



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18376/2012

ACJC/1501/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 DECEMBRE 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 8 septembre 2014, comparant par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

- 1) **B**_____, ayant son siège c/o _____, (GE),
- 2) **Monsieur C**_____, domicilié _____, (GE),
- 3) **Monsieur D**_____, domicilié _____, Genève,
- 4) **Monsieur E**_____, domicilié _____, Genève,

intimés, comparant tous par Me Patricia MICHELLOD, avocate, rue Nicole 3, case postale 1075, 1260 Nyon, en l'Étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 décembre 2015.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/963/2014 rendu le 8 septembre 2014, notifié aux parties par pli du 15 septembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif) et dit que la procédure était gratuite (ch. 2).

En substance, les premiers juges ont retenu que B_____, C_____, D_____ et E_____, locataires, s'étaient acquittés du loyer et des indemnités pour occupation illicite jusqu'au 31 mars 2012, date de restitution des locaux. Pour la période subséquente, il revenait à A_____, bailleur, de rechercher à relouer les locaux dès le congé notifié le 22 septembre 2011; la régie n'avait pas cherché de nouveaux locataires car le bailleur comptait avec la reprise des locaux par F_____, future locataire; le bailleur n'avait en outre pas allégué avoir refusé d'autres candidats entre la résiliation et la restitution des locaux démontrant que son choix s'était porté sur F_____ dès la résiliation du bail; le bailleur avait donc échoué à prouver que les locaux n'avaient objectivement pas pu être reloués dès le 1^{er} avril 2012, date de restitution des locaux.

- B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 16 octobre 2014, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Sur réforme, il a conclu à ce que C_____, D_____, E_____ et B_____ (ci-après : les intimés) soient condamnés à lui verser la somme de 34'890 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2012, au prononcé des mainlevées définitives formées aux commandements de payer, poursuites n° 1_____, n° 2_____, n° 3_____ et n° 4_____ à hauteur de 29'586 fr. 60 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2012, et au déboutement des intimés de toutes autres conclusions.

L'appelant a admis avoir reçu le paiement de l'indemnité du mois de mars 2012, estimant son dommage aux trois mois de loyers couvrant la période d'avril à juin 2012, soit le temps qui s'était écoulé entre la restitution des locaux par les intimés et leur relocation.

En substance, les premiers juges ne pouvaient lui reprocher de ne pas avoir débuté ses recherches de relocation dès la notification du congé, le 22 septembre 2011; la date exacte de relocation des locaux demeurait inconnue dès lors que les intimés occupaient les locaux de manière illicite et qu'une procédure d'évacuation avait dû être déposée; cette date n'avait été fixée avec certitude que lors de l'audience du 22 février 2012 devant le Tribunal. Ensuite, l'absence de candidats repreneurs - après l'annonce publiée sur le site internet de la régie dès le mois d'avril 2012 - confirmait la difficulté de relouer les locaux. Il ne pouvait pas non plus être reproché au bailleur d'avoir privilégié les négociations avec F_____ depuis le mois de janvier 2012, cette dernière devant régler un loyer identique malgré un

marché locatif difficile, tout en proposant, en parallèle, à la location les locaux sur le site de la régie. L'appelant avait en outre souscrit à son obligation de réduire le dommage en persistant à négocier avec F_____ plutôt que de convenir une location à un loyer inférieur; la différence de loyer aurait ainsi dû être acquittée par les intimés jusqu'en février 2014, date de l'échéance initiale du contrat. En conclusion, l'indemnisation due à l'appelant ne pouvait être réduite, la gratuité de loyer de quatre mois accordée à F_____ démontrant encore sa volonté de réduire autant que possible son dommage.

