

## **GE\_GERICHTE C/28039/2010 vom 10. Mai 2012**

GE Cour de justice, 2012-05-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_28039\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_28039_2010)

FR: GE\_GERICHTE C/28039/2010 du 10 mai 2012

IT: GE\_GERICHTE C/28039/2010 del 10 maggio 2012

### **Regeste**

; BAIL À LOYER ; PROLONGATION | CPC.237.1 CPC.308.2 CO.273.2 LCCBL.4.3  
LPC.106

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 03.12.2012 C/28039/2010

; BAIL À LOYER ; PROLONGATION | CPC.237.1 CPC.308.2 CO.273.2 LCCBL.4.3  
LPC.106

C/28039/2010 ACJC/1750/2012 (3) du 03.12.2012 sur JTBL/442/2012 ( OBL ) ,  
CONFIRME Descripteurs : ; BAIL À LOYER ; PROLONGATION Normes : CPC.237.1  
CPC.308.2 CO.273.2 LCCBL.4.3 LPC.106 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE  
ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/28039/2010 ACJC/1750/2012  
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 3  
DECEMBRE 2012 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_ , domiciliés rue  
C\_\_\_\_\_ 35, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le  
10 mai 2012, comparant par Me Daniel F. Schütz, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206  
Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes, d'une part, et  
D\_\_\_\_\_ AG , ayant \_\_\_\_\_ Zurich, intimée, comparant par Me Jean-François Marti,  
avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait  
élection de domicile, d'autre part, EN FAIT A. Par jugement du 10 mai 2012, expédié pour  
notification aux parties le 16 mai suivant, le Tribunal des baux et loyers a constaté que la  
décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 19 septembre  
2011 avait été mise à néant par la "demande en annulation" adressée par D\_\_\_\_\_ au  
Tribunal des baux et loyers (ch. 1 du dispositif), constaté que le Tribunal était dès lors saisi  
du litige des parties relatif à la prolongation du bail (ch. 2), ordonné la jonction des causes  
C/28039/2010-2-D et C/28040/2010-2-B sous le numéro de cause C/28039/2010-2-D (ch.  
3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), dit que la procédure était gratuite  
(ch. 5) et indiqué les voies de droit (ch. 6). En substance, les premiers juges ont retenu que  
A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avaient saisi la Commission de conciliation en matière de baux et  
loyers (ci-après : la Commission) d'une requête comportant tant des conclusions en  
constatation de droit (validité du bail et renouvellement de celui-ci aux mêmes conditions)  
qu'en prolongation de bail. La disjonction de cette requête en deux procédures n'avait été  
faite par la Commission que pour tenir compte de ses compétences distinctes (pouvoir  
décisionnel concernant la prolongation et absence d'un tel pouvoir relativement à la  
constatation de droit). Les deux affaires avaient été portées devant le Tribunal des baux et  
loyers, à la suite de l'absence de conciliation concernant la procédure en constatation de  
droit et consécutivement à la décision de suspension de la procédure concernant le congé.  
Les premiers juges ont par ailleurs retenu que les deux causes devaient être jointes. B. a. Par

