



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3555/2016

ACJC/1471/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 NOVEMBRE 2016

Entre

A. _____ SA, _____, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mai 2016, comparant par Me Thierry ADOR, avocat, avenue Krieg 44, case postale 445, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) B. _____ SA, sise _____,

2) Madame C. _____, domiciliée _____, intimées et appelantes sur appel joint, comparant toutes deux par Me Mathias ZINGGELER et Me Raphaël CRISTIANO, avocats, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 6090, 1211 Genève 6, en l'étude desquels elles font élection de domicile aux fins des présentes,

3) Monsieur D. _____, domicilié _____, autre intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me Michel CHEVALLEY, avocat, rue du Rhône 61, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

4) Monsieur E. _____, domicilié _____, autre intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me Eric STAMPFLI, avocat, route de Florissant 112, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 novembre 2016.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/431/2016 du 10 mai 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a condamné D._____ et E._____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers les bureaux de 692 m² et les locaux commerciaux de 1'492 m² situés au 1^{er} étage d'un immeuble sis F._____ ainsi que les trois places de parking extérieures et quatre places intérieures sises au rez-de-chaussée du même immeuble (ch. 1 du dispositif), a autorisé A._____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de D._____ et E._____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a déclaré irrecevable la requête en paiement dirigée contre D._____ et E._____ (ch. 3), a déclaré irrecevable la requête en évacuation, en exécution et en paiement en tant qu'elle était dirigée contre B._____ SA et C._____ (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, le Tribunal a retenu que les griefs invoqués par les locataires n'étaient pas dénués de fondement, dès lors qu'il convenait de déterminer la volonté des parties s'agissant de dispositions spécifiques du contrat de bail. L'existence d'un éventuel accord à l'échéance potentielle du bail au 31 décembre 2015 devait également être déterminée. La situation juridique n'était ainsi pas claire, de sorte que la requête en protection de cas clair dirigée contre B._____ SA et C._____ devait être déclarée irrecevable.

La demande en paiement était également irrecevable, une instruction s'agissant de déterminer les montants dus mensuellement par les occupants des locaux étant nécessaire. La demande en paiement relative aux frais de poursuite était également irrecevable, dès lors qu'elle ne reposait sur aucun fondement.

L'évacuation contre D._____ et E._____ pouvait être prononcée, ceux-ci ayant acquiescé à ces conclusions ainsi qu'à l'exécution du jugement d'évacuation.

- B. a. Par acte expédié le 23 mai 2016 au greffe de la Cour de justice, A._____ SA a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu, préalablement, à ce que la Cour constate qu'aucun loyer n'avait été payé depuis le 1^{er} janvier 2016 ainsi que l'aveu judiciaire de D._____ et E._____ confirmant leur évacuation des locaux litigieux. Principalement, elle a sollicité que la Cour condamne l'ensemble des locataires à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers les locaux en cause, à ce que l'exécution immédiate du jugement d'évacuation soit ordonnée, à la condamnation des locataires pris conjointement et solidairement au paiement de la somme de 1'500 fr. correspondant aux frais de poursuite, sous la menace des peines de l'art. 292 CPC (recte : CP), soit l'insoumission à une décision de l'autorité, à la condamnation des locataires pris conjointement et solidairement, au paiement de

la somme de 279'004 fr. 60 à titre d'indemnités pour occupation illicite (frais accessoires et parkings inclus) pour les mois de janvier à mai 2016, soit mensuellement la somme de 57'920 fr. 40, avec intérêts à 5% à partir du 1^{er} janvier 2016, sous la menace des peines de l'art. 292 CPC (recte : CP) et à leur condamnation, pris conjointement et solidairement, dès le 1^{er} juin 2016, au paiement de la somme de 57'920 fr. 40 (frais accessoires et parkings inclus) par mois pour l'occupation illicite, avec intérêts à 5% sur les montants à payer dès l'échéance de chaque indemnité mensuelle, sous la menace des peines de l'art. 292 CP.

