

GE_GERICHTE ACJC/397/2020 vom 9. März 2020

GE Cour de justice, 2020-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_397_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/397/2020 du 9 mars 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/397/2020 del 9 marzo 2020

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Les appelants ont conclu en première instance au paiement de la somme de 135'525 fr. plus les intérêts moratoires usuels à titre de dommages-intérêts fondés sur l'art. 97 CO, prétention contestée par l'intimée.

La valeur litigieuse dépasse le seuil minimum de 10'000 fr. si bien que la voie de l'appel est ouverte, indépendamment de la valeur litigieuse des prétentions de l'intimée formulées dans son appel joint.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

En l'occurrence, l'acte déposé au greffe de la Cour l'a été dans le délai légal de 30 jours et répond en outre aux exigences de forme et motivation, de sorte qu'il est recevable.

Il en va de même de la réponse à l'appel et de l'appel joint déposés par l'intimée le 14 novembre 2018 ainsi que la réplique et réponse sur appel joint déposées par les

- 12/20 -

C/15323/2017 appelants le 6 décembre 2018, leur dépôt étant intervenu dans les délais respectifs de 30 jours (art. 312 al. 2 et 313 al. 2 CPC) et de 20 jours fixés par la Cour.

En revanche, l'intimée a déposé tardivement de nouvelles déterminations intitulées «Duplique sur appel principal et réplique sur appel joint» en date du 24 janvier 2019 - après avoir déposé le 7 janvier 2019, dans le délai imparti de 20 jours fixé par la Cour, par erreur la même écriture que celle du 14 novembre 2018. L'acte ne sera pas pris en considération et sera déclaré irrecevable, faute d'avoir été déposé dans le délai imparti.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Les appelants font principalement grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 263, 264 et 97 CO en les déboutant de leur prétention en paiement de dommages-intérêts subis à la suite du refus injustifié de la candidature des époux F_____/J_____ par l'intimée, conduisant au désengagement de ces derniers et à la perte du prix de la vente du fonds de commerce du café-bar «E_____».

Il convient de vérifier en premier lieu si les conditions d'un transfert de bail au sens de l'art. 263 CO étaient réalisées.

E. 2.1

L'art. 263 al. 1, 2, 3 et 4 1ère phr. CO, relatif au transfert du bail commercial, est absolument impératif (LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, 2ème éd. 2012, n. 10 ad art. 263 CO) : le bailleur ne peut refuser son consentement au transfert du bail que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). Le transfert du bail commercial est un accord tripartite dès lors qu'une fois que le bailleur a consenti au transfert, le bénéficiaire du transfert (le nouveau locataire) est subrogé aux droits du transférant (le locataire sortant) (art. 263 al. 3 CO); il reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire sortant, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat initial (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2013 du 22 janvier 2014 consid. 2.1 publié in SJ 2014 I 388). L'art. 263 al. 4 2ème phr. CO est, lui, relativement impératif : si le transférant reste en principe solidairement responsable des obligations du contrat jusqu'à son échéance, mais au plus tard durant deux ans, les parties peuvent libérer de suite le transférant de cette responsabilité (LACHAT, op. cit., n. 11 ad art. 263 CO). Le transfert du bail est surtout adapté en cas de location de locaux commerciaux, lorsque le locataire entend remettre son commerce à un tiers (LACHAT/GROBET THORENS, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 758, ch. 1.3). Lorsque les conditions légales sont réunies, le bailleur ne peut pas s'opposer au transfert du bail commercial. En ce sens, l'art. 263 CO instaure une obligation pour le bailleur de conclure un contrat avec le bénéficiaire du transfert, sauf en cas de justes motifs (LACHAT/GROBET

- 13/20 -

C/15323/2017 THORENS, op. cit., p. 760, ch. 1.5 et p. 813, ch. 5.4.1 et note de page de page n. 150).

E. 2.2

Toutes les circonstances objectives et subjectives qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'imposer au bailleur une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert doivent être considérées comme de justes motifs au sens de l'art. 263 al. CO : insolvabilité du bénéficiaire du transfert, prix de la remise de commerce exagéré et compromettant la solvabilité du bénéficiaire du transfert, incapacité professionnelle ou moralité douteuse du bénéficiaire, bail conclu intuitu personae, projet de modification importante de la destination des locaux. Ne constituent pas de justes motifs la proximité de l'échéance du bail ou le fait que celui-ci est en phase de prolongation judiciaire

(ACJC/52/2017 du 16 janvier 2017 consid. 2.1).