b. Dans leur réponse du 19 novembre 2014, les intimés ont conclu au déboutement de l'appelant et à la confirmation du jugement entrepris, reprenant à leur compte l'argumentation des premiers juges. L'appelant tentait de minimiser la portée des déclarations des représentants de la régie, passant sous silence qu'il avait tardé à publier des annonces sur internet insérées sept mois seulement après le congé. L'appelant ne pouvait prétendre qu'aucun repreneur ne s'était manifesté durant les six mois de publication sur le site internet, puisque la confirmation de la location des locaux en faveur de F_____ par la régie remontait au 27 mars 2012 déjà. Quant aux quatre mois de gratuité accordés à cette dernière, il s'agissait davantage d'un geste commercial de l'appelant en faveur d'un locataire qui se proposait d'acquérir l'immeuble et qui consentait à d'importants travaux de transformation dans les locaux, que d'une faveur dictée par les difficultés à relouer les locaux.

c. Les parties ont été avisées le 22 décembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant ayant renoncé à faire usage de son droit de réplique.

C. Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

a. Selon contrat du 7 janvier 2009, A_____, en qualité de bailleur, et B_____, C_____, G_____, E_____ et D_____, engagés conjointement et solidairement entre eux en qualité de locataires, ont convenu de la location de bureaux et locaux professionnels d'environ 679 m² sur deux niveaux et onze places de stationnement extérieures sis 5_____ (Genève).

Le bail était convenu pour une durée initiale de cinq ans et demi, débutant le 16 janvier 2009 et échéant le 31 janvier 2014.

Le loyer, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), a été fixé au montant annuel de 139'200 fr., charges comprises.

Le bail précisait que les locaux étaient destinés à l'usage de bureaux et de dépôt.

L'article 48 des clauses particulières prévoyait qu'en cas de résiliation du bail pour demeure du locataire (art. 257d CO), le preneur reconnaissait devoir au bailleur une indemnité compensatoire mensuelle équivalente au dernier loyer brut en vigueur et que cette indemnité, payable par mois d'avance, était due jusqu'à

relocation des lieux à des conditions identiques, mais au plus tard jusqu'à la prochaine échéance utile du contrat résilié.

b. Des sûretés en faveur du bailleur ont été constituées par les locataires sous forme d'un compte d'épargne bloqué n° 6_____ auprès de la banque H_____ à concurrence du montant de 69'600 fr.

c. Le loyer annuel a été porté en dernier lieu au montant de 139'560 fr. à compter du 1^{er} février 2011.

d. Il résulte d'un échange de correspondances des 4 juillet et 19 août 2011 entre les parties que le bail a été transféré à B_____, C_____ et E_____, dès le 1er septembre 2011, point qui n'est pas contesté.

e. Par avis officiels adressés individuellement à chacun des locataires le 22 septembre 2011, le bail a été résilié pour défaut de paiement, en application de l'art. 257d CO, avec effet au 31 octobre 2011.

f. En date du 22 novembre 2011, le bailleur a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en évacuation, sollicitant d'être mis au bénéfice de la protection en cas clair (C/26079/2011).

Lors de l'audience du 22 février 2012, D_____ a indiqué que la société G_____ avait été radiée du Registre du commerce le 6 juillet 2011.

Le Tribunal des baux et loyers a homologué l'accord suivant :

«Les locataires s'engagent à restituer les locaux d'ici le 31 mars 2012 au plus tard, le présent accord valant jugement d'évacuation au 1^{er} avril 2012. Le bailleur est autorisé à solliciter l'exécution de l'évacuation avec l'assistance de la force publique dès le 1^{er} avril 2012.

Les locataires s'engagent à donner l'ordre de libérer la garantie bancaire de 69'600 fr. en faveur du bailleur avec effet immédiat.

Les droits du bailleur en dommages et intérêts sont expressément réservés».

g. Le montant des sûretés, soit la somme de 70'083 fr. 20, a été versé en mains de la régie le 1^{er} mars 2012, laissant un solde impayé au 31 mars 2012 de 6'326 fr. 80 en faveur du bailleur.

h. Les locaux ont été restitués au 31 mars 2012 par les locataires.

i. Le bailleur a fait notifier trois commandements de payer le 28 juin 2012 à B_____, poursuite n° 1_____, à C_____, poursuite n° 2_____, et à D_____, poursuite n° 4_____, portant sur le montant de 29'586 fr. 80 plus intérêt à 5% l'an

dès le 1^{er} avril 2012 relatif au solde impayé de mars 2012, ainsi que les mensualités d'avril et mai 2012.