acte déposé le 18 juin 2012 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à ce que la Cour dise que la demande en annulation de D\_\_\_\_\_ du 20 octobre 2011 est irrecevable, en tout état de cause infondée, D\_\_\_\_\_ devant être déboutée de toutes autres conclusions. A l'appui de leurs conclusions, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ font valoir que le Tribunal des baux et loyers a établi les faits de manière lacunaire et incomplète. En particulier, ils indiquent que les causes avaient été disjointes sans objection des parties le 4 février 2011, décision que D\_\_\_\_\_ (ci-après : D\_\_\_\_\_ ) n'avait pas contestée. Le dépôt d'une demande d'annulation de la décision de la Commission par D\_\_\_\_\_ et de jonction des causes devant le Tribunal des baux et loyers le 20 octobre 2011 était par conséquent tardif et irrecevable. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ reprochent également aux premiers juges d'avoir considéré que sa saisine par D\_\_\_\_\_ annulait la décision rendue par la Commission, alors même qu'il s'agissait d'une décision de justice. b. Dans sa réponse du 3 août 2012 D\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris. Elle indique que A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'ont déposé, auprès de la Commission, qu'une seule requête, tendant principalement à la constatation de la validité du contrat de bail et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation du bail. D\_\_\_\_\_ conteste avoir accepté que cette procédure soit disjointe en deux causes. A cet égard, elle souligne que l'enregistrement de la demande a été faite par la Commission et qu'elle n'a pas admis que cette requête soit traitée dans deux procédures distinctes. A juste titre, les premiers juges avaient retenu que toute décision rendue par la Commission avait été mise à néant par la saisine du Tribunal des baux et loyers. Par ailleurs, la décision de ce Tribunal de traiter dans une seule cause des questions de renouvellement du bail et de la prolongation était justifiée, afin d'éviter le prononcé de deux jugements contradictoires. c. Les parties ont été informées le 8 août 2012 par le greffe de la Cour de la mise en délibération de la cause. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. Le 19 septembre 2005, D\_\_\_\_\_ a remis à bail à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ une arcade et deux dépôts dans l'immeuble sis 35, rue C\_\_\_\_\_ à Genève. Le loyer mensuel initial de l'arcade a été fixé à 7'733 fr. dès le 16 décembre 2005, à 7'975 fr. dès le 1 er janvier 2007 et à 8'458 fr. dès le 1 er janvier 2008. L'acompte de charges mensuelles s'est élevé à 225 fr. Les parties sont convenues d'un loyer de respectivement 105 fr. et 125 fr. pour les dépôts. b. A teneur de la clause 8 du bail, celui-ci débutait le 16 décembre 2005 et arrivait à échéance le 31 décembre 2010. Il était de durée limitée et s'éteignait sans résiliation préalable le 31 décembre 2010. La clause 10 du contrat prévoyait toutefois qu'une option de renouvellement pour une période consécutive de 5 ans était octroyée au locataire, moyennant qu'il exerce ce droit avant le début de la dernière année de bail et qu'il accepte la proposition de nouveau loyer qui lui serait alors adressée par le bailleur. c. Un échange de courriers entre les parties relatif au renouvellement du bail n'ayant pas permis de constater un nouvel accord, le conseil de D\_\_\_\_\_ a fixé un état des lieux de sortie au 3 janvier 2011 par courrier adressé à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 26 octobre 2010. d. Par requête déposée le 29 octobre 2010 à la Commission de conciliation, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu à la constatation de la validité du bail conclu en 2005 et à la constatation de ce que celui-ci s'était renouvelé aux mêmes conditions; ou si mieux n'aime la Commission, à l'octroi d'une première prolongation de bail de 5 ans. e. La Commission a enregistré la requête sous les numéros de cause C/28039/2010, concernant l'action en constatation de droit, et C/28040/2010, s'agissant de la requête en prolongation de bail. f. Le 19 septembre 2011, la Commission a déclaré non conciliée la cause C/28039/2010. Par décision DSBL 1/2011 du même jour, rendue dans la cause C/28040/2010, la Commission a par ailleurs suspendu ladite cause jusqu'à droit jugé sur

