

## **GE\_GERICHTE C/8247/2014 vom 15. April 2015**

GE Cour de justice, 2015-04-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_8247\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8247_2014)

FR: GE\_GERICHTE C/8247/2014 du 15 avril 2015

IT: GE\_GERICHTE C/8247/2014 del 15 aprile 2015

### **Regeste**

BAIL À LOYER; RÉVISION(DÉCISION) | CO.272; CO.272b; CPC.311.1; CPC.126

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 08.02.2016 C/8247/2014

BAIL À LOYER; RÉVISION(DÉCISION) | CO.272; CO.272b; CPC.311.1; CPC.126

C/8247/2014 ACJC/129/2016 du 08.02.2016 sur JTBL/468/2015 ( OBL ) , CONFIRME

Descripteurs : BAIL À LOYER; RÉVISION(DÉCISION) Normes : CO.272; CO.272b; CPC.311.1; CPC.126 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/8247/2014 ACJC/129/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 8 FÉVRIER 2016 Entre Monsieur A \_\_\_\_\_ , domicilié \_\_\_\_\_ , (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 avril 2015, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes, et Monsieur B \_\_\_\_\_ et Madame C \_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_ , (GE) et Monsieur D \_\_\_\_\_ , domicilié \_\_\_\_\_ , Genève, intimés, comparant tous les trois par Me Andreas FABJAN, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes. EN FAIT A. Par jugement du 15 avril 2015, communiqué par pli du 20 avril 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a rejeté la requête de suspension de l'instruction de la cause (ch. 1 du dispositif), a refusé une seconde prolongation de bail à A \_\_\_\_\_ (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). Les premiers juges ont considéré qu'il s'imposait de fixer sans attendre la suite à donner à la demande au fond du locataire, dans la mesure où aucun motif d'opportunité ne justifiait la suspension de la cause, alors que le locataire avait déjà profité de fait d'une prolongation de bail qui dépassait de plusieurs mois l'échéance fixée au 30 juin 2014. S'agissant de la conclusion de A \_\_\_\_\_ visant à obtenir une seconde prolongation de bail, ils ont retenu que les démarches de celui-ci en vue de trouver une solution de remplacement étaient nettement insuffisantes au regard des exigences légales, en tant qu'il n'avait produit que des annonces de location sur lesquelles il avait annoté les raisons pour lesquelles il ne s'était pas intéressé à ces offres. Selon les premiers juges, la raison pour laquelle A \_\_\_\_\_ ne trouvait pas à se reloger dépendait uniquement du fait que le montant dont celui-ci disposait était largement inférieur à celui nécessaire pour investir dans le rachat d'un nouveau fonds de commerce. Il en découlait que rien ne laissait penser qu'une prolongation de bail pourrait permettre à celui-ci de régler ses problèmes financiers pour disposer de l'argent nécessaire à son relogement et qu'une prolongation ne réduirait pas les difficultés rencontrées par le locataire, conséquences inhérentes à la résiliation du bail. Il avait, au demeurant de son propre aveu, facilement trouvé des locaux de remplacement après l'incendie du mois d'août 2014. Enfin, les premiers juges se sont dispensés d'examiner