Opposition partielle a été formée par B_____ et C_____ à ces commandements de payer, ces derniers reconnaissant devoir au bailleur la somme de 6'326 fr. 80. D_____ a, quant à lui, formé opposition totale à la poursuite.

j. Le 4 juillet 2012, un quatrième commandement de payer a été notifié à E_____, poursuite n° 3_____, pour le même montant et les mêmes prétentions, auquel il a formé opposition totale.

k. Le 30 août 2012, A_____ a assigné B_____, C_____, E_____ et D_____ (ci-après : les locataires) en paiement de la somme de 41'216 fr. 80, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2012.

La somme réclamée correspondait au solde des indemnités du mois de mars 2012 en 6'326 fr. 80, ainsi qu'aux mensualités d'avril, mai et juin 2012 dues au bailleur dès lors que les locaux n'avaient pu être reloués avant le 1^{er} juillet 2012, ce qui représentait la somme de 34'980 fr.

Suite à l'échec de la tentative de conciliation du 14 novembre 2012, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le jour même.

l. Le 12 décembre 2012, A_____ a complété sa demande initiale.

Il a exposé qu'il avait approché l'association F_____ en janvier 2012 en raison de l'intérêt de cette dernière d'installer son école au 5_____, étant à l'étroit dans ses locaux actuels directement voisins; d'importants travaux pour aménager une école dans ces locaux étant nécessaires, des discussions avaient été entamées au mois de février et mars 2012 à propos de la titularité du bail, ainsi que la nature, le coût et la prise en charge de ces travaux, ce que confirment les pièces produites.

Les conditions de la future location avaient été résumées dans un courriel de la régie du 27 mars 2012 adressé à F_____ : la prise du bail était fixée au 1^{er} juillet 2012; le bail était conclu pour une durée de 10 ans à un loyer identique pendant les trois premières années, puis échelonné en 2015 à 149'380 fr. l'an et à 156'170 fr. dès l'année 2018; le bail se renouvelait de 5 ans en 5 ans; une gratuité de loyer de 4 mois était accordée soit durant toute la durée des travaux; les coûts de transformation des locaux en école étaient à l'entière charge du locataire, le bailleur prenant à sa charge la moitié des coûts de rénovation de la façade de l'immeuble. Le courriel précisait encore que le bailleur ne souhaitait pas vendre l'immeuble, ni contracter une promesse de vente, mais que cette question serait abordée lors de la conclusion du bail.

Le contrat définitif - reprenant les points susvisés - avait finalement été signé entre le bailleur et F_____ le 5 juillet 2012 et contenait notamment un article 54

dans lequel le bailleur s'engageait à informer F_____ en cas de vente de l'immeuble, mais aucun droit d'emption ou de préemption ne lui était accordé.

Pour ces motifs, le bailleur exposait que le bail n'avait pu être conclu avant le 1^{er} juillet 2012 et que les locaux n'avaient pu être reloués qu'à cette date. Le bailleur ayant fait preuve de toute la diligence requise pour relouer les locaux, les locataires étaient tenus de lui régler les loyers pour la période d'avril à juin 2012. Il persistait donc dans les conclusions prises dans son assignation du 30 août 2012.