Elle a fait grief au premier juge d'avoir violé les articles 255 al. 2 et 266 al. 1 CO, en retenant que le contrat était soumis à interprétation en raison de contradictions dans ses dispositions. Dès lors que les locataires occupaient les locaux sans droit depuis le 1^{er} janvier 2016, ils devaient être condamnés au paiement mensuel d'une indemnité pour occupation illicite du même montant que le loyer convenu précédemment entre les parties.

b. Dans leur réponse du 6 juin 2016, B._____ SA et C._____ ont requis le déboutement de A._____ SA de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

Elles ont fait valoir que le Tribunal avait, à bon droit, retenu que le contrat devait être interprété, la bailleresse s'étant engagée à ne pas résilier le bail pour sa première échéance, clause devant être mise en relation avec l'option de prolongation de bail également prévue par les parties. S'agissant des conclusions en paiement, les décomptes de charges avaient été contestés depuis l'année 2011. Celui relatif à l'année 2014 était encore litigieux. La situation n'était ainsi pas claire.

c. Par mémoire de réponse du 6 juin 2016, D._____ a conclu au déboutement de A._____ SA de ses conclusions. Il a implicitement formé un appel joint, concluant à l'admission de l'appel formé par A._____ SA, en tant qu'il visait l'annulation du chiffre 4 du jugement entrepris et à ce que la Cour condamne B._____ SA et C._____ à évacuer immédiatement et de leur personne et de leurs biens les locaux en cause, les mesures d'exécution immédiate de l'évacuation devant être ordonnées.

Il a fait valoir n'avoir signé le contrat qu'en qualité de garant, de sorte qu'il n'était pas tenu de verser les indemnités pour occupation illicite. Son accord n'avait pas été requis s'agissant de la libération de la garantie bancaire. La situation juridique étant claire, le bail avait pris fin le 31 décembre 2015 et l'évacuation des occupants devait être prononcée.

d. Dans sa réponse du 6 juin 2016, E._____ a conclu au déboutement de A._____ SA de toutes ses conclusions à son encontre, et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

A son sens, il n'était pas certain que le contrat ait pris fin le 31 décembre 2015. La situation n'était ainsi pas claire. En ce qui le concernait, la situation juridique n'était également pas claire, dès lors qu'il ne faisait plus partie de la société depuis le mois d'octobre 2010.

e. Par plis des 23 et 24 juin 2016, E._____ et A._____ SA se sont respectivement, remis à l'appréciation de la Cour, pour le premier, et conclu au rejet de l'appel joint formé par D._____, pour la seconde.

f. Par réplique du 18 juillet 2016, A._____ SA a persisté dans ses conclusions.

B._____ SA et C._____ en ont fait de même par duplique du 2 août 2016.

g. Par pli du greffe du 12 août 2016, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A._____ SA, en qualité de bailleuse, et B._____ SA, D._____, E._____ et C._____, locataires agissant conjointement et solidairement entre eux, ont conclu le 24 septembre 2010 un contrat de bail à loyer portant sur la location de bureaux de 692 m² et de locaux commerciaux de 1492 m² situés au 1^{er} étage de l'immeuble sis F._____ ainsi que, par avenant du 2 avril 2013, sur trois places de parking extérieures et quatre places intérieures sises au rez-de-chaussée du même immeuble.

La surface louée était destinée à une affectation commerciale et industrielle, le but de la société B._____ SA étant de développer, produire et diffuser tous produits liés à l'utilisation de _____ ainsi que les prestations de tous services et conseils s'y rapportant.

Aux termes du point 4.2 du contrat de bail, celui-ci était conclu pour une durée de cinq ans à compter du début du bail (1^{er} janvier 2011), soit jusqu'au 31 décembre 2015.

Selon le point 4.5, le locataire disposait à l'expiration de la durée du bail, de deux options lui permettant de renouveler le bail pour une durée de deux fois cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2020, respectivement 31 décembre 2025.

L'intention d'exercer l'option de prolongation devait être signifiée par écrit au bailleur au plus tard 18 mois avant l'échéance.

Si le locataire faisait usage d'une option de prolongation, le contrat était reconduit aux conditions existantes et en cours.

Toutefois, le bailleur ne pouvait pas de son côté empêcher le locataire d'actionner la première option de prolongation, si ce dernier le souhaitait, à l'exception d'un défaut de paiement répété.

De son côté, le bailleur ne résilierait pas le bail à l'échéance de la première durée telle que stipulée à l'article 4.2.

Le bailleur était tenu d'appliquer la clause de renouvellement (art. 4.5) et les modalités financières (art. 5.2).

Selon l'art. 5.1, le loyer annuel pour les locaux était de 200'000 fr. HT pour les cinq premières années, parkings et TVA en sus, soit 18'000 fr. par mois TTC.

Les acomptes pour frais de chauffage et frais accessoires étaient fixés à 60'000 fr. HT par année, soit 5'400 fr. TTC par mois, le bailleur devant établir chaque année pour la fin de l'année civile un décompte des frais de chauffage et frais accessoires effectifs, la quote-part déterminée pour chaque locataire devant se faire sur la base des calculs présentés par un ingénieur en chauffage qualifié dont la facture sera répartie au prorata de chaque locataire.