les conclusions en annulation du congé du 30 novembre 2010 prises par A\_\_\_\_\_ dans ses plaidoiries finales du fait que celles-ci faisaient l'objet d'une procédure déjà introduite devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) dans la cause C/1\_\_\_\_\_/2015. B. a. Par acte déposé le 20 mai 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant ou le locataire) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, préalablement, à ce que la suspension de l'instruction de la cause soit ordonnée jusqu'à droit connu de sa demande en révision du 27 février 2015 pendante devant le Tribunal (C/2\_\_\_\_\_/2010) et, principalement, à l'octroi d'une deuxième prolongation de bail échéant au 30 juin 2017. Subsidiairement, il conclut à l'annulation du congé du 30 novembre 2010 et au renvoi de la cause au Tribunal pour procéder à l'audition de E\_\_\_\_\_. L'appelant fait grief au Tribunal de n'avoir pas suspendu la cause du fait de la procédure en révision pendante, ayant pour effet d'engendrer un risque de jugements contradictoires. Il fait également grief aux premiers juges de ne pas lui avoir accordé une seconde prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2017, alors qu'il avait versé à la procédure suffisamment de pièces prouvant ses recherches de nouveaux locaux, qu'il avait régulièrement consulté les offres sur internet et démarché d'autres carrosseries par téléphone et qu'il était également en lien avec F\_\_\_\_\_. Selon l'appelant, le fait qu'il possède une somme d'argent trop peu importante pour investir dans le rachat d'un nouveau fonds de commerce, ne signifie pas que la seconde prolongation de bail ne résoudrait pas ce problème. Au contraire, une seconde prolongation lui permettrait de rentabiliser ses investissements et d'engendrer un bénéfice qui lui permettrait de trouver plus facilement d'autres locaux. L'appelant soutient que les bailleurs ne lui ont pas proposé des locaux équivalents, les reprises de fonds de commerce s'élevant au minimum à 100'000 fr., alors que son budget s'élève entre 10'000 fr. et 15'000 fr. S'il devait s'établir dans un autre endroit du canton, il devrait reconstituer sa clientèle, du fait que celle-ci est localisée dans les environs. Il avait facilement retrouvé des locaux de remplacement suite à l'incendie du fait que c'était son assurance qui avait payé le loyer mensuel net à hauteur de 5'000 fr., qu'il n'avait pas eu besoin de reprendre un fonds de commerce et que les locaux étaient provisoires. Les besoins des bailleurs de reprendre le plus rapidement possible la possession des locaux litigieux n'étaient pas susceptibles de primer sur ses intérêts à pouvoir continuer son activité commerciale, seule source de revenus, ceux-ci invoquant notamment les besoins d'un tiers, soit le GARAGE G\_\_\_\_\_ SA. L'intérêt de l'épouse de D\_\_\_\_\_ à pouvoir exercer son hobby dans des locaux plus grands et à garder ses petits-enfants plus régulièrement ne fondait pas un motif sérieux, mais constituait une pure commodité pratique. Enfin, les premiers juges avaient violé son droit d'être entendu, en refusant l'audition de E\_\_\_\_\_, lequel aurait pu témoigner de ses fréquentes recherches de locaux de remplacement par téléphone. L'appelant produit trois pièces nouvelles à savoir une publication foncière du 4 juin 2010 et des ordonnances des 6 mars et 6 mai 2015 du Tribunal dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2010. b. B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés ou les bailleurs) concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé. La demande de suspension du locataire devait être rejetée compte tenu de l'absence de chance de succès et de l'exigence de célérité. Le Tribunal avait rendu le 20 mai 2015 un jugement déclarant irrecevable la demande de révision (C/2\_\_\_\_\_/2010). Un éventuel recours de l'appelant contre ce jugement était dénué de chance de succès. La demande de seconde prolongation de bail devait être refusée, dans la mesure où le locataire n'avait effectué aucune démarche sérieuse, régulière et effective en vue de trouver des locaux de remplacement entre la notification du congé du 30 novembre 2010 et l'échéance

