REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17555/2018 **ACJC/529/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 MAI 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2020, comparant par Me Fateh BOUDIAF, avocat, rue de l'Arquebuse 14, case postale 5006, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

et

B_____ SA, sise c/o C_____ SARL, _____, intimée, comparant par Me Vadim HARYCH, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 mai 2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/526/2020 du 24 juillet 2020, notifié aux parties le 27 juillet 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 12 juillet 2018 pour le 31 janvier 2019 par B_____ SA à A_____ concernant l'arcade située à gauche de l'entrée de l'immeuble sis 14, rue 1_____ à Genève, y compris deux arrières salles formant la cuisine et une deuxième salle au rez-de-chaussée ainsi que le sous-sol attenant (ch. 1 du dispositif), et celui concernant la place de parking n° 2_____ au rez extérieur de l'immeuble sis 16, rue 1_____ à Genève (ch. 2), a reporté les effets du congé relatif à la place de parking au 28 février 2019 (ch. 3), n'a accordé aucune prolongation de bail à A_____ (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. **a.** Par acte expédié le 14 septembre 2020 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que la Cour constate la nullité des congés notifiés le 12 juillet 2018, subsidiairement annule lesdits congés et, encore plus subsidiairement, annule le chiffre 4 du dispositif du jugement, ordonne une prolongation des baux jusqu'au 28 février 2025 ainsi qu'une baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire de référence depuis le début du bail.

b. Dans sa réponse du 9 octobre 2020, B_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été avisées le 18 novembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 25 septembre 2007, D_____ (ci-après : l'ancien bailleur), et A_____ et E_____ (ci-après : les anciens locataires), ont signé un contrat de bail portant sur la location d'une arcade située à gauche de l'entrée de l'immeuble sis 14, rue 1_____ à Genève, y compris deux arrières salles formant la cuisine et une deuxième salle au rez-de-chaussée ainsi que le sous-sol attenant.

La destination des locaux était l'exploitation d'un café-restaurant. L'établissement était exploité à l'enseigne « F_____ ».

b. En date du 22 février 2010, l'ancien bailleur, et A_____ (ci-après : le locataire) ont conclu un nouveau contrat de bail portant sur les mêmes locaux.

La destination des locaux était toujours l'exploitation d'un café-restaurant.

Ce nouveau bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1er mars 2010 au 28 février 2015, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de six mois.

Le loyer annuel a été fixé de manière échelonnée, soit à hauteur de 50'000 fr. du 1er mars 2010 au 29 février 2012, de 60'000 fr. du 1er mars 2012 au 28 février 2013 et de 66'000 fr. dès le 1er mars 2013, soit 5'500 fr. par mois, ce dernier loyer étant indexé à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

L'article 2 des dispositions particulières du bail prévoit que le locataire entreprendra d'importants travaux dans les locaux à sa charge, avec une participation de l'ancien bailleur à la fin des travaux.

L'article 7 prévoit que le locataire veillera à prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas incommoder ou provoquer de réclamations de locataires ou voisins, par l'exploitation de son établissement. Il veillera notamment à prendre toutes les mesures propres à observer tous les règlements de police ou autres et veillera à ce que le bon ordre règne dans les locaux loués.

c. Le même jour, les parties se sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'une place de stationnement n° 2_____ au rez extérieur de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée d'un an, du 1er mars 2010 au 28 février 2011, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé à 3'000 fr. par année.

d. En 2015, selon ses allégations, B_____ SA (ci-après : la bailleresse) est devenue propriétaire de l'immeuble.

e. En date du 10 décembre 2013, afin d'améliorer la rentabilité de son restaurant, le locataire a informé G_____ SA, l'ancienne régie, de sa volonté de remettre la gérance de son restaurant au 1er janvier 2014.