m. Dans leur réponse du 25 février 2013, les locataires ont conclu au déboutement du bailleur. Ils contestaient que les locaux n'aient pu être reloués avant le 1^{er} juillet 2012 et ne s'estimaient pas redevables du paiement des loyers jusqu'à cette date; la relocation des locaux devait être considérée comme effective depuis le 1^{er} avril 2012, des négociations avec F_____ étant en cours depuis longtemps; la demande de location de cette dernière avait été acceptée par la régie le 27 mars 2012 déjà et devait être considérée comme la date de conclusion du bail; en outre, depuis le mois d'avril 2012, le bailleur n'était plus à la recherche d'un locataire; les locaux ayant été restitués au 31 mars 2012, aucune indemnité postérieure à cette date n'était due au bailleur; enfin, ils avaient proposé la candidature de F_____ au mois d'août 2011, qui avait été refusée avant que des discussions intensives reprennent directement avec le bailleur en début d'année 2012; aucune annonce n'ayant paru dans les journaux, cela démontrait que le bailleur avait d'emblée considéré F_____ comme le futur locataire des locaux.

Etait jointe à la réponse une confirmation de paiement du solde des indemnités pour occupation illicite du mois de mars 2012 de 6'326 fr. 80 réglé début janvier 2013.

n. Lors des audiences des 23 mai 2013 et 30 octobre 2013, C_____ a exposé qu'à l'été 2011 et en raison de difficultés économiques, il avait discuté avec I_____, représentant la régie, et le bailleur d'une reprise des locaux par F_____; il avait proposé de sous-louer, dans un premier temps, partiellement les locaux à cette dernière et de récupérer le montant des sûretés pour régler l'arriéré; cette libération n'ayant pas été acceptée, le bail avait été résilié pour défaut de paiement, rendant impossible toute sous-location; une délégation de F_____ et leurs architectes s'étaient rendus dans les locaux avant la résiliation du bail pour une visite du bâtiment en vue d'une sous-location; seule F_____ intéressait le bailleur qui était en discussions avancées avec cette dernière pour une reprise des locaux et une vente à terme des locaux; la régie n'avait pas fait paraître d'annonce pour la reprise de ces locaux.

I_____, représentant de la régie J_____, a précisé que dans le cadre des recherches entreprises pour trouver un nouveau locataire, il avait pris contact en janvier 2012 avec F_____ qui occupait le bâtiment principal sis sur la parcelle

voisine. Il a confirmé que les locataires avaient dans un premier temps proposé de sous-louer les locaux à F_____, mais la sous-location n'avait pas abouti. Le bail avait été signé avec cette dernière le 1^{er} juillet 2012, car elle voulait avoir la certitude qu'elle pourrait entreprendre les travaux de transformation, finalement autorisés le 3 août 2012. Pendant les discussions avec F_____, la régie et le bailleur n'avaient pas recherché d'autres locataires, car ils étaient «à peu près sûrs» que celle-ci allait être leur locataire, mais F_____ refusait de signer le bail avant d'avoir la certitude d'exploiter l'école.

o. Le 31 juillet 2013, A_____ a déposé un chargé de pièces complémentaires.

Ce chargé comprenait, notamment des courriels échangés entre la régie et F_____, dès le mois de janvier 2012 et des notes internes attestant de négociations en cours, depuis cette date, pour la reprise des locaux, une fiche d'inscription datée du 23 février 2012, un descriptif des travaux d'aménagement de l'école et des coûts, estimés à 1'169'208 fr., et un planning d'exécution établis le 12 mars 2012 par les architectes mandatés, le dossier d'autorisation de construire déposé le 24 avril 2012 auprès du DCTI, les préavis rendus par les différents services de l'Etat et l'autorisation de construire (APA 7_____) délivrée le 3 août 2012, l'avis d'ouverture du chantier du 7 août 2012 et une invitation adressée par F_____ à la régie pour l'inauguration des locaux le 6 février 2013 et à régler la participation due pour les travaux sur la façade.

p. Le 23 septembre 2013, A_____ a déposé un nouveau chargé de pièces complémentaires comprenant la liste des objets diffusés sur le site internet de la régie pendant la période du 23 avril au 10 septembre 2012 et en particulier les locaux sis 5_____ (locaux commerciaux, 679 m², rez, loyer = 11'630 fr., responsable = K_____).

q. Lors des audiences de débats principaux des 6 février 2014 et 8 mai 2014, trois témoins ont été entendus.

