des débats, les premiers juges ne pouvaient retenir que l'appelant avait reçu séparément un avis original de résilia- tion. En l'espèce, il est établi que le congé a été notifié par un avis officiel original, adressé aux noms des deux colocataires, et un courrier accompagnateur, adressé à B_____, à l'attention de D_____, remis en mains de ce dernier, gérant de l'intimée, le 11 septembre 2012. Copies de cet avis de résiliation et du courrier ont été envoyées à B_____ par pli recommandé du 18 septembre 2012. Un tirage des mêmes documents a été communiqué à A_____, sans qu'il soit possible d'établir s'il s'est agi d'un avis officiel original ou non. Cette question peut toutefois demeurer ouverte, vu ce qui suit.

- 15/18 -

C/22008/2012 L'avis officiel de résiliation ayant été adressé aux noms des deux colocataires et remis conformément aux conditions générales applicables au contrat, la validité du congé, à

la forme, ne peut pas être remise en question. Dès lors, les conclusions principales de l'intimée en constatation de la nullité du congé et subsidiairement en renvoi de la cause au Tribunal pour suite d'instruction sur la question de la réception par A_____ d'un avis de résiliation original devront être rejetées.

E. 4.3

L'intimée fait également valoir que le congé aurait dû être annulé, en raison du fait qu'il reflète la volonté de A_____ de mettre un terme au contrat, mais pas celle de la bailleresse. Elle ne soutient même pas en appel qu'il s'agisse d'un congé notifié contrairement aux règles de la bonne foi au sens des articles 271ss CO. Or, si l'on se réfère à l'avis de résiliation, la bailleresse a exprimé sa volonté de mettre un terme au contrat, ce qui a été confirmé en procédure, même si les termes utilisés dans l'avis de résiliation et dans les écritures auraient pu être mieux choisis. Elle a certes fait référence à l'intention de l'appelant de ne pas renouveler le bail, mais elle indique que telle est également la sienne. Dans le cadre de la procédure, il a été établi que la bailleresse ne souhaitait pas louer l'objet à B_____ seule, ni même de façon conjointe à D_____ qui ferait l'objet de poursuites. Elle n'a pas écarté la possibilité d'avoir accepté B_____ aux côtés d'une personne physique solvable domiciliée en Suisse, mais force est de constater qu'aucune proposition ne lui a été faite dans ce sens durant toute la période ayant précédé le congé, pendant laquelle B_____ connaissait la volonté de A_____ de se départir du contrat, soit du 22 novembre 2011 au 11 septembre 2012, ni même après la résiliation. Au vu de ce qui précède, il apparaît légitime qu'après avoir eu connaissance du souhait de A_____ de se dégager du contrat, la bailleresse ait également eu la volonté de résilier le contrat de bail. Le congé notifié le 11 septembre 2012 est ainsi également valable sur le plan matériel, ce que le Tribunal a retenu à bon droit.

E. 5

Doit dès lors être examinée la question de l'octroi d'une prolongation de bail. L'appelant conteste qu'une quelconque prolongation de bail puisse lui être imposée, renouvelant ses arguments quant au fait que B_____ n'avait pas le droit de conclure contre son gré à une telle prolongation et à l'abus de droit commis par cette dernière. Il soutient également que dans le cadre de la pesée des intérêts effectuée par les premiers juges, ses propres intérêts n'ont pas du tout été pris en compte.

- 16/18 -

C/22008/2012 Quant à l'intimée, elle conclut à la confirmation du jugement sur la prolongation accordée.

E. 5.1

Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 CO). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle

devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6). Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, il n'y a pas de violation du droit fédéral à fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'envisager deux prolongations successives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.5). Pour déterminer la durée de la prolongation, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2).

E. 5.2

Les griefs de l'appelant s'agissant du droit pour l'intimée de solliciter une prolongation de bail, contre son propre gré, de même que relativement au prétendu abus de droit commis par cette dernière doivent être rejetés pour les mêmes motifs que ceux qui sont développés aux chiffres 2.3. et 2.4. ci-dessus.

E. 5.3

Quant à la prise en compte des intérêts de A_____, on ne peut lui contester le droit de les faire valoir dans le cadre de la procédure, puisqu'il y a été attiré.

E. 5.4

En l'espèce, il faut tenir compte du fait que l'intimée exploitait depuis près de dix ans le commerce lors de la résiliation. On ne saurait nier que le congé ait des conséquences pénibles pour l'intimée. Selon un fait allégué par cette dernière et admis par les autres parties, le déménagement risquerait d'entraîner sa faillite.

- 17/18 -

C/22008/2012 Les recherches de solution de relocation qu'elle invoque avoir effectuées en vain ne sont pas documentées, ce qui semble explicable par le fait ci-dessus retenu. La famille D_____ n'a fait l'acquisition des parts de la société exploitante qu'en février 2008 pour un montant de 310'000 fr. Cet investissement important ne pouvait être considéré comme amortissable dans la durée du bail reconduit pour cinq ans, à la date d'achat. Les acheteurs ont pris un risque dont ils doivent assumer les conséquences, même s'il y a lieu de tenir compte de leur investissement. B_____ ne conclut d'ailleurs pas à une prolongation supérieure à quatre ans, en appel. Par ailleurs, l'intimée n'a pas établi avoir de besoin propre de reprendre possession des locaux. Les travaux qu'elle a allégués devoir faire dans l'immeuble n'ont pas été précisés et ne sont pas du tout prouvés. Enfin, l'appelant n'a pas fait valoir un motif quelconque permettant de retenir un besoin urgent d'être libéré des obligations relatives au contrat de bail qu'il avait accepté en connaissance de cause. Il a en outre accepté que le contrat soit reconduit aux mêmes conditions après la vente de la société qui lui appartenait aux actuels exploitants, pour une durée de cinq ans. Il n'a pas allégué avoir rencontré un quelconque problème du fait de B_____ (arriérés de loyer, plaintes pour nuisances et indemnités requises par exemple) qui aurait mis sa situation financière en péril, du fait de la solidarité découlant du contrat. Compte tenu de ces différents éléments, la Cour considère qu'il se justifie d'accorder une unique prolongation de bail échéant au 31 mars 2017, ce qui correspond à une prolongation de quatre ans, ainsi que l'a retenu le Tribunal, dont le jugement sera confirmé sur ce point aussi.

E. 6

A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.

E. 7

La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.2. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 18/18 -

C/22008/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté par A_____ le 12 décembre 2013 et l'appel joint formé par B_____ le 31 janvier 2014 contre le jugement JTBL/1234/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2013 dans la cause C/22008/2012-5-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 8.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.