Le 19 décembre 2013, l'ancienne régie chargée de la gérance de l'immeuble, en a pris note.

f. A l'occasion d'une publication dans la FOSC du _____ 2013, la bailleresse a découvert la création d'une nouvelle société en nom collectif au nom de « H_____, I_____ et J_____ », exploitant les locaux en tant que restaurant bar.

g. C_____ SARL, nouvelle agence immobilière chargée de la gérance de l'immeuble, a rappelé au locataire que la destination des locaux, en café-

restaurant, et l'article 7 des conditions particulières du bail s'agissant des nuisances devaient être respecté. Elle a en outre demandé au locataire de lui faire parvenir une copie du contrat de gérance.

h. A teneur du contrat de gérance, ce dernier était conclu pour une durée de 36 mois, soit du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2016, renouvelable d'année en année. L'article 8 du contrat précisait en outre que les locaux ne pouvaient être affectés à une autre destination que celle d'un café-restaurant.

i. Par courrier du 26 mai 2014, C_____ SARL a informé le locataire que son établissement générait des nuisances sonores et lui a rappelé la teneur de l'article 7 des conditions particulières du bail. Elle l'a mis en outre en demeure de prendre les mesures nécessaires d'ici le 31 juillet 2014, faute de quoi elle procéderait à la résiliation du bail.

j. Par courrier du 2 septembre 2014, C_____ SARL a prié le locataire de respecter la loi sur la gestion des déchets (LGD), afin de ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble.

k. Le 7 janvier 2015, C_____ SARL a rappelé au locataire que les portes de caves devaient être fermées en permanence et qu'il était interdit d'entreposer du matériel ou des poubelles dans les parties communes de l'immeuble.

l. Par courrier du 7 janvier 2015, C_____ SARL a rappelé au locataire que la présence de marchandises et de mobilier dans les parties communes de l'immeuble et devant la porte était interdite.

m. Par courrier du 7 janvier 2015, C_____ SARL a indiqué au locataire avoir constaté que la terrasse était occupée par une importante clientèle qui empêchait la circulation des piétons sur le trottoir et l'accès à l'immeuble, ce qui engendrait des nuisances pour les voisins. En outre, elle lui a rappelé la destination des locaux, soit l'exploitation d'un café-restaurant.

n. Suite à la dissolution de la société « H_____, I_____ et J_____ », la bailleresse a été informée, par publication dans la FOSC du _____ 2015, de ce que les locaux allaient être exploités par la société « H_____, J_____ » à compter du 22 janvier 2015.

o. Le 26 août 2015, C_____ SARL a mis en demeure le locataire de respecter la destination prévue de sa place de stationnement et de ne pas entreposer d'autres objets que son véhicule, sous menace de résiliation de bail.

p. Le 23 décembre 2015, C_____ SARL a à nouveau demandé au locataire de maintenir la porte d'accès aux caves fermée.

q. Par courriel du 26 janvier 2016, les locataires d'un appartement de l'immeuble se sont plaints auprès de C_____ SARL des nuisances sonores subies provenant du bar.

r. Par courrier du 10 mars 2016, C_____ SARL a informé le locataire avoir reçu à plusieurs reprises des plaintes concernant des nuisances liées à la fréquentation de l'établissement et des marchandises entreposées dans les parties communes de l'immeuble et sur la place de stationnement du locataire. Elle le mettait en demeure de cesser ses agissements, faute de quoi elle retirerait l'accès par la cour donné à bien plaire pour les livraisons et procèderait à la résiliation du bail.

s. Par courrier du 23 mars 2016 le locataire, a répondu qu'il s'était assuré auprès de H_____ qu'elle respectait les conditions du bail. Le gérant exploitait un café-restaurant et non un bar à cocktails et musique. Les plaintes semblaient chicanières, mais le locataire s'engageait toutefois à prendre toutes les mesures utiles pour en tenir compte.

t. Par courrier 15 février 2017, la régie a à nouveau signalé au locataire la présence de containers et poubelles dans les parties communes de l'immeuble.

u. Le 6 novembre 2017, les parties ont signé un avenant au bail portant sur la mise en fonction d'une chaufferie commune et centralisée avec production d'eau chaude et sur une nouvelle échéance contractuelle du bail fixée au 31 janvier 2018.

v. Par publication dans la FOSC du _____ 2017, la bailleresse a appris que la société exploitant les locaux avait été radiée du Registre du commerce et qu'une nouvelle société en nom collectif avait été créée au nom de « H_____ K_____/I_____ SNC », dont les associés étaient K_____ et I_____.