Le transfert de bail a en effet pour conséquence d'imposer au bailleur un partenaire contractuel qu'il n'a pas choisi alors même que le locataire cédant sera à terme (art. 263 al. 4 CO) libéré de ses obligations envers le bailleur (JACQUEMOUD-ROSSARI, *Le transfert du bail commercial*, 8ème séminaire Neuchâtel 1994, p. 12). Il y a de justes motifs dès qu'il y a un risque de détérioration de la situation du bailleur. Pour déterminer s'il y a justes motifs, il convient généralement de faire appel aux mêmes critères que ceux qui permettent de déterminer si un locataire de remplacement peut raisonnablement être refusé au sens de l'art. 264 CO (ACJC/52/2017 du 16 janvier 2017 consid. 2.1 et références citées).

Le bailleur peut notamment refuser son consentement lorsque le montant de la remise du commerce est exagéré et aurait pour conséquence de compromettre la solvabilité du bénéficiaire du transfert (ZMP 1998 n. 6, consid. 3.5.b et 7, et 7), si le transfert est lié à une opération de pas-de-porte abusive (WEBER, *Commentaire bâlois*, 7ème éd. 2020, n. 5 ad art. 263 CO) ou encore lorsque le bénéficiaire n'entend pas utiliser les locaux conformément à l'affectation prévue dans le bail (LACHAT/GROBET THORENS, *op. cit.*, p. 768, ch. 4.1 et références citées en note de bas de page 64).

Selon certains auteurs, le bailleur peut également refuser son consentement si le bail est proche de son terme ou bien s'il a déjà été résilié et prolongé judiciairement. Pour d'autres, le fait que le bail soit proche de son terme ou qu'il ait été résilié ne constitue pas de justes motifs au sens de l'art. 263 CO. Le bénéficiaire se trouve en effet dans la même situation que le transférant et doit donc libérer les locaux à la date résultant du congé ou de la prolongation judiciaire du bail (ACJC/52/2017 du 16 janvier 2017 consid. 2.1 et les divers auteurs de doctrine cités).

- 14/20 -

C/15323/2017

La question se résout de cas en cas, au regard de l'ensemble des circonstances. Les motifs peuvent porter, par exemple, sur la personne du reprenant, comme sa solvabilité ou celle du bailleur, mais également sur des éléments relatifs au bail lui-même et à son affectation. Ainsi, la notion de juste motifs recouvre aussi bien des motifs objectifs ayant trait au bail que des raisons liées aux personnes (Cpra Bail-BISE/PLANAS, 2ème éd. 2017, art. 263 CO n. 45; ATF 119 II 36 consid. 3d; ACJC/52/2017 du 16 janvier 2017 consid. 2.1).

Le transfert du bail doit être distingué du cas de la résiliation du bail suivie de la conclusion d'un nouveau contrat avec un tiers; dans ce cas, le contenu (loyer, durée, etc.) du bail peut être modifié. En cas de transfert de bail, en revanche, le contenu du contrat demeure le même, seule la personne du locataire change (LACHAT/GROBET THORENS, *op. cit.*, p. 758, ch. 1.2; dans le même sens, BISE/PLANAS, *op. cit.*, art. 263 CO n. 17).

E. 2.3

En l'espèce, le Tribunal a retenu, à juste titre, que les discussions entre les parties entourant la reprise des locaux par les époux F_____/J_____ portaient sur la volonté de ces derniers d'exercer une activité de restauration sans restriction. Pareille activité nécessitait une modification de l'affectation des locaux convenue dans le bail puisque ce dernier limitait la destination à celle d'un café- bar avec la possibilité de proposer de la petite restauration et de réchauffer des plats; la préparation de grillades et fritures était expressément interdite. Les parties s'entendent d'ailleurs sur le fait que l'affectation des locaux ne pouvait être

maintenue.

Cette activité de restauration complète nécessitait également que l'installation de ventilation des locaux soit adaptée et transformée, les travaux de mise aux normes étant estimés à 120'000 fr. Ces travaux, ainsi que ceux d'agrandissement de la véranda, souhaités par les appelants, s'accompagnaient d'une hausse de loyer avec une nouvelle durée de bail de 5 ans, conditions que la bailleuse a communiquées dans une correspondance en octobre 2015.