K_____, chargée de la gérance des locaux, a confirmé avoir été approchée une première fois par F_____ en 2008 ou 2009, laquelle s'intéressait à conclure son propre bail et non à sous-louer. Par la suite, elle avait eu un contact téléphonique avec F_____ et avait reçu, avant la résiliation de cette dernière, une confirmation d'intérêt écrite pour la location des locaux. Elle a expliqué que les négociations avaient pris du temps en raison de la procédure d'autorisation; de ce fait, le bailleur avait accordé une gratuité de loyer. Lorsque le bail avait été résilié, des démarches avaient été entreprises pour trouver un autre locataire, malgré les contacts déjà pris avec F_____; la régie était obligée d'entreprendre ces démarches tant que F_____ n'avait pas obtenu les autorisations nécessaires. Les locaux étaient apparus sur le site internet de la régie et figuraient sur les listes internes de la régie des objets vacants; «peut-être» de la publicité avait été faite. Hormis F_____, il n'y avait pas eu de candidature aussi fortement intéressée.

L_____, ancien sous-locataire au 5_____, a indiqué qu'avant l'été 2011, le directeur de F_____ avait visité les locaux à plusieurs reprises en vue d'une location qui était envisagée; il n'avait pas souvenir qu'une annonce ait paru, après la résiliation, sur un site ou dans les journaux; lors de ces visites, il ne pensait pas qu'un représentant du propriétaire ou de la régie ait été présent.

M_____, conseiller en informatique auprès d'une entreprise partenaire d'B_____ et occupant des locaux, a rapporté que F_____ avait manifesté son intérêt pour les locaux en 2011; il n'avait toutefois pas participé directement aux discussions; il n'avait vu la première annonce pour la location des locaux qu'après son départ, en avril 2012.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a sollicité du bailleur la production de la confirmation d'intérêt de F_____, toutes les correspondances échangées avec cette dernière et les éventuelles annonces de location/listes internes de location relatives aux locaux.

r. Le 14 mars 2014, le bailleur a indiqué que la confirmation d'intérêt de F_____ avait eu lieu oralement et avait fait l'objet d'un courriel de confirmation de la régie du 23 novembre 2011, versé à la procédure.

Toutes les pièces en sa possession avaient en outre déjà été produites.

s. Lors de l'audience de débats principaux du 8 mai 2014, N_____, administrateur de F_____, a été entendu. 0

Il a expliqué avoir eu un premier contact avec C_____ en juin 2011, qui lui avait proposé de sous-louer les locaux dans un premier temps partiellement, puis ensuite leur quasi-totalité; un arrangement n'avait toutefois pu être trouvé, F_____ étant intéressée par la totalité des locaux. Lors de l'assemblée générale de cette dernière du 21 novembre 2011, il avait été décidé de s'intéresser aux locaux et de les louer en concluant un bail de longue durée directement avec le propriétaire, sans sous-location; c'est ainsi que juste avant Noël, F_____ avait directement contacté la régie, eu égard notamment au flou à propos des relations entre C_____ et ses sous-locataires. Fin janvier 2012, la régie avait réagi en lui écrivant et lui précisant que la situation avec les locataires en place n'était pas suffisamment claire; de janvier à juillet 2012, les contrats avaient été ficelés, et avaient été signés à compter du 1^{er} juillet 2012. Les architectes s'étaient rendus dans les locaux la première fois au mois de février 2012. D'importants travaux étaient en effet nécessaires pour adapter les locaux à l'exploitation d'une école, F_____ ayant investi un million de francs suisses; une autorisation de construire avait dû être déposée. A partir du mois de novembre 2011 et de la décision prise en assemblée générale de s'intéresser à la totalité des locaux, il était indispensable d'obtenir les autorisations nécessaires afin de signer le contrat de bail; avant juillet 2012, F_____ ne pouvait donc signer le contrat.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a prononcé la clôture de l'administration des preuves et ordonné l'ouverture de plaidoiries finales.

t. Dans leurs plaidoiries écrites du 16 juin 2014, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et conclusions.