Le 4 janvier 2018, C_____ SARL, a indiqué au locataire qu'elle était surprise de ne pas avoir été informée de la cessation de l'exploitation de la société et a demandé confirmation de la reprise de l'exploitation du fonds de commerce par ce dernier.

Le 10 janvier 2018, le locataire a informé C_____ SARL que K_____ et I_____ souhaitaient poursuivre l'exploitation de l'établissement.

w. Par publication dans la FOSC du _____ 2018, rectifiée en date du _____ 2018, la bailleresse a appris que la société « H_____, K_____/I_____ SNC » avait été radiée et que ses affaires étaient reprises par la raison individuelle « H_____, K_____ ».

x. Le 28 février 2018, le locataire a transmis à C_____ SARL la convention de mise en gérance libre de l'arcade conclue avec K_____ et I_____ pour une durée déterminée d'une année, soit du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018. Le loyer de gérance convenu était de 8'000 fr. par mois, charges et parking non compris.

y. Par publication dans la FOSC du _____ 2018, la bailleresse a appris que la société « H_____, K_____/I_____ SNC », reprenant les affaires de « H_____, K_____ » avait été créée, son objet étant « bar, restaurant ».

z. Les 18 et 3 juillet 2018, C_____ SARL a interpellé le locataire au sujet de fenêtres et de la porte de la cour laissées ouvertes. Pour la bailleresse cette situation devenait intolérable.

aa. Par avis officiels du 12 juillet 2018, la bailleresse a résilié les contrats de bail portant sur le commerce et la place de stationnement pour le 31 janvier 2019. Elle invoquait les motifs suivants :

- Changement de destination des locaux sans l'autorisation de la bailleresse d'un café-restaurant en bar;

- Absence d'intention du locataire principal d'exploiter lui-même les locaux (sous-locations en chaîne depuis de nombreux mois);

- Non-respect du règlement de l'immeuble et des égards dus aux habitants de celui-ci ayant nécessité l'envoi de plusieurs courriers (nuisances émanant de l'établissement, porte d'accès aux caves et la cour intérieure laissées régulièrement ouvertes);

- Rupture du lien de confiance entre la bailleresse et le locataire principal qui n'informait pas cette dernière au sujet du changement de l'identité des sous-locataires de l'arcade.

bb. Par requêtes déposées le 27 juillet 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarées non conciliées le 3 décembre 2018 et portées devant le Tribunal des baux et loyers le 18 janvier 2019, le locataire a conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule les congés, et, subsidiairement, à ce qu'il reporte leurs effets au 28 février 2019, lui accorde une pleine et entière prolongation de six ans et une baisse de loyer pendant la prolongation de bail au vu de l'importante baisse du taux hypothécaire de référence depuis le début du bail, adapte la garantie de loyers à concurrence de douze mois du loyer ainsi fixé, ordonne la libération du solde en sa faveur et l'autorise à quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois.

cc. Par ordonnance du 19 février 2019, le Tribunal a ordonné la jonction des causes portant sur le local commercial et sur la place de stationnement sous le numéro C/17555/2018.

dd. Parallèlement, selon les publications FOSC des _____ et _____ 2019, la société « H_____, K_____/I_____ SNC » a été radiée et l'entreprise individuelle « A_____ » a été inscrite, avec comme but « l'exploitation d'un restaurant-café-bar ».

ee. En date du 6 mars 2019 le Service de police du Commerce a indiqué à la bailleresse que l'arcade litigieuse était un établissement public de « catégorie bar », au bénéfice d'une autorisation LRDBHD, le propriétaire étant J_____ et l'exploitant I_____.

ff. En date du 13 mars 2019, à titre transactionnel, le locataire a proposé une augmentation de loyer et une redistribution du prix de vente de son fonds de commerce.