de la première prolongation de bail le 30 juin 2014. Quoi qu'il en soit, une éventuelle prolongation de bail ne réduirait pas les conséquences pénibles du congé, dans la mesure où la situation financière du locataire n'évoluerait pas de manière significative d'ici au 30 juin 2017, puisque celui-ci n'avait été en mesure d'épargner qu'un montant entre 10'000 fr. et 15'000 fr. pendant les presque cinq années écoulées depuis la résiliation du bail. Au demeurant, les montants investis par le locataire dans les locaux loués avaient d'ores et déjà été amortis. De plus, aucune durée minimale du contrat n'avait été convenue entre les parties. Le droit d'être entendu du locataire n'avait pas été violé du fait que le Tribunal s'était estimé suffisamment renseigné sur les démarches entreprises par celui-ci pour retrouver des nouveaux locaux et qu'il avait considéré que ces démarches étaient nettement insuffisantes. Le locataire n'avait produit qu'une seule annonce pour un objet de remplacement, qui ne correspondait pas exactement à l'objet recherché, un appartement de cinq pièces étant aussi inclus dans l'offre. Les autres pièces produites par le locataire consistaient en deux extraits du site internet [www.local.ch](http://www.local.ch), un post-it avec des indications manuscrites et une offre transmise par les bailleurs. Le locataire avait lui-même indiqué au Tribunal qu'en général, il imprimait l'annonce et appelait ensuite la personne concernée. Les intimés produisent une pièce nouvelle. Il s'agit du jugement du Tribunal du 20 mai 2015 dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2010. c. Par réplique du 22 juin 2015, l'appelant a persisté dans ses conclusions. d. Les intimés ayant renoncé à dupliquer, les parties ont été avisées le 11 août 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants : a. C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont acquis au cours de l'année 2010 un immeuble sis 51, chemin H\_\_\_\_\_ à I\_\_\_\_\_ (Genève), lequel comporte deux logements et un local commercial de 140 m<sup>2</sup> affecté à l'usage d'un garage-carrosserie. b. D\_\_\_\_\_ est directeur de la société GARAGE G\_\_\_\_\_ SA, à laquelle il loue des locaux dont il est propriétaire avec ses deux fils à la rue G\_\_\_\_\_, à Genève. c. En 2009-2010, A\_\_\_\_\_ a racheté le fonds de commerce de la carrosserie préexistante au chemin H\_\_\_\_\_ à I\_\_\_\_\_ pour 16'140 fr. et a acquis un lift et d'autres outillages. Au total, il a investi près de 20'000 fr. et a commencé à exploiter l'atelier de carrosserie. Les circonstances qui ont entouré la conclusion d'un bail avec les bailleurs ne sont pas claires. Il est toutefois admis que les parties sont liées par un bail tacite en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2010 et que le loyer, charges non comprises, s'élève à 27'600 fr. par an. d. Le 30 novembre 2010, les bailleurs ont notifié au locataire un avis de résiliation du bail pour le 30 juin 2011 au motif de leur besoin propre. La procédure en contestation du congé introduite par le locataire a abouti à une décision du 1<sup>er</sup> mars 2012 de la Commission, validant le congé et lui accordant une première prolongation de bail de trois ans jusqu'au 30 juin 2014 (C/2\_\_\_\_\_/2010). Dans le cadre de cette procédure, D\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il allait prendre sa retraite à la fin de l'année 2013 et qu'il souhaitait continuer son activité de garagiste dans les locaux du chemin H\_\_\_\_\_. Quant à son épouse, elle souhaitait profiter de cette parcelle pour s'occuper de ses petits-enfants. e. Suite au recours formé contre la décision de la Commission par les bailleurs, par jugement du 4 septembre 2012, le Tribunal a donné acte à ceux-ci de ce qu'ils retiraient leur recours et le nouveau congé notifié entre-temps au locataire le 13 avril 2012 en raison des travaux d'extension du tram. Cette décision entérinait des conclusions d'accord globales déposées par les parties. f. Dans la nuit du 8 au 9 août 2014, un incendie a mis hors d'usage les locaux de la carrosserie. A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait trouvé facilement des locaux de remplacement en faisant appel à son réseau de connaissances. Pour ces locaux provisoires, il s'acquittait de charges dont le montant mensuel variait entre 1'200 fr. et 1'500 fr., alors que son assurance réglait le loyer mensuel à hauteur de 5'000 fr. g. Par requête du