Le loyer mensuel de l'ensemble des places de parking extérieures était de 550 fr. 80 TTC et celui des places intérieures de 864 fr. TTC.

La totalité du loyer mensuel, comprenant l'ensemble des locaux, des parkings et acompte de frais de chauffage et frais accessoires s'élevait ainsi à 24'814 fr. 80 TTC.

L'art. 5.2 prévoyait que durant la première prolongation de cinq ans, du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2017, le loyer annuel serait de 567'840 fr. HT, parkings et TVA en sus, soit 57'920 fr. 40 TTC par mois pour l'ensemble des locaux, parkings et acomptes de charges compris. Il serait de 633'360 fr. HT dès le 1^{er} janvier 2018 et de 698'880 fr. HT dès le 1^{er} janvier 2020.

b. Par courrier du 14 octobre 2015, la régie G._____, en charge de la gestion de l'immeuble, a fixé à B._____ SA un rendez-vous pour l'état des lieux préliminaire de sortie, le bail arrivant à échéance le 31 décembre 2015.

c. Par courrier du 19 octobre 2015, G._____ a réclamé à B._____ SA un montant de 39'773 fr. relatif au décompte de chauffage et frais accessoires de l'exercice 2014.

d. A la suite d'une entrevue du 3 novembre 2015 entre les parties, G._____ a confirmé à B._____ SA, par courrier du 9 novembre 2015, la teneur dudit

entretien, à savoir qu'à défaut d'avoir fait valoir sa volonté de poursuivre le bail avant le 30 juin 2014, le contrat arrivait à échéance à la fin de l'année. B. _____ SA devait revenir avec une éventuelle demande de poursuite de bail, à des conditions qu'il appartiendrait à la bailleuse de définir.

e. Un échange de correspondances et de courriels s'en est suivi, B. _____ SA sollicitant la conclusion d'un nouveau contrat de bail aux noms de B. _____ SA et H. _____ comme "cosignataire", D. _____ et E. _____ ne faisant plus partie de la société depuis 2010.

f. Le 15 décembre 2015, G. _____ a requis, pour le compte de la bailleuse, des poursuites à hauteur de 51'129 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015 et 39'773 fr. avec intérêts à 5% dès le 8 juin 2015, à l'encontre de chaque signataire de bail, le premier montant correspondant aux loyers des locaux, parkings et acomptes de frais pour les mois de novembre et décembre 2015 ainsi que 1'500 fr. de frais de mise en demeure, le second montant correspondant au décompte de chauffage et frais accessoires 2014.

g. Par requête du 19 février 2016, A. _____ SA a introduit action par la voie de protection du cas clair devant le Tribunal des baux et loyers et a conclu à l'évacuation immédiate des locataires, sollicité l'exécution immédiate du jugement d'évacuation par l'intervention d'un huissier judiciaire ou par la force publique et pris des conclusions en paiement contre les locataires, pris conjointement et solidairement, à hauteur de 49'629 fr. 60 correspondant aux loyers TTC, charges comprises, de novembre et décembre 2015, de 1'500 fr. correspondant aux frais de poursuite, de 115'840 fr. 80 à titre d'indemnité pour occupation illicite (frais accessoires et parking inclus) pour les mois de janvier et février 2016 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2016, et de 57'920 fr. 40 par mois dès le 1^{er} mars 2016 tant que les locataires occuperont les lieux à titre d'indemnité pour occupation illicite avec intérêt à 5% sur les montants impayés dès l'échéance de chaque indemnité mensuelle. Elle a, en outre, conclu à la condamnation des locataires, pris conjointement et solidairement, en tous les dépens et frais d'instance, comprenant une indemnité équitable valant participation aux honoraires de son avocat.

En substance, A. _____ SA a allégué que le contrat de bail s'était éteint à l'échéance de la durée déterminée au 31 décembre 2015 et que les locataires s'étaient trouvés en demeure de sorte qu'aucune prolongation de bail ne saurait leur être accordée. Ce motif justifiant à lui seul qu'elle résiliât le contrat de bail si celui-ci ne s'était pas éteint automatiquement le 31 décembre 2015.

h. Lors de l'audience du 3 mai 2016 du Tribunal, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, l'arriéré s'élevant à 279'004 fr. 60 au 31 mai 2016, selon le décompte nouvellement produit. Celui-ci faisait état d'un montant total dû de 379'004 fr. 60, comprenant les loyers de novembre et décembre 2015, charges comprises, les

indemnités pour occupation illicite de janvier à mai 2016 et le décompte de frais accessoires 2014 de 39'733 fr. Le montant de 100'000 fr., résultant de la libération de la garantie bancaire, soldant les loyers de novembre et décembre 2015 (pour un montant total de $2 \times 24'814 \text{ fr. } 80 = 49'629 \text{ fr. } 60$), venait dès lors en déduction de cette somme. Le solde en 10'597 fr. 40 avait été porté en déduction partielle du loyer de janvier 2016.