Le 18 mars 2019, le conseil de la bailleresse a refusé l'offre du locataire, précisant que les motifs du congé ne reposaient pas sur une question relative au montant du loyer.

gg. Par mémoire réponse du 12 avril 2019, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal dise que les congés étaient valables.

hh. Le 7 juin 2019, le locataire a persisté dans ses conclusions et a produit des pièces complémentaires dont l'autorisation d'exploiter délivrée le 24 avril 2019 par le Service de police du Commerce autorisant L_____, neveu du locataire, à exploiter un établissement de catégorie « café-restaurant » à l'enseigne « H_____ », propriété de la raison individuelle « A_____ ».

Il a expliqué exploiter son restaurant depuis 2008 mais souffrir depuis de nombreuses années du genou, raison pour laquelle il avait été contraint de cesser cette exploitation dès 2014. Il souhaitait cependant reprendre l'exploitation de son établissement dès 2019 afin de rentabiliser les investissements faits, tels que les travaux effectués à hauteur de 200'000 fr., le rachat du fonds de commerce de l'ancien gérant et le paiement des arriérés de loyers. Trois autres établissements voisins exploitaient des bars et créaient des nuisances. Seul un habitant de l'immeuble s'était plaint de l'établissement litigieux alors que les nuisances provenaient des trois autres bars.

Le locataire a produit une attestation de M_____, travaillant dans l'immeuble, confirmant qu'aucune nuisance n'émanait de l'établissement, il s'agissait d'un lieu de rencontre et de partage, lui-même s'y rendant fréquemment. Il a produit en outre les bilans de la société « F_____ » de 2009 à 2018, un certificat médical

daté du 12 février 2019 indiquant qu'il se trouvait en arrêt de travail à 100% depuis 2014, et une estimation des travaux entrepris.

ii. Le 26 juin 2019, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et a précisé qu'au vu de l'autorisation délivrée le 24 avril 2019 par le Service de police du Commerce, le locataire persistait à ne pas exploiter lui-même les locaux, puisque cette autorisation avait été délivrée à L_____.

Elle a également produit une requête en installation de procédés de réclame déposée par le locataire auprès du Service de l'espace public le 3 juin 2019 indiquant comme genre de commerce « BAR CAFE ».

jj. En date du 3 septembre 2019, le locataire a produit deux attestations datées des 28 juin et 6 août 2019, selon lesquelles aucune nuisance ni désagrément ne provenait du bar H_____.

kk. Lors de l'audience du 12 septembre 2019, la bailleresse a produit des pièces complémentaires dont notamment des photographies de la devanture de l'établissement sur laquelle il est indiqué _____ » ainsi qu'un courriel du 11 septembre 2019 d'un tiers confirmant que le locataire lui avait proposé la reprise de son établissement, lui-même souhaitant développer ses affaires à l'étranger.