l'existence du bail dans la cause C/28039/2010. g. Par acte déposé au greffe du Tribunal des baux et loyers le 20 octobre 2011 dans la cause C/28039/2010, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal constate la validité du bail commercial entre les parties. Par acte envoyé le même jour au Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28040/2010, D\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation de la décision de la Commission du 19 septembre 2011, à la constatation de la nullité de la disjonction opérée par la Commission et à ce que le Tribunal dise que l'autorisation de citer délivrée à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 19 septembre 2011 valait pour l'ensemble de leur requête du 29 octobre 2010. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le Tribunal déclare la cause C/28040/2010 sans objet et la raye du rôle, ou à ce qu'il ordonne la jonction des deux causes pendantes entre les parties et réserve le fond. h. Lors de l'audience de comparution des mandataires du 11 janvier 2012, le conseil de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ s'est opposé à la jonction des causes. A l'issue de l'audience, le Tribunal a impartit à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ un délai pour répondre à la demande d'annulation de la décision de la Commission et de jonction des causes et l'a fixée à plaider. Il a réservé la suite de la procédure pour ce qui est de la demande en constatation de droit. i. Dans leur réponse du 20 février 2012, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu à l'irrecevabilité de la demande en annulation de D\_\_\_\_\_, tardive dès lors qu'elle était dirigée contre la disjonction des causes survenue le 4 février 2011, et à ce qu'en tout état le Tribunal déclare la demande infondée. j. D\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions dans ses écritures du 28 février 2012. k. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience de plaidoirie du 29 février 2012. D. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après. EN DROIT 1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC; TAPPY, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JdT 2010 III 39; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_608/2011 du 23 janvier 2012 consid. 3.3), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC) et l'ancienne Loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers du 4 décembre 1977 (ci-après : aLCCBL). 2. 2.1 L'appel est recevable contre les décisions finales, les décisions incidentes ainsi que contre les décisions sur mesures provisionnelles de première instance (art. 308 al. 1 CPC). La décision finale met fin au procès, soit en déclarant la demande irrecevable (art. 59 et 60 CPC), soit en tranchant le fond du litige tel que porté devant le juge (JEANDIN, Code de procédure civil commenté, Bâle, 2011, no 7 ad art. 308 CPC). Quant à la décision incidente, elle peut être rendue lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (art. 237 al. 1 CPC). Les autres décisions et ordonnances d'instruction prévues par le CPC ne sont pas sujettes à appel (SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, no 5 ad art. 308 CPC; JEANDIN, op. cit., nos 7, 8 et 11 ad art. 308 CPC). Deux conditions doivent être réunies pour que le tribunal rende une décision incidente : il faut, d'une part, que l'instance de recours puisse prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès, et, d'autre part, qu'une telle décision inverse puisse permettre de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (TAPPY, op. cit., nos 6 à 8 ad art. 237 CPC). A titre d'exemple de décision incidente, la doctrine cite celle rendue en début de procès et rejetant une éventuelle irrecevabilité pour un motif de procédure (TAPPY, Code de

procédure civile commenté, Bâle, 2011, no 3 ad art. 237 CPC). Le recours est recevable contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 1 et 2 CPC). La décision de jonction est susceptible uniquement d'un recours au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (HALDY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, no 2 ad art. 125 CPC).

2.2 En l'espèce, les premiers juges ont rendu une décision, suite à l'incident soulevé par les appelants, lesquels considèrent que la demande de l'intimée est tardive et partant irrecevable. Cette décision est relative à la saisine de la juridiction des baux et loyers du litige et à la jonction des causes. En tranchant l'appel déposé, l'arrêt que la Cour de céans va rendre est susceptible de mettre un terme à la procédure si la requête de l'intimée devait être déclarée irrecevable et de réaliser une économie de temps. Le Tribunal des baux et loyers a ainsi tranché la question de la recevabilité de la demande introduite par l'intimée. Cette décision doit dès lors être qualifiée d'incidente, quand bien même elle ordonne également la jonction de deux causes. Elle est donc sujette à un appel, à condition, dans les affaires patrimoniales, que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

2.3 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 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 BSK ZPO, no 8 ad art. 308). La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

2.4 En l'espèce, la procédure a trait à la saisine du Tribunal des baux et loyers d'une demande en prolongation de bail. Les appelants ont sollicité, si la validité du renouvellement du bail ne devait pas être admise par les premiers juges, à l'octroi d'une prolongation de cinq ans. La valeur litigieuse est ainsi manifestement supérieure à 10'000 fr. (5 ans x 106'956 fr. de loyer annuel, charges comprises), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

2.5 L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours (art. 311 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

2.6 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121).