28 avril 2014, objet de la présente procédure, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 10 juin 2014 et portée devant le Tribunal le 8 juillet 2014, le locataire a conclu à l'octroi d'une seconde prolongation de bail échéant au 30 juin 2017. Il a indiqué que son bail avait été résilié alors qu'il venait d'acquérir le fonds de commerce de la carrosserie et qu'il lui était financièrement impossible d'en acquérir un nouveau du fait qu'il n'avait pas amorti son investissement. h. Par mémoire de réponse du 1<sup>er</sup> septembre 2014, les bailleurs se sont opposés à la prolongation de bail et ont conclu au déboutement du locataire de ses conclusions. Ils se sont prévalus du fait que le locataire n'avait pas effectué de recherches sérieuses en vue de trouver de nouveaux locaux et qu'il n'avait pas donné suite aux offres qu'ils lui avaient transmises. Ils ont produit diverses offres de garages à remettre parues sur un site internet. Les prix de reprise de ces divers objets variaient entre 100'000 fr. et 350'000 fr. i. Lors de l'audience du 4 décembre 2014, le conseil des bailleurs a précisé que D\_\_\_\_\_ n'était que partiellement à la retraite et qu'il continuait à exercer une activité professionnelle à un taux de 80% à 100%. Dans ce cadre, il avait dû louer deux surfaces de dépôts et quatre places de parking extérieures. Un dépôt se trouvait à la rue de Montbrillant et les autres objets à la rue G\_\_\_\_\_. Le montant mensuel total des loyers de ces objets s'élevait à 1'722 fr. Il a produit les contrats de location conclus au nom de la société GARAGE G\_\_\_\_\_ SA. j. A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il était toujours à la recherche de locaux mais qu'il manquait de moyens financiers. Il n'avait pas pu donner suite aux offres qui lui avaient été transmises par les bailleurs car elles ne rentraient pas dans son budget. Il avait fait des recherches de nouveaux locaux par téléphone, par annonces et sur internet, de sorte qu'il ne pouvait produire que des annonces. En général, il imprimait l'annonce et appelait la personne. Il fallait au moins 100'000 fr. pour reprendre un garage, alors qu'il n'avait qu'un budget de 10'000 fr. à 15'000 fr. à consacrer à la reprise d'un fonds de commerce. Il n'avait pas fait de démarches auprès de banques ou d'organismes de crédit pour se faire prêter des fonds, car il ne gagnait pas assez pour cela. Il travaillait seulement depuis six ans et comme il avait perdu de l'argent (environ 12'000 fr.) en 2012, les banques ne pouvaient pas lui faire crédit. A la question de savoir quel montant de loyer il pourrait assumer, A\_\_\_\_\_ avait répondu qu'il s'agissait au maximum de 4'500 fr. par mois. Jusqu'à la fin du mois d'octobre 2013, il avait eu deux employés payés en moyenne entre 3'900 fr. et 4'600 fr. Actuellement, il travaillait seul. k. D\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il souhaitait récupérer les locaux du chemin H\_\_\_\_\_, afin qu'une partie soit utilisée par GARAGE G\_\_\_\_\_ SA comme entrepôt et pour stationner des véhicules. Le reste des locaux serait utilisé par son épouse pour y installer son atelier de peinture et de réfection de meubles. Celle-ci était à la retraite et consacrait deux à trois jours par semaine à son hobby. Pour le moment, elle exerçait ce hobby à la maison où elle manquait de place. Elle se rendait sur les marchés quatre à cinq fois par année pour y vendre ses tableaux et les meubles restaurés. Elle souhaitait également être à I\_\_\_\_\_ pour garder ses petits-enfants. B\_\_\_\_\_, qui est le père de ces enfants, a précisé que si sa mère était sur place, elle pourrait s'occuper d'eux deux jours par semaine pendant que son épouse était au travail. l. Par courrier du 26 février 2015, A\_\_\_\_\_ a déclaré aux consorts BCD\_\_\_\_\_ qu'il invalidait pour erreur essentielle l'accord figurant au point 1 du jugement du Tribunal du 4 septembre 2012 (cf. let. e ci-dessus). m. Par acte du même jour, il a déposé devant la Commission une demande en annulation du congé notifié le 30 novembre 2010 (C/1\_\_\_\_\_/2015). n. Le 27 février 2015, A\_\_\_\_\_ a déposé devant le Tribunal une demande en révision concluant à l'annulation du jugement du Tribunal du 4 septembre 2012 (C/2\_\_\_\_\_/2010). o. Lors de l'audience de débats principaux du 27 février 2015, les parties ont plaidé. A\_\_\_\_\_ a conclu préalablement à la