A_____ a réduit ses prétentions en paiement au montant de 34'980 fr. compte tenu du paiement du solde relatif à la mensualité de mars 2012 acquitté en janvier 2013.

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).

1.2. L'action déposée par l'appelant porte sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, à savoir la somme de 34'980 fr. réclamée à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux pour la période d'avril à juin 2012. La valeur litigieuse dépasse le seuil de 10'000 fr. si bien que la voie de l'appel est ouverte.

1.3. Par ailleurs, interjeté dans la forme et les délais prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 311 CPC).

2. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310).

3. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que s'agissant de la période subséquente à la restitution des locaux et jusqu'à leur relocation à compter du 1^{er} juillet 2012, son choix s'était porté sur F_____ dès la résiliation du bail des intimés et qu'il avait ainsi échoué à prouver que les locaux n'avaient objectivement pas pu être reloués dès le 1^{er} avril 2012, date de leur restitution.

3.1. Selon l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La restitution n'intervient, au sens de l'art. 267 al. 1 CO, que lorsque le locataire a, d'une part, restitué les clés et, d'autre part, enlevé les objets qui s'y trouvent et n'appartiennent pas au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4D_128/2010 du 1er mars 2011 consid. 2.3; 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3b; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 7.1 p. 815). Si le locataire

ne restitue pas les locaux à la fin du bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261 et les arrêts cités). Lorsque le locataire ne s'acquitte pas ponctuellement de son loyer, il viole ses obligations contractuelles et s'expose, après qu'il ait libéré les locaux, à une demande de dommages et intérêts de la part du bailleur, si celui-ci a valablement recouru à la résiliation anticipée du contrat pour non-paiement du loyer. Le dommage auquel peut prétendre le bailleur comprend notamment le loyer échu depuis le départ du locataire et jusqu'à la relocation de l'appartement ou, si l'appartement n'était pas reloué, jusqu'à la première échéance contractuelle. Il incombe au bailleur de faire diligence pour relouer l'appartement et ainsi limiter au maximum son préjudice (art. 99 al. 3 et 44 CO). Dès lors, on diminuera l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer, s'il avait recherché activement un nouveau locataire (LACHAT, op. cit., p. 674, n. 2.3.11 et les références citées). Le bailleur doit démontrer que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail (ATF 127 III 548, consid. 5 et 6; ACJC/234/2014 du 24 février 2014, consid. 3.3.1).

3.2. En l'occurrence, il a été établi que les intimés ont restitué les locaux au 31 mars 2012, conformément à l'accord pris en audience le 22 février 2012 alors qu'ils avaient cessé le paiement du loyer depuis le mois de juillet 2011 et que le bail avait été résilié avec effet au 31 octobre 2011 pour défaut de paiement. L'appelant était par conséquent fondé à réclamer les loyers, charges comprises, et les indemnités pour occupation illicite dus jusqu'au 31 mars 2012.

Il n'est pas contesté que le montant dû à l'appelant au 31 mars 2012 a été acquitté par les intimés.

L'appelant soutient que les locaux n'ont pu être reloués qu'à partir du 1er juillet 2012 et sont restés vides durant une période de trois mois après leur restitution; il réclame le paiement de ces trois mois à titre de perte locative subie jusqu'à la relocation des locaux.

Reste donc à déterminer si l'appelant a fait diligence pour relouer les locaux et diminuer son dommage en attribuant les locaux à F_____ à compter du 1^{er} juillet 2012.

3.3. Les premiers juges reprochent à l'appelant de ne pas avoir entrepris de recherches depuis la résiliation du bail survenue au mois de septembre 2011.