ll. Lors de l'audience du Tribunal du 16 janvier 2020, le locataire a confirmé que la mise en gérance avait commencé en 2014 et devait durer jusqu'à fin 2017, durée qui avait été prolongée jusqu'au 30 septembre 2018. La raison de cette mise en gérance était d'une part qu'il travaillait dans une fiduciaire et d'autre part qu'il souffrait de problèmes de santé. Il avait indiqué dans le courrier du 10 décembre 2013 qu'il souhaitait mettre en gérance son commerce pour en améliorer la rentabilité car il ne voulait pas entrer dans les détails de sa vie privée. Quoiqu'il en soit, il était en effet plus rentable de mettre le commerce en gérance. Aujourd'hui, sa seule source de revenu était la gérance de son commerce. Il devait toutefois vendre le fonds de commerce car la régie avait résilié son bail alors que son souhait était d'en poursuivre l'exploitation. Il n'avait d'autre choix que de vendre son fonds de commerce pour tenter de récupérer une partie de ses investissements, de l'ordre de 550'000 fr., lesquels n'étaient pas encore complètement amortis. Il était inscrit au Registre du commerce avec son employé, N_____. Au début de l'année 2019, son neveu, L_____, avait utilisé sa patente. Son voisin était responsable des ordures laissées dans les parties communes de l'immeuble. Ses gérants avaient en outre confirmé ne pas mettre la musique trop fort. Les bruits émanaient du bar voisin qui avait déjà été amendé par la police. Dans son commerce, il cuisinait tous les jours à base d'aliments congelés. Il confectionnait peu de plats et vendait principalement de l'alcool. L'établissement avait toujours été exploité en tant que café-restaurant-bar, y compris lorsqu'il était en gérance. Ce n'est que lors de la dernière année qu'il

avait remarqué que seul le mot « bar » figurait sur le commerce, alors que les gérants étaient tenus de proposer de la cuisine.

Le Tribunal a entendu trois témoins, soit :

I_____ avait exploité le commerce en tant que bar-restaurant, entre février ou mars 2014 et fin 2018. Il servait des burgers et des tapas. Depuis le 1er janvier 2019, il n'était plus impliqué dans l'exploitation de l'établissement et la société exploitant le commerce avait été radiée du Registre du commerce. I_____ avait fait insonoriser les locaux. Le soir, lorsque le commerce était exploité en tant que bar, la musique était plus forte mais un chuchoteur était présent sur la terrasse pour contenir le bruit des clients. Seule la musique provenant du bar voisin avait pu être perçue par les voisins et la police.

O_____, dont la société était locataire d'un local au 4ème étage du même immeuble entre mars 2009 et décembre 2018, a déclaré qu'il allait régulièrement déjeuner au H_____. Il louait une place de stationnement dans la cour et voyait tous les jours des livreurs du H_____, et d'autres commerces, qui parfois l'empêchaient d'accéder à sa place. Il n'avait pas subi de nuisances particulières provenant du H_____. Il a confirmé la présence de poubelles dans les caves sans qu'il puisse imputer cela à un commerce en particulier.

P_____, représentant de la bailleresse, a relevé que si I_____ avait entrepris des travaux d'insonorisation c'est que le bruit constaté provenait bien du commerce litigieux et non du bar voisin. Les autres nuisances ne pouvaient provenir que du H_____ dans la mesure où le matériel se trouvait juste devant l'établissement. P_____ a indiqué qu'il ne savait pas qui exploitait l'établissement aujourd'hui et n'avait jamais vu des clients manger le soir mais uniquement consommer des boissons. Le propriétaire souhaitait que le commerce soit exploité en tant que restaurant exclusivement et non en tant que bar.

mm. Par ordonnance du 4 février 2020, le Tribunal a clos l'administration des preuves.

nn. Une audience de plaidoiries finales s'est tenue le 18 juin 2020, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a ensuite été gardée à juger par le Tribunal.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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

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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, les loyers annuels du local commercial et de la place de stationnement, charges comprises, s'élèvent à 69'000 fr.

En prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant des loyers la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (69'000 fr. x 3 = 207'000 fr.).

1.3 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.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. **2.1** L'appelant soutient pour la première fois devant la Cour que les congés sont nuls, car ils ont été donnés alors que l'intimée n'était pas encore inscrite au Registre foncier en tant que propriétaire des objets loués.

2.2 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée - ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (arrêts du Tribunal fédéral 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 4.1; 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.1.1) -, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1).

Le congé qui ne satisfait pas aux conditions de forme prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

En particulier, pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 823). En d'autres termes, le congé signifié par une personne qui n'est pas bailleur est nul (LACHAT, op. cit., p. 824).