suspension de la cause jusqu'à droit jugé dans la procédure en révision. Principalement, il a conclu à l'annulation de la résiliation du bail et, subsidiairement, à l'octroi d'une deuxième prolongation de bail de trois ans. Il a expliqué que sa demande en révision portait sur le fait que, contrairement à ce qu'il avait prétendu pour motiver le congé, D\_\_\_\_\_ n'avait pas pris sa retraite et continuait son activité dans les locaux de la société GARAGE G\_\_\_\_\_ SA. Il n'avait en conséquence pas besoin des locaux pour y travailler puisqu'il entendait désormais les utiliser pour déposer des véhicules de la société qu'il dirigeait et pour permettre à son épouse d'exercer son hobby. En substance, il s'est prévalu de la disproportion des intérêts en présence. Les bailleurs ont conclu au rejet des conclusions du locataire. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. p. Par jugement du 20 mai 2015 dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2010, le Tribunal a déclaré irrecevable la demande en révision formée par A\_\_\_\_\_ et a débouté les parties de toutes autres conclusions. Le Tribunal a considéré que les arguments sur lesquels se fondait A\_\_\_\_\_ pour demander la révision du jugement du 4 septembre 2012 étaient postérieurs à ce jugement, lequel découlait d'un accord global entre les parties pour mettre fin aux procédures en cours, ce qui excluait la révision de celui-ci.

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). En l'espèce, dans la mesure où le montant annuel du loyer a été fixé en dernier lieu à 27'600 fr. par an charges non comprises et que l'appelant sollicite une dernière prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2017, conclusion à laquelle les intimés s'opposent, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. 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. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, l'appelant a produit, comme pièces nouvelles en appel, un extrait des publications foncières du Registre foncier du 4 juin 2010 et les ordonnances des 6 mars et 6 mai 2015 dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2010. Les intimés ont produit, comme pièce nouvelle en appel, le jugement du Tribunal du 20 mai 2015 dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2010. Ces pièces sont recevables, en tant qu'elles sont postérieures au 27 février 2015, date où la cause a été gardée à juger devant les premiers juges et qu'elles ont été déposées sans retard. L'extrait des publications foncières du Registre foncier constitue quant à lui un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC. 3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir refusé de suspendre la présente cause dans l'attente de l'issue de sa demande en révision du jugement du 4 septembre 2012. 3.1 Le Tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès (art. 126 al. 1 CPC). Le principe de la célérité qui découle de l'art. 29 al. 1 Cst. féd. pose toutefois des limites à la suspension d'une procédure jusqu'à droit connu sur le sort d'une procédure parallèle de sorte que la suspension ne doit être admise qu'exceptionnellement. La question

de l'opportunité de la suspension est tranchée par le juge en vertu de son pouvoir d'appréciation (GSCHWEND/BORNATICO, in BSK ZPO, n. 10 ad art. 126 CPC). Le juge procédera ainsi à la pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité l'emportant dans les cas limites. Il appartiendra au juge de mettre en balance, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de décisions contradictoires (arrêt du Tribunal fédéral 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 in SJ 2004 I 146).

3.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que l'exigence de célérité devait l'emporter sur le risque de décisions contradictoires, dans la mesure où l'échéance de la première prolongation de bail est intervenue il y a plus d'une année. Il n'y a par conséquent pas lieu de suspendre la procédure. L'appelant n'indique de plus pas précisément en quoi consiste le risque de contrariété des jugements dont il se prévaut.