3. 3.1 A teneur de l'art. 273 al. 2 CO, la partie qui veut demander une prolongation du bail de durée déterminée doit saisir l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant l'expiration du contrat. L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord (art. 273 al. 4, 1<sup>ère</sup> phrase, aCO). Si l'autorité de conciliation ne parvient pas à un accord, elle rend une décision sur les prétentions des parties (art. 273 al. 4, 2<sup>ème</sup> phrase, aCO; art. 3 al. 1 let. c et 10 al. 1 aLCCBL). La partie qui succombe peut saisir le juge dans les trente jours, à défaut de quoi la décision de l'autorité de conciliation devient définitive (art. 273 al. 5 aCO; art. 10A al. 2 et 3 aLCCBL). Cette règle est reprise à l'art. 274f al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase, aCO. Selon le Tribunal fédéral, l'innovation de la législation, introduisant un pouvoir de décision en faveur de la Commission, n'a cependant pas eu pour but de transformer

l'autorité de conciliation en un juge de première instance. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la "décision" de l'autorité de conciliation revêtait un caractère sui generis, qu'elle ne constituait pas un jugement de première instance et qu'elle devait être qualifiée de pré-décision rendue prima facie. Le Tribunal fédéral a ajouté que le seul effet juridique de cette décision, en cas de contestation par l'une des parties, était de répartir le rôle des parties dans la procédure judiciaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_519/2008 du 6 février 2009 consid. 2.4; ATF 121 III 266 consid. 2b p. 269; 117 II 421 consid. 2 p. 424). L'autorité de chose jugée d'une décision de la Commission semble dépendre davantage du consentement tacite des parties que du pouvoir qui appartiendrait à l'organe qui a prononcé la décision. Lorsque l'une au moins des parties saisit le juge en temps utile, on doit en déduire que cette ultime proposition conciliatoire n'a pas rencontré le consentement de tous les plaideurs et que la conciliation a par conséquent définitivement échoué. Quand une des parties au moins saisit valablement le juge, la "décision" de l'autorité de conciliation est ainsi mise à néant; l'autre partie est alors en principe libre, dans les limites tracées par le droit de procédure applicable, de conclure sur l'objet du litige et de former une demande reconventionnelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_519/2008 précité consid. 2.4). Dans un arrêt de 2011, la Cour de justice, a ainsi jugé, dans un cas où la Commission avait rendu, une décision de suspension de l'instruction de la cause, contestée par les bailleurs, dans le délai, devant le Tribunal des baux et loyers, que celui-ci, qui n'est pas une autorité de recours et statue avec un pouvoir d'examen étendu, a été saisi de l'ensemble du litige, la décision antérieure s'étant alors trouvée mise à néant ( ACJC/560/2010 du 17 mai 2011, consid. 2).

3.2 La demande est introduite à la Commission au jour de son dépôt ou de son envoi au secrétariat de la Commission. Elle suspend les effets de la résiliation (art. 4 al. 3 aLCCBL).

3.3 En l'occurrence, les appelants ont saisi la Commission d'une seule requête, tendant tant à la constatation de la continuation du contrat de bail, soit son renouvellement aux mêmes conditions, qu'à la prolongation du bail s'il devait être retenu que les parties étaient liées par un contrat de durée déterminée. La Commission disposait d'un pouvoir décisionnel s'agissant de la prolongation de bail; en revanche, elle était dépourvue de cette compétence relativement à l'action en constatation de droit. Pour des motifs d'organisation interne à la Commission et pour tenir compte de ce qui précède, la requête a été enregistrée sous deux numéros de causes distincts. Il s'agit dès lors d'une décision, certes informelle, de disjonction de causes, dont les parties n'ont pas été formellement informées. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, la Commission n'a pas interpellé les parties sur ce point. Il ne saurait en conséquence être retenu que l'intimée aurait acquiescé ou admis ce procédé. Par décision du 19 septembre 2011 rendue dans le cadre de la demande en prolongation du bail, en l'absence de conciliation, la Commission a suspendu la procédure jusqu'à droit jugé sur le procès en constatation de l'existence du bail. Dans le délai légal, l'intimée a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande visant à annuler cette décision et ordonner la jonction de cette procédure avec la cause relative à la continuation du bail. Comme le retient la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les parties peuvent "recourir" contre les décisions rendues par l'autorité de conciliation. Comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, si l'autorité de conciliation rend une décision de nature procédurale, les parties doivent également pouvoir saisir le juge. La saisine du Tribunal des baux et loyers a annulé la décision entreprise, de sorte que celui-ci était de ce fait saisi du litige entre les parties. Le jugement entrepris ne prête ainsi pas flanc à la critique à cet égard.