Dans le contexte de la résiliation du bail, qui doit être notifiée sur formule officielle, la désignation de la personne du bailleur figurant sur l'avis de résiliation doit être interprétée strictement (conformément au principe de la confiance), toute extrapolation devant être évitée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_622/2016 du 7 décembre 2016 consid. 3.1; 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.3.1).

Les effets du contrat ne valent normalement qu'à l'égard des parties, non envers les tiers, conformément au principe de la relativité des conventions exprimé par l'adage *res inter alios acta aliis nec nocet nec prodest* (ATF 136 III 14 consid. 2.3). Le principe de la relativité des conventions découle de la liberté de conclure, selon laquelle chacun a le droit de choisir son cocontractant. Par conséquent, on ne saurait imposer à une partie des engagements envers un tiers avec lequel elle n'a pas contracté. Inversement, on ne saurait opposer à ce tiers les effets d'un contrat qu'il n'a pas conclu (ATF 80 II 26consid. 5a, JdT 1955 I 136).

Doit être notamment considéré comme nul le congé donné par l'acquéreur de l'immeuble non encore inscrit au Registre foncier (LACHAT, op. cit., 950).

Opposable à quiconque, la nullité doit être constatée par toute autorité compétente pour examiner les effets du congé, même d'office et ceci en tout temps (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n° 6 ad art. 266 CO).

2.3 L'art. 247 al. 2 CPC prescrit au tribunal d'établir les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC (soit les affaires relevant *ratione materiae* de la procédure simplifiée) et dans certaines causes dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr., en particulier « les autres litiges portant sur des baux à

loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles ». Le juge n'est alors pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2), mais les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2). Conséquence de la maxime inquisitoire, les parties peuvent introduire des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC; ATF 142 III 402 consid. 2.1).

La maxime inquisitoire sociale instaurée par l'art. 247 al. 2 CPC est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 et 125 III 231 consid. 4a; ACJC/104/2016 du 1er février 2016 consid. 3.3).

En procédure simplifiée s'applique également la maxime de disposition. Le cadre du litige est fixé par les conclusions des parties. C'est à elles seules, et non au juge, de dire quels moyens et quelles prétentions elles entendent faire valoir (ACJC/310/2020 du 24 février 2020 consid. 2.1.2; LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 239).

On ne saurait déduire de la maxime inquisitoire sociale le devoir d'instruire d'office sur la validité de la fixation du loyer initial. Il incombe certes au juge de constater d'office la nullité dont il a connaissance. Toutefois, l'obligation d'instruire dépend de la règle de procédure applicable. Or, la maxime inquisitoire sociale limite le devoir d'instruction au cas où des motifs objectifs suscitent des doutes sur le caractère complet des allégations des parties (arrêts du Tribunal fédéral 4A_577/2010 du 21 mars 2011, consid. 4.2).

2.4 A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. L'art. 8 CC consacre un droit des parties, dans les matières réglées par le droit civil fédéral, à l'administration des preuves sur les faits pertinents (ATF 133 III 295 consid. 7.1).

L'art. 8 CC confère un droit à la preuve pour autant que le justiciable cherche à établir un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause et qu'il propose une mesure probatoire adéquate, régulièrement offerte dans les formes et délais

prévus par la loi de procédure applicable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2 et les arrêts cités).

2.5 L'appelant ne fournit aucun élément corroborant ses affirmations selon lesquelles l'intimée n'était pas propriétaire de l'immeuble litigieux au moment de la notification des congés.

Or, il appartenait à l'appelant de prouver ce fait, en application de l'art. 8 CC, ce qu'il n'a pas fait.

Aucun motif objectif ne permet au demeurant de retenir que l'intimée n'était pas propriétaire de l'immeuble au moment où elle a notifié les congés. En effet, tout au moins à partir du 6 juillet 2015, les correspondances ainsi que l'avenant signé le 6 novembre 2015, désignaient l'intimée comme bailleresse du logement litigieux.

Partant, la nullité du congé ne peut être retenue.