4. 4.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et les références citées).

4.2 En l'espèce, l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé son droit d'être entendu, en refusant l'audition de E\_\_\_\_\_, qui aurait pu témoigner de ses fréquentes recherches de locaux de remplacement par téléphone. Même à supposer que le témoin confirme les allégations du locataire, ce seul fait ne suffirait pas à modifier de manière significative le sort de la cause. En effet, comme cela sera exposé sous 5. ci-après, de simples recherches téléphoniques sont insuffisantes au regard des exigences de l'art. 272 al. 3 CO. L'appelant se devait en particulier de noter par écrit le détail et le fruit de ses recherches, ne serait-ce que pour s'en rappeler et pour lui permettre d'approfondir les offres susceptibles de l'intéresser. Le Tribunal était ainsi suffisamment renseigné sur les démarches entreprises par l'appelant pour retrouver des nouveaux locaux, de sorte que l'audition du témoin E\_\_\_\_\_ n'était pas nécessaire. Au vu de ce qui précède, le droit d'être entendu de l'appelant n'a pas été violé par les premiers juges.

5. 5.1 Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. 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 pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1). 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 locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125

III 226 consid. 4b p. 230). 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 p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A\_31/201 du 2 avril 2013 et 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3). Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254). Si le locataire, à ses risques et périls, a procédé à des investissements, la perte de la possibilité de les amortir n'est pas constitutive de conséquences pénibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2015 du 10 juillet 2015 consid. 2.1).

5.2 D'après l'art. 272 al. 3 CO, lorsque le locataire demande une seconde prolongation, l'autorité compétente examine en outre s'il a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé. Selon la jurisprudence, le juge se montrera plus rigoureux à ce stade qu'à celui de la première prolongation de bail. Le fardeau de la preuve incombe au preneur. Si cette preuve n'est pas rapportée, la prolongation est refusée. Le plus souvent, le preneur doit démontrer qu'il a fait diligence pour trouver des locaux de remplacement. L'étendue des efforts exigés dépend des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 4.2). Il s'agit d'une condition nécessaire et impérative pour qu'une deuxième prolongation de bail puisse être accordée. Ces démarches doivent être entreprises dès réception du congé et, surtout, pendant la durée de la première prolongation. On peut ainsi attendre du locataire qu'il s'inscrive par écrit auprès des gérances de la place, consulte régulièrement la presse et réponde aux annonces intéressantes, fasse paraître lui-même des annonces dans la presse et s'inscrive auprès des services de location de sa ville ou de son canton (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 785 ch. 30.4.9). Le locataire, qui a la charge de la preuve, prendra soin de garder les copies de ses démarches. Il constituera un dossier afin de le remettre à l'autorité de conciliation. Ces démarches peuvent être effectuées de manière systématique et répétée à intervalles réguliers. On attend d'un commerçant qu'il fasse beaucoup de démarches et, dans certains cas exceptionnels, qu'il mandate un agent d'affaires ou un courtier pour l'aider à trouver une solution de relogement (LACHAT, *op. cit.*, p. 785 et 786 ch. 30.4.9). Dans le cas d'une deuxième prolongation, les démarches visées par l'article 272 al. 3 CO doivent être effectuées de manière systématique et répétées à intervalles réguliers, sauf si elles apparaissent d'emblée vouées à l'échec. L'ampleur des démarches exigibles du locataire congédié est fonction de son âge, de sa formation, de ses

relations et du type de locaux en cause. Lorsque le locataire n'a effectué aucune démarche en vue de se reloger, le juge refusera, en règle générale, la seconde prolongation. En cas de démarches insuffisantes, il en réduira la durée ou ne l'accordera pas (LACHAT, op. cit., p. 785 et 786).