H._____, directeur de B._____ SA, et C._____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, le cas n'étant pas clair. Ils ont expliqué avoir contesté en 2013 les décomptes de charges depuis 2011 et requis des justificatifs qui ne leur avaient jamais été remis, comme cela résultait des échanges de courriers produits. Les locataires ne s'expliquaient pas les augmentations successives de charges facturées par la bailleuse. La garantie bancaire ne pouvait venir en compensation des charges contestées. Par ailleurs, les loyers pour les places de parking étaient également contestés dans la mesure où ces places n'avaient jamais été à l'entière disposition des locataires, des plaintes ayant été émises par ces derniers selon les courriels versés à la procédure.

A leur sens, un accord avait été trouvé fin 2015 avec la bailleuse, selon lequel la garantie de loyer devait être libérée pour venir en déduction des loyers dus et un nouveau contrat de bail conclu avec B._____ SA et H._____ uniquement, D._____ et E._____ n'étant plus concernés par la société depuis 2010. Aucun avenant n'avait cependant été prévu à l'époque pour les sortir du contrat de bail. Le 17 janvier 2016, H._____ avait eu un entretien avec un dénommé I._____ et J._____ de G._____ pour le renouvellement du bail, la propriétaire étant d'accord pour que la société reste dans les locaux. Les locataires ne devaient pas contester le montant du loyer et libérer la garantie bancaire. Le 16 février 2016, la garantie avait finalement été libérée sur la base du courrier rédigé par J._____. Le lendemain, des poursuites étaient notifiées aux locataires.

Des discussions étaient en cours avec des investisseurs intéressés par l'activité de la société et qui devaient entrer au capital de B._____ SA. B._____ SA avait mis au point une _____ intelligente et brevetée mondialement. Son activité était actuellement arrêtée. Elle possédait dans les locaux pour deux millions de francs de machines et 500'000 fr. d'agencement.

A l'origine, l'immeuble entier avait été vendu à un prix préférentiel à A._____ SA par B._____ SA qui en était propriétaire, à la condition que B._____ SA puisse rester durant vingt-cinq ans dans les locaux.

Pour leur part, E._____ et D._____ ont acquiescé à la requête en évacuation et en exécution, mais ont conclu à l'irrecevabilité de la demande en paiement, subsidiairement au déboutement de la bailleuse. Ils ont expliqué ne plus être concernés par la société B._____ SA depuis le 31 octobre 2010. D._____ a par

ailleurs indiqué avoir signé le bail en qualité de garant, voire débiteur solidaire, et non en qualité de colocataire, et n'avoir jamais reçu l'usage de la chose, ce qui avait été clairement convenu avec la bailleuse.

Pour E._____, un accord intervenu courant 2015 avec la bailleuse devait le libérer de toute obligation liée à ce contrat, concrétisé par la libération de la garantie bancaire.

Ni E._____, ni D._____ n'avaient participé à ces discussions, ce qui a été confirmé par la représentante de G._____. Selon cette dernière, des échanges de courriels avaient eu lieu en 2015 mais les discussions n'avaient pas abouti à un accord sur la reconduction du bail.

Le conseil de la bailleuse a contesté tout accord pour le renouvellement du bail et la libération des cosignataires du contrat. Il a indiqué que le montant de 100'000 fr. pouvait être affecté à la compensation des loyers et indemnités pour occupation illicite, à l'exclusion des charges, et pouvoir modifier le décompte produit en ce sens.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 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. 271 ss 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; 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; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la question du renouvellement du contrat de bail se pose. Elle porte également sur une demande en paiement de près de 200'000 fr. Ainsi, compte tenu du montant du loyer des locaux (24'814 fr. 80 par mois) et des conclusions en paiement, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est largement atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le jugement entrepris, déclarant irrecevable la requête de cas clair.

- 2.** **2.1** L'appelante conclut à titre préalable que la Cour constate l'absence de loyer versé depuis le 1^{er} janvier 2016 et l'aveu judiciaire des intimés D._____ et E._____.

Outre que ces conclusions sont nouvelles, et partant irrecevables dès lors qu'elles ne reposent sur aucun fait ou moyen de preuve nouveau (art. 317 al. 2 CPC), l'acte d'appel ne comporte aucune motivation concernant lesdites conclusions. Elles sont en conséquence irrecevables.