3. **3.1** Le Tribunal a considéré que l'intimée avait démontré la réalité des motifs du congé fondés sur le changement de destination des locaux et sur l'absence d'intention du locataire de les exploiter lui-même. Ces motifs n'étaient pas abusifs.

L'appelant fait valoir que l'intimée a agi au mépris des règles de la bonne foi en l'amenant à signer l'avenant au contrat de bail le 6 novembre 2017 pour résilier ce contrat pour sa prochaine échéance. Il conteste également les motifs de résiliation retenus par le Tribunal.

3.2 Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

Le bailleur est ainsi en principe libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3; LACHAT, op.cit., p 966).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement

chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3; 120 II 31 consid. 4a; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 et 138 III 59, *ibid*.; arrêts du Tribunal fédéral 4A_346/2016, 4A_358/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1, 4C_433/2006du 5 avril 2007 consid. 4.1.2 et ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007du 11 mars 2008 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ/334/2002 du 18 mars 2002; BARBEY, Commentaire du droit du bail, 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

Le but de la règlementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

Le bailleur peut invoquer plusieurs motifs à l'appui de la résiliation, pour autant que ces motivations multiples soient compatibles les unes avec les autres. Il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit validé (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., ad. Art. 271 CO N 44).

Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation. Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_673/2014 du 24 février 2015; ATF 138 III 59, consid. 2.1).

3.3 En l'espèce, en date du 6 novembre 2017, les parties ont signé un avenant au contrat de bail portant d'une part sur la mise en fonction d'une chaufferie commune et centralisée avec production d'eau chaude et d'autre part sur une nouvelle échéance de bail fixée en date du 31 janvier 2018.

Le droit du bail étant régi par le principe de la liberté contractuelle, les parties étaient libres de conclure un avenant de bail portant notamment sur une nouvelle échéance contractuelle.

L'intimée relève que le but d'une telle démarche était d'aligner les échéances contractuelles de l'ensemble des baux de l'immeuble, raison pour laquelle tous les locataires ont signé un avenant identique. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que ces indications sont inexactes.

L'appelant ne s'est en outre jamais opposé à la conclusion de ladite convention et a signé librement et en pleine connaissance de cause l'avenant du 6 novembre 2017.

Le grief selon lequel l'intimée aurait agi au mépris des règles de la bonne foi ne saurait dès lors être retenu par la Cour dans la mesure où, en signant l'avenant, l'appelant acceptait la possibilité que l'intimée résilie le contrat de bail pour la prochaine échéance contractuelle.

L'appelant revient ensuite sur les motifs de résiliation invoqués par l'intimée et retenus par le Tribunal.

S'agissant du premier motif, soit le changement de destination des locaux sans l'autorisation de la bailleresse d'un café-restaurant en bar, l'appelant prétend que l'intimée se serait accommodée de cette situation. Il relève en outre que l'avenant au contrat de bail du 6 novembre 2017 est censé « avoir fait table rase » des différends qui avaient opposés les parties.

Cependant, comme le relèvent à juste titre les premiers juges, dès le début de la mise en gérance, soit dès le 10 mars 2014, l'intimée s'est opposée à la nouvelle affectation des locaux. Elle a par la suite réaffirmé son désaccord à plusieurs reprises. Le fait qu'elle ait attendu plusieurs années pour procéder à la résiliation des contrats de bail ne saurait dès lors être retenu comme une acceptation tacite de la nouvelle destination des locaux. Cela est d'autant plus vrai que, avant la procédure, l'appelant a toujours affirmé qu'il exploitait un restaurant-bar et non un bar à cocktails.

L'avenant du 6 novembre 2017, vient compléter certaines dispositions du contrat de bail, mais ne porte nullement sur la destination des locaux.

Partant, le raisonnement selon lequel la conclusion de cet avenant mettrait fin aux différends intervenus entre les parties au sujet de la destination des locaux ne saurait être suivi.