5.3 En l'espèce, les démarches de l'appelant en vue de trouver des locaux de remplacement sont insuffisantes au regard des exigences légales, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges. L'appelant n'a produit qu'une seule annonce internet pour un objet de remplacement, incluant également un appartement de cinq pièces. Les autres pièces produites par l'appelant visant à démontrer ses recherches consistent en deux extraits du site internet [www.local.ch](http://www.local.ch), ainsi qu'un post-it, avec des annotations manuscrites sur chacune de ces pièces. La Cour relèvera que le locataire a lui-même indiqué au Tribunal qu'en général, il imprimait l'annonce et appelait ensuite la personne concernée. Même si elles étaient établies, les allégations de l'appelant selon lesquelles il a effectué d'autres recherches par téléphone ne modifieraient pas la situation, dans la mesure où de simples entretiens téléphoniques, sans aucun suivi, ne constituent pas des démarches suffisantes au sens de l'art. 272 al. 3 CO. La procédure a démontré que A\_\_\_\_\_ ne dispose pas d'un budget suffisant pour investir dans le rachat d'un nouveau fonds de commerce. Rien ne laisse penser qu'une seconde prolongation de bail pourrait lui permettre d'obtenir les fonds nécessaires pour retrouver des nouveaux locaux. L'appelant n'a du moins pas établi le contraire. La Cour relèvera que le locataire a procédé à son investissement dans les locaux loués à ses risques et périls. En outre, il n'est pas établi qu'il ne serait pas en mesure d'emmener avec lui le lift et ses outillages, soit la majeure partie de son investissement hors rachat du fonds de commerce, et que ceux-ci ne seraient pas déjà amortis, à tout le moins en partie. Une éventuelle prolongation de bail ne réduirait donc pas les difficultés rencontrées par le locataire pour trouver des locaux de remplacement, conséquences inhérentes à la résiliation du bail. Les intérêts du locataire à obtenir une seconde prolongation invoqués par celui-ci (conservation de sa clientèle et continuation de son activité commerciale) ne sont pas établis et, quoi qu'il en soit, pas à même de pallier ses carences dans ses recherches de locaux de remplacement. Par ailleurs, les intérêts invoqués par les bailleurs sont dignes de protection. Aucun élément de la procédure ne permet de retenir que D\_\_\_\_\_ n'entend pas utiliser les locaux litigieux dans le cadre de l'exploitation de son garage situé à la G\_\_\_\_\_.

A cet égard, le fait que le garage précité soit exploité sous forme d'une Société Anonyme n'implique pas qu'il s'agit de l'intérêt d'un tiers qui ne pourrait pas être invoqué en l'espèce. En outre, l'intérêt de son épouse à utiliser les locaux dans le cadre de son activité de peinture et restauration de meubles est également digne de protection. En conclusion, la Cour considère à l'instar des premiers juges que l'octroi d'une seconde prolongation n'est pas justifié, de sorte qu'elle confirmera le jugement querellé sur ce point également.

6. 6.1 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Dans ce cadre, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été

présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1). 6.2 En l'espèce, l'appelant a conclu subsidiairement à l'annulation du congé du 30 novembre 2010, sans toutefois motiver son appel sur ce point et, par conséquent, sans démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée à ce sujet. La Cour relèvera néanmoins que la conclusion en annulation du congé du 30 novembre 2010 prise par l'appelant a déjà fait l'objet d'une procédure devant la Commission et le Tribunal. Celle-ci a abouti à la décision de la Commission du 1<sup>er</sup> mars 2012, puis au jugement du Tribunal du 4 septembre 2012 aujourd'hui définitif et exécutoire. A teneur de cette décision et de ce jugement, le congé du 30 novembre 2010 a été validé (C/2\_\_\_\_\_/2010). La décision de la commission du 1<sup>er</sup> mars 2012 n'avait d'ailleurs pas été contestée par l'appelant à l'époque. Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelant est irrecevable et quoi qu'il en soit infondé en application du principe de l'autorité de la chose jugée. La Cour confirmera donc intégralement le jugement querellé. 7. 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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 mai 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/468/2015 rendu le 15 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8247/2014-2 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ 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. 1.1).

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