2.2 A teneur de l'art. 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse. Le but de l'appel joint est d'offrir à la partie adverse un moyen de contre-attaquer à l'appel interjeté par l'appelant principal (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse ad. art. 309 et 310 in : FF 2006 6841 ss, p. 6981; arrêt du Tribunal fédéral 5A_452/2012 du 30 octobre 2012 consid. 4.4).

En l'espèce, l'intimé D._____ a non seulement conclu au déboutement de l'appelante de ses conclusions, mais il a également sollicité la condamnation des appelantes B._____ SA et C._____ à évacuer les locaux litigieux et à ce que les mesures d'exécution directe soient ordonnées et à l'admission de l'appel en tant qu'il était dirigé contre le ch. 4 du dispositif de la décision entreprises. Il a ainsi formé un appel joint. Les conclusions susmentionnées, formées pour la première fois en procédure d'appel, sont irrecevables, car nouvelles (art. 317 al. 2 CPC). Par conséquent, l'appel joint formé par lui sera déclaré irrecevable.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa requête irrecevable.

3.1 Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 141 II 23 consid. 3.2).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2) En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959).

3.2 Il n'appartient pas au juge d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité

(ATF 141 III 23 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3, in SJ 2014 I p. 27).

3.3 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur, qui doit être entendu (art. 253 CPC) fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziiert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC).

Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziiert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; LCHAT, op. cit., p. 168). Peu importe que les objections du défendeur puissent s'avérer en tout ou partie infondées, après un examen approfondi. Il faut examiner si elles peuvent être réfutées en procédure sommaire. La protection des cas clairs ne doit être accordée que lorsque le caractère complet des faits allégués n'est pas douteux et que sur cette base, la résiliation apparaît clairement fondée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6).

3.4 Si le juge n'accorde pas la protection de l'art. 257 CPC, il doit déclarer la demande irrecevable et le litige demeure entier (BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle,

2011, n. 23-24 ad art. 257 CPC). Le législateur a entendu exclure que la procédure de protection dans les cas clairs puisse aboutir à un rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5.2.3).

3.5 En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'une manifestation de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur un pied d'égalité avec les manifestations expresses de volonté (THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du CO, Genève 2012, n. 49 p. 145). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective) (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3, 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b).

3.6 Dans le présent cas, à l'instar du Tribunal, la Cour retient que les dispositions du bail sont contradictoires, dans la mesure où elles prévoient, d'une part, que le contrat était conclu pour une première période de cinq ans, jusqu'au 31 décembre 2015, et qu'il pouvait se renouveler, pour une durée de deux fois cinq ans, si le locataire faisait part de son option de prolongation dix-huit mois avant l'échéance du contrat, et, d'autre part, que le bailleur ne résilierait pas ledit contrat de bail à l'échéance de la première durée fixée au 31 décembre 2015, le bailleur étant pour le surplus tenu d'appliquer la clause de renouvellement (celle relative à l'option) ainsi que les modalités financières prévues. Il convient dès lors d'interpréter ledit contrat selon les principes rappelés ci-avant pour déterminer si les parties avaient prévu de conclure un contrat de bail à durée déterminée ou à durée indéterminée. Ainsi, tant les faits que la situation juridique ne sont pas clairs.

Par ailleurs, les intimées B._____ SA et C._____ ont rendu vraisemblable l'existence de discussions s'agissant de la conclusion d'un nouveau contrat, lesquelles doivent faire l'objet de mesures d'instruction dans une procédure au fond. Par conséquent, la situation n'est pas claire. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a déclaré la requête irrecevable.

Cette conclusion scelle le sort du litige.

Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner les griefs formulés par l'appelante relatifs à ses conclusions en paiement, compte tenu de l'irrecevabilité constatée ci-

avant. Au demeurant, la qualité de codébiteur des intimés a été contestée et doit également faire l'objet de mesures d'instruction. Les frais résultant du décompte de chauffage, faisant partie intégrante du montant réclamé par l'appelante, ont été contestés. Il s'ensuit également que s'agissant des conclusions en paiement, celles-ci sont irrecevables, la situation juridique n'étant pas claire.

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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Les parties seront dès lors déboutées de leurs conclusions sur ce point.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 mai 2016 par A._____ SA contre le jugement JTBL/431/2016 rendu le 10 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3555/2016-8-SB.

Déclare irrecevable l'appel joint formé le 6 juin 2016 par D._____ contre ce jugement.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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 ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.