Il y a également lieu d'ajouter que les appelants ont résilié, au mois de novembre 2015, le bail pour l'échéance contractuelle du 31 octobre 2016 en indiquant notamment ne pas être en mesure de supporter cette augmentation de loyer, tout en manifestant leur souhait de remettre les locaux à un nouvel acquéreur. Il découle des discussions qui se sont tenues ultérieurement, le 23 décembre 2015, que la conclusion d'un nouveau bail avec les repreneurs a toujours été la seule hypothèse envisagée, ce qui résulte d'ailleurs du dossier de candidature et du business plan établi par I_____ SA.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'art. 263 CO ne trouvait pas application dès lors que, compte tenu de la résiliation du bail, une entente avec les époux F_____/J_____ nécessitait que l'affectation, le loyer et la

- 15/20 -

C/15323/2017 durée du bail initial soient modifiés. Or, le transfert de bail implique usuellement le seul changement du locataire, le contenu du bail demeurant inchangé. Le présent cas s'apparente à celui de la résiliation du bail suivie de la conclusion d'un nouveau contrat avec un tiers et se distingue du cas du transfert de bail, étant au surplus relevé que le changement d'affectation voulu par les parties et les repreneurs permettait quoiqu'il en soit à la bailleuse de refuser tout éventuel transfert de bail pour justes motifs.

E. 3

Reste à examiner si les conditions de la restitution anticipée des locaux au sens de l'art. 264 CO sont réalisées, l'intimée, dans son appel joint, faisant grief au Tribunal d'avoir retenu à tort que les appelants étaient libérés du bail à compter du 1er avril 2016 et de l'avoir condamnée à restituer le trop-perçu de loyers de 5'525 fr. encaissé pour la période du 1er avril au 15 juin 2016.

E. 3.1

L'art. 264 CO, relatif à la restitution anticipée des locaux, est relativement impératif : est nulle toute clause prévoyant le paiement, par le locataire, d'une indemnité forfaitaire en cas de restitution anticipée (LCHAT, op. cit., n. 1 ad art. 264 CO). Il s'agit d'un mode de fin prématurée du contrat, sans résiliation : le locataire est libéré de ses obligations s'il manifeste son intention de restituer la chose avant terme et présente au bailleur un candidat objectivement acceptable (LCHAT, op. cit., n. 3 et ss. ad art. 264 CO). Dans ce cas, le candidat pressenti est prêt à reprendre le bail, mais contrairement au transfert du bail de l'art. 263 CO, le locataire sortant n'a pas d'intérêt particulier à ce que le successeur soit accepté et le bailleur demeure libre d'accepter ou non le candidat proposé (LCHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 813, ch. 5.4.1 et p. 758, ch. 1.2); s'il n'a pas de commerce à remettre, le locataire a plutôt intérêt à restituer les locaux de manière anticipée plutôt qu'à transférer le bail, car il n'a pas à obtenir le consentement écrit du bailleur (LCHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 758, ch. 1.3). Si le candidat est accepté par le bailleur, il reprend le bail, c'est-à-dire prend la place du locataire sortant dans la relation

contractuelle; le locataire sortant est libéré de ses obligations dès l'entrée du candidat dans le bail. Si le bailleur veut imposer au candidat de nouvelles conditions contractuelles (majoration du loyer par exemple), il doit conclure un nouveau bail (LACHAT, op. cit., n. 8 ad art. 264 CO; cf. arrêts du Tribunal fédéral 5A_504/2009 du 6 janvier 2010, publié in SJ 2010 I p. 491; 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1).

E. 3.2

D'après l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

Si le bailleur refuse un locataire objectivement acceptable, solvable et disposé à conclure aux mêmes conditions, le bailleur doit libérer le locataire sortant de ses

- 16/20 -

C/15323/2017 obligations, dès la date à laquelle le candidat rejeté aurait été disposé à reprendre le contrat. La solution est la même si le bailleur refuse sans motif valable le candidat (LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 813, ch. 5.4.1 et 5.4.2).

E. 3.3

Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne constituent pas une raison suffisante; en revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre le bailleur et le candidat, une rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés quant à la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36 consid. 3d; arrêt du Tribunal fédéral 4C_15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a).