Or, il ne saurait être fait grief à l'appelant d'avoir tardé en publiant des annonces de vacance des locaux sur le site internet de la régie au mois d'avril 2012 seulement. En effet, il est établi que la sortie des intimés n'a été arrêtée que lors de l'audience du 22 février 2012 et fixée au 31 mars 2012 et que sitôt les locaux récupérés, la régie a fait paraître des annonces. Compte tenu de la résiliation du bail pour défaut de paiement et de la nécessité, faute de restitution des locaux à l'échéance de la résiliation, d'agir par voie d'évacuation judiciaire, une date de récupération demeurait aléatoire et empêchait toute conclusion d'un nouveau bail avec un éventuel repreneur.

Par ailleurs, la régie n'est pas restée inactive. Approchée directement par F_____ peu avant Noël 2011 - laquelle n'a pas souhaité répondre à l'offre des intimés de sous-louer partiellement les locaux -, elle a débuté des négociations dans le courant du mois de janvier 2012, qui se sont intensifiées par la suite et se sont concrétisées par une première visite des architectes en février 2012, puis par des échanges de courriels entre les mois de février et mars 2012 sur les conditions de la location, notamment la titularité du bail, ainsi que la nature, le coût et la prise en charge de ces travaux, ce que confirment les pièces produites. Les conditions de la location ont été arrêtées dans le courriel du 27 mars 2012, sans être modifiées par la suite, ce qui a conduit I_____ à indiquer que le bailleur n'avait pas recherché d'autres locataires, la conclusion du bail avec F_____ étant quasi-certaine. Le représentant de F_____ a néanmoins indiqué qu'il était indispensable d'obtenir les autorisations nécessaires avant de signer le contrat de bail, compte tenu des frais d'aménagement des locaux en école qui dépassaient le million de francs. Le témoin K_____ a confirmé que, malgré les discussions en cours avec F_____, des démarches avaient été entreprises pour trouver un autre locataire, qui semblent s'être limitées, dès le mois d'avril 2012, à la publication d'annonces sur le site internet de la régie; aucun élément ne permet en revanche de retenir que d'éventuels autres repreneurs se soient manifestés pour reprendre les locaux et l'intensité réelle de ces démarches parallèles.

Comme l'ont retenu les premiers juges, l'appelant n'a pas été en mesure de démontrer avoir refusé d'autres candidats repreneurs entre la résiliation et la conclusion du nouveau bail. Ce point et les négociations déjà avancées entre l'appelante et F_____ traduisent bien la volonté de l'appelant de ne conclure le bail qu'avec cette dernière avant même la restitution effective des locaux à la fin du mois de mars 2012. Dans ces circonstances, l'appelant ne saurait donc se prévaloir d'avoir subi le moindre dommage.

Comme déjà indiqué ci-dessus, F_____ ne souhaitait certes pas signer le bail sans avoir de garantie sur l'octroi de l'autorisation de transformer les locaux en école. Cela étant, le bail a néanmoins été signé le 1^{er} juillet 2012, un mois avant

que l'autorisation de construire ne soit délivrée. La conclusion du bail aurait donc pu être anticipée.

Enfin et surtout, le choix de l'appelant de privilégier le projet de F_____ - impliquant la modification de l'affectation des locaux et d'importants travaux de mise en conformité soumis à autorisation - plutôt que de chercher des repreneurs intéressés à relouer les locaux selon sa destination originare de bureaux, constitue également un facteur qui a conduit à une signature du bail retardée au 1^{er} juillet 2012 et qui ne peut être imputé aux intimés. La perte locative induite par cette situation ne saurait donc être mise à charge des intimés.

Les premiers juges n'ont donc pas excédé leur large pouvoir d'appréciation en refusant d'allouer la moindre indemnité à l'appelant et en retenant que les locaux auraient pu être reloués dès le 1^{er} avril 2012, date de restitution des locaux.

3.4. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

4. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2.), la valeur litigieuse de 34'890 fr. dépasse le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.
5. A teneur de l'art. 22 LaCC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/963/2014 rendu le 8 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18376/2012-6 OOD.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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. 4).