4. 4.1 A teneur de l'art. 106 aLPC, lorsque deux ou plusieurs causes réagissent l'une sur l'autre au point qu'il ne peut être statué séparément, leur jonction est ordonnée. La procédure de

jonction de deux ou plusieurs causes distinctes est directement liée à l'application du droit matériel. Contrairement à d'autres institutions de la procédure (consortité simple, appel en cause, intervention), sa fonction n'est pas de favoriser l'économie de la procédure, mais d'éviter des jugements contradictoires ou dont l'exécution serait incompatible. La jonction ne peut donc être imposée que si l'application du droit matériel l'exige, à l'exclusion de motifs de simple opportunité. Il faut que le droit de fond empêche des jugements séparés (SJ 1963 p. 404; 1983 p. 56; 1986 p. 221, ce dernier arrêt comportant toutefois une argumentation quelque peu ambiguë). Il ne suffit pas que le juge soit appelé, dans des causes distinctes, à instruire sur des faits identiques ou à trancher des mêmes questions de droit (ACJ General United Inc. du 21.9.84). Une jonction s'imposerait par contre dans le cas où, par exemple, deux demandeurs revendiqueraient le même objet à l'égard d'un même défendeur. Si la loi ne prévoit pas la jonction de plusieurs causes pour de simples motifs d'opportunité, elle ne l'interdit pas non plus. Un tel procédé reste ainsi possible, mais à la condition que toutes les parties concernées y acquiescent (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 1 ad art. 106 aLPC). La jonction n'est possible que si les deux causes sont en cours d'instruction devant la même juridiction cantonale compétente (SJ 1963 p. 406). Ainsi ne saurait-il être question de joindre une cause pendante devant le Tribunal de première instance avec une autre dont la Cour de justice serait saisie (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 106 aLPC). La jonction est ordonnée après que toutes les parties concernées aient été entendues (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 ad art. 106 aLPC). Les mêmes principes sont ancrés dans le CPC, lequel prévoit que pour simplifier le procès, le tribunal peut notamment ordonner la jonction des causes (art. 125 let. c CPC).

4.2 En l'espèce, avant de rendre le jugement querellé, les premiers juges ont interpellé les parties sur ce point et remis la cause pour plaider, de sorte qu'elles ont été entendues. La Cour retient, à l'instar du Tribunal des baux et loyers, que les deux causes dont il a été saisi ne peuvent pas être jugées indépendamment l'une de l'autre. En effet, la question du renouvellement du bail aux mêmes conditions que celles prévalant précédemment est une question préjudicielle. Si le Tribunal devait admettre la continuation du bail, la question de la prolongation de bail deviendrait sans objet; à l'inverse, s'il devait être retenu que le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée, le Tribunal devrait alors examiner si une prolongation de bail peut être accordée aux appelants et pour quelle durée. La jonction des causes s'impose dès lors. Les appelants seront en conséquence déboutés de leurs conclusions et le jugement querellé confirmé.

5. La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçus de frais judiciaires ou alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

6. Le recours au Tribunal fédéral est ouvert, à condition que la décision incidente puisse causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF). Dans le cas particulier s'agissant de la valeur litigieuse, les conclusions tendent à la constatation de la validité du bail et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail (art. 51 al. 1 let. c LTF). Le présent arrêt est susceptible, le cas échéant, d'un recours en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), pour autant qu'une violation du droit fédéral soit invoquée (art. 95 let. a LTF).

**PAR CES MOTIFS,** La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 juin 2012 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/442/2012 rendu le 10 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28039/2010-2-D. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et

Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.: cf. considérant 2.4.

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