E. 3.4

L'idée sous-jacente à l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, in SJ 2010 I p. 491 et les auteurs cités). Le candidat doit accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat; lorsque la période résiduelle du bail est courte, il doit également s'en contenter (arrêt précité 4A_504/2009 consid. 2.4 et les auteurs cités). Tel est par exemple le cas d'un bail prévoyant une durée résiduelle de cinq mois, au terme de laquelle l'immeuble doit être vendu (cf. CHAIX, L'art. 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, SJ 1999 II p. 67 et note 115).

De son côté, le bailleur, sous peine de perdre ses droits envers le locataire sortant, ne peut imposer unilatéralement au candidat des conditions plus défavorables, comme une majoration de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C_199/1999 du

E. 3.5

La solvabilité au sens de l'art. 264 al. 1 CO est une notion juridique qui doit être interprétée en fonction du cadre légal dans lequel elle s'insère (arrêt 4C_444/1996 du 18 juin 1997 consid. 2b, traduit in MRA 1997 p. 209;

- 17/20 -

C/15323/2017 BISE/PLANAS, op. cit., art. 264 CO n. 43). La jurisprudence s'est refusée à accorder une importance démesurée à la proportion existant entre le montant du loyer et les revenus du locataire de remplacement et à fixer une limite rigide au-delà de laquelle un propriétaire ne saurait être tenu d'accepter un locataire de remplacement. Elle a insisté sur la nécessité de tenir compte du cas concret, en concédant que le bailleur ne doit pas se laisser imposer un locataire de remplacement dont la solvabilité n'est en rien comparable avec celle du locataire actuel (ATF 119 II 36 consid. 3d p. 39 s.).

Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les auteurs cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.3 et 3.2.4).

Il incombe au bailleur de prouver l'existence d'un juste motif de refus (ACJC/557/2010 du 17 mai 2010; ACJC/52/2017 du 16 janvier 2017).

E. 3.6

Conformément au principe général énoncé par l'art. 44 CO, applicable par analogie aux effets de la faute contractuelle (art. 99 al. 3 CO), la partie lésée doit s'efforcer de réduire son dommage, ce qu'exprime l'art. 264 al. 3 CO. A cet effet, il appartient au bailleur de prêter son concours au locataire sortant pour la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du premier, d'essayer de trouver un locataire de remplacement. Il ne faut cependant pas inverser les rôles : s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe "pacta sunt servanda", c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe "intentionnellement", utilisé à dessein par le législateur fédéral, indique du reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur (ATF 117 II 156; arrêt du Tribunal fédéral 4C_171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1; ACJC/389/2007 du 2 avril 2007; ACJC/1544/2018 du 12 novembre 2018).

E. 3.7

En l'espèce, il résulte des négociations menées entre les parties, notamment de l'entrevue du 23 décembre 2015 à laquelle les repreneurs étaient présents, qu'il n'a jamais été question que le bail résilié, et dont l'échéance était le 31 octobre 2016, soit repris tel quel par les repreneurs. En effet, comme déjà indiqué ci-dessus, les époux F _____/J _____ souhaitent exploiter un restaurant _____ [asiatique] proposant une restauration complète et non seulement de la petite restauration; cette modification de l'exploitation exigeait que l'installation de ventilation soit adaptée et mise aux normes, les travaux réalisés s'accompagnant d'une majoration

- 18/20 -

C/15323/2017 de loyer; enfin, cette hausse de loyer, communiquée par l'intimée aux appelants dans son courrier du 12 octobre 2015 s'accompagnait de la conclusion d'un nouveau contrat de bail de minimum 5 ans indexé. F _____ a déclaré que les nouvelles

conditions de loyer voulues par la bailleuse lui avaient été présentées par C_____ et qu'elle les avait acceptées. Quant à la durée du bail, il ressort du business plan établi par I_____ SA que les époux F_____/J_____ avaient intégré une durée d'exploitation de 5 ans au moins, qui se retrouve dans les projections du compte de résultat faites lors des cinq premières années d'exploitation. Ainsi, il est établi que les repreneurs n'étaient pas disposés à reprendre le bail aux mêmes conditions, soit pour une durée résiduelle devant prendre fin au 31 octobre 2016 et avec une affectation limitée à de la petite restauration. Le loyer, la durée du nouveau contrat et l'affectation des locaux nécessitaient donc d'être modifiés et, comme retenu à juste titre par le Tribunal, seule la conclusion d'un nouveau bail pouvait entrer en ligne de compte.