Au vu du premier motif des congés, non contraire à la bonne foi, le jugement entrepris sera confirmé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner le bien-fondé des autres motifs de résiliation invoqués.

4. **4.1** L'appelant sollicite l'octroi d'une prolongation de six ans à compter de la fin du bail.

Cette prolongation a été refusée par le Tribunal au motif que l'appelant n'exploite pas personnellement les locaux depuis 2014 et qu'il n'a pas établi que l'exploitation de l'établissement est sa seule source de revenu actuelle.

4.2 Le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation est de six ans au maximum s'agissant d'un bail commercial (art. 272 al.1 et art. 272b al.1 CO).

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, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à 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, ainsi que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO, ATF 136 III 190 consid. 6, ATF 135 III 121 consid. 2, ATF 125 III 226 consid. 4b, les principes prévalant pour les baux d'habitations pouvant être appliqués aux baux commerciaux, par analogie).

La prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entrainerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b, ATF 105 II 197 consid. 3a).

Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail, le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du

bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local des locaux commerciaux (art. 272 al.2 CO).

Peuvent entrer en ligne de compte d'autres facteurs, comme la nature des activités du locataire, la proximité de la clientèle d'un commerçant, l'importance de l'activité du locataire (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., ad. Art. 272 CO N 29).

Cependant, dans le cadre de l'examen par l'autorité d'une éventuelle prolongation, seuls les intérêts du locataire lui-même sont à considérer à l'exclusion de ceux du sous-locataire. Le locataire peut seulement invoquer les conséquences pénibles qui le touchent personnellement, lui ou sa famille au sens de l'article 272 al. 1 CO, mais non les conséquences pénibles qui touchent le sous-locataire (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 5 ad art. 273b CO et références).

Le locataire qui conteste le congé doit aussi rechercher sérieusement des locaux de remplacement pendant la procédure en cours de protection contre les congés. Toutefois, si la question de la nullité ou de l'annulabilité du congé se pose sérieusement, on ne saurait exiger du locataire qu'il procède d'emblée à des recherches (arrêt du Tribunal fédéral 4C.155/2003 du 3 novembre 2003 consid. 4.1; BURKHALTER/MATINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 700 s).

4.3 En l'espèce, l'intimée n'a pas allégué avoir un besoin urgent de reprendre possession des locaux, mais elle fait valoir qu'elle souhaite mettre un terme aux nuisances sonores émanant des locaux litigieux.

L'appelant invoque que le refus de prolongation du bail le mettrait dans une situation financière précaire, l'exploitation de son établissement étant sa seule source de revenu.

Les premiers juges ont estimé que l'appelant n'avait pas été en mesure de démontrer ce qui précède.

Dans son appel, l'appelant se contente d'indiquer que le fait de ne pas avoir une source de revenu est un fait négatif qui ne peut être prouvé.

L'intimée relève à juste titre que l'absence d'autres sources de revenus aurait pu être démontrée par la production des déclarations fiscales de l'appelant. Cet argument de l'appelant n'est ainsi pas décisif.

L'appelant n'a par ailleurs pas établi qu'il exploitait lui-même les locaux. Il a au contraire confié l'exploitation de l'établissement d'abord à I_____ puis à L_____, et il n'a pas allégué qu'il percevait un revenu de la mise en gérance. Il n'a de plus pas prouvé que l'exploitation actuelle est conforme à la destination des locaux.

Il n'a en outre fait aucune démarche pour trouver une solution de remplacement alors que la résiliation a pris effet en janvier 2019. Du fait de la durée de la procédure, il a déjà bénéficié d'une prolongation de fait suffisante pour lui permettre de remédier aux éventuelles conséquences pénibles du congé.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal n'a accordé aucune prolongation de bail ni pour les locaux principaux, ni pour la place de stationnement.

Il n'y a donc pas lieu d'examiner la question d'une éventuelle baisse de loyer pendant la durée de la prolongation.

5. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/526/2020 rendu le 24 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17555/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	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.