La question n'est plus de savoir si la bailleuse devait accepter le locataire de remplacement à la lumière de l'art. 264 al. 1 CO, mais d'examiner si un nouveau contrat a bien été conclu avec les repreneurs, contrat qui permettrait de libérer les appelants de leurs obligations envers l'intimée (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.5).

Sur ce point, il résulte des déclarations concordantes de l'intimée et du témoin F_____ qu'elles s'étaient mises d'accord, du moins sur le principe, sur la conclusion d'un nouveau contrat de bail et sur la majoration de loyer applicable après l'exécution des travaux de mise aux normes de l'installation de ventilation. Il ne résulte toutefois par des discussions qui se sont tenues le 23 décembre 2015 qu'un accord complet ait été trouvé notamment sur le sort du bail avant l'exécution des travaux et leur date de réalisation. Le témoin F_____ a déclaré qu'elle était disposée à reprendre et exploiter immédiatement l'établissement, sans se souvenir de la date donnée pour l'exécution des travaux. Quant à C_____, il a expliqué qu'un bail devait être établi après les travaux de mise aux normes de la ventilation et que des avenants auraient été conclus au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'agrandissement portant notamment sur la véranda ou la cuisine. K_____ a, pour sa part, évoqué une date d'exécution des travaux de mise aux normes de la ventilation durant la période estivale de 2016.

Aucune garantie ferme n'a non plus été donnée lors de cette séance du 23 décembre 2015 quant à la conclusion du bail. En effet, l'intimée a sollicité qu'un dossier lui soit remis de la part des repreneurs dont la première version, établie par les époux F_____/J_____ directement et transmise début janvier 2016, a été considérée incomplète par C_____ dans son courrier du 17 février 2016. Selon les propos tenus à ce dernier par la Fondation, le business plan fourni n'était pas adapté, surtout au niveau des salaires. Le second business plan, figurant dans le dossier établi et déposé en février 2016 par I_____ SA, a été jugé

- 19/20 -

C/15323/2017 incohérent, motif qui a été formellement indiqué aux époux F_____/J_____ par l'intimée dans son courriel 26 février 2016 à l'appui du refus de leur candidature. Les époux F_____/J_____ ont alors renoncé à leur projet de reprise et aucun accord n'a été trouvé avec ces derniers sur la conclusion d'un bail à des conditions modifiées.

Partant, les époux F_____/J_____ n'ayant pas repris le bail aux mêmes conditions que celles prévues dans le bail initial et en l'absence d'accord trouvé avec l'intimée sur un bail modifié, le Tribunal a procédé à une application incorrecte de l'art. 264 al. 1 CO en admettant que les appelants avaient trouvé un locataire de remplacement susceptible de les libérer du bail à compter du 1er avril 2016.

Les art. 263 et 264 CO ne trouvant pas application dans le cas d'espèce, il n'y a pas lieu d'examiner les griefs invoqués par les appelants dans le cadre de leur appel et qui portent sur la question du paiement de dommages-intérêts consécutifs à un refus injustifié de la candidature des époux F _____/J _____.

Les chiffres 1 et 2 du jugement entrepris seront donc annulés et les appelants déboutés de leurs conclusions. Le jugement sera pour le surplus confirmé. 4. 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. * * * * *

- 20/20 -

C/15323/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 12 octobre 2018 par A _____ SARL, B _____ et C _____ contre le jugement JTBL/807/2018 rendu le 10 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15323/2017. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ces points : Déboute A _____ SARL, B _____ et C _____ de toutes leurs conclusions. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. 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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss. de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF : RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

E. 5

octobre 1999 consid. 2b). Le bailleur ne saurait refuser un locataire de remplacement qui était disposé à reprendre le bail tel quel, mais qui a fini, en réaction à l'annonce par le bailleur de l'augmentation future du loyer, par solliciter des conditions plus favorables (notamment une réduction de la durée du bail) (arrêt du Tribunal fédéral 4C_129/1999 du 5 octobre 1999 consid. 2b).

Le fait que le candidat ne soit pas disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 al. 1 CO) ne signifie pas encore que le locataire sortant ne pourra être libéré de ses obligations envers le bailleur. Le candidat proposé et le bailleur ont en effet également la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat, prévoyant des conditions différentes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4 et références citées).

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