

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24360/2013

ACJC/395/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 MARS 2016

Entre

Monsieur A _____ et **Monsieur B** _____, p.a. _____, _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 septembre 2015, représentés tous deux par Monsieur C _____, dans le bureau duquel ils font élection de domicile,

et

D _____, sise _____, (ZH), intimée, comparant par Me Alessandro DE LUCIA, avocat, rue Pédro-Meylan 1, case postale 507, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 mars 2016.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/996/2015 du 8 septembre 2015, notifié aux parties le 11 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé extraordinaire notifié le 9 octobre 2013 pour le 30 novembre 2013 à A_____ et B_____ concernant l'arcade commerciale (référence 1_____), la place de parking intérieure n° _____ (référence 2_____) ainsi que la cave n° _____ (référence 3_____), situées dans l'immeuble sis 4_____ à Genève (ch. 1 du dispositif). Il a en revanche déclaré valable le congé ordinaire notifié le 9 octobre 2013 pour le 30 novembre 2014 portant sur les mêmes objets (ch. 2), a octroyé à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de trois ans échéant au 30 novembre 2017 (ch. 3), a débouté D_____ des fins de sa demande reconventionnelle en évacuation (ch. 6), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4 et 7) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5 et 8).

Les premiers juges ont considéré que les locataires ne s'étaient pas conformés aux dispositions spécifiques du contrat de bail en commercialisant des produits n'entrant pas dans l'exploitation prévue contractuellement, à savoir un "Tabac-journaux et petite épicerie", en ouvrant leur commerce de manière plus large que les heures autorisées, soit entre 07h00 et 22h00, et en séparant l'arcade en deux par une cloison "Pavatex" sans l'accord de la bailleuse. Ces manquements au contrat n'étaient toutefois pas suffisamment graves pour rendre la poursuite du bail intolérable au point de le résilier de manière anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Néanmoins, ces agissements allaient à l'encontre de la volonté exprimée par la bailleuse et étaient ainsi propres à briser le lien de confiance entre les parties, dont la communication était au demeurant devenue difficile, de sorte que le congé ordinaire était, quant à lui, valable. S'agissant de la prolongation de bail, le Tribunal a retenu que les locataires exploitaient l'arcade depuis sept ans, qu'un déménagement immédiat ne leur permettrait pas d'écouler leur stock et leur causerait ainsi un dommage et que ces derniers avaient d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de deux ans sans avoir entrepris de démarches pour trouver un nouveau local, étant encore précisé que la situation sur le marché de la location commerciale était moins tendue que sur celui de la location résidentielle. Dans ces circonstances, les locataires se sont vus accorder une unique prolongation de trois ans, échéant au 30 novembre 2017.

- B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 12 octobre 2015, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation des chiffres 2 et 3 du dispositif.

Cela fait, ils concluent à ce que la Cour constate que les motifs de résiliation ne sont que de simples prétextes contrevenant aux règles de la bonne foi, annule le congé ordinaire notifié le 9 octobre 2013 pour le 30 novembre 2014 et confirme le

jugement pour le surplus. A titre subsidiaire, ils sollicitent une première prolongation de bail d'une durée de quatre ans.

b. Dans sa réponse du 13 novembre 2015, D_____ conclut à l'irrecevabilité de l'appel, faute de motivation suffisante. Subsidiairement, elle demande la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens, A_____ et B_____ devant être déboutés de toutes autres ou contraires conclusions.

c. A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit à la réplique, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par avis du greffe de la Cour du 18 décembre 2015.

C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure.

a. Par contrat de transfert de bail du 20 juin 2008, D_____, en sa qualité de propriétaire et bailleuse, a remis à bail à A_____ et B_____ une arcade commerciale d'environ 390 m² ainsi qu'une place de parking sis 4_____, à Genève.

La reprise de bail a débuté le 1^{er} juillet 2008 avec pour première échéance le 30 novembre 2008. Le bail s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année, conformément aux conditions générales.

Le montant du loyer s'élevait, en dernier lieu, à 10'724 fr. par mois, charges non comprises (1'000 fr.).

L'art. 7 du contrat réglait les conditions d'utilisation de la chose louée et prévoyait notamment que la totalité de la surface louée servirait à l'exploitation d'un magasin de tabac-journaux et petite épicerie. Les heures d'ouverture à l'exploitation du commerce étaient autorisées entre 7h00 et 22h00 (let. a). Il était également stipulé que le locataire devait apporter une attention toute particulière à l'aménagement ainsi qu'à l'entretien des vitrines qui devaient répondre au standing de l'immeuble, aucun étalage à l'extérieur des locaux n'étant autorisé (let. d).

b. En mars 2010, A_____ et B_____ ont également pris à bail une cave située au sous-sol du même immeuble pour un loyer mensuel de 235 fr.

c. D_____ a confié la gestion de l'immeuble à la régie E_____ (ci-après : la régie) qui occupe des locaux au 8^{ème} étage de l'immeuble en question.

d. Au mois d'avril 2013, les locataires ont commencé à présenter du retard dans le paiement du loyer concernant l'arcade commerciale et la cave.

La régie leur a alors adressé, par courriers recommandés, une première mise en demeure le 16 avril 2013, puis une seconde le 15 mai 2013, toutes deux assorties de menace de résiliation en cas de non-paiement de l'arriéré de loyer.

Les locataires étant introuvables à leurs adresses personnelles, D_____ a fait procéder, le 3 juin 2013, par huissier judiciaire, à la notification d'une nouvelle mise en demeure pour non-paiement du loyer à l'adresse des locaux loués.

e. Par courrier du 15 août 2013, D_____ a indiqué aux locataires que l'exploitation des locaux n'était pas conforme aux dispositions contractuelles du transfert de bail à loyer du 20 juin 2008, relevant principalement que la moitié de l'arcade n'était pas exploitée alors que, contractuellement, la totalité de la surface devait servir à l'exploitation. En outre, l'établissement n'avait pas respecté, et ce à plusieurs reprises, les horaires d'ouverture convenus, dès lors qu'il était resté ouvert régulièrement au-delà de 22h00. Enfin, il était relevé que les locataires n'exploitaient pas personnellement les locaux, la bailleuse ignorant l'identité des exploitants et les conditions contractuelles les liant à ceux-ci.

A_____ et B_____ étaient mis en demeure, d'une part, de remettre l'objet loué en conformité avec les dispositions du contrat et, d'autre part, de faire parvenir à la bailleuse les documents relatifs à l'identité de l'exploitant des locaux et à la nature de leurs relations, le tout dans un délai d'un mois. Les locataires étaient en outre sommés de respecter dès réception du courrier les horaires d'ouverture de l'arcade. Il était précisé qu'en cas d'observation de ces obligations, le bail serait résilié de manière anticipée.

Ledit courrier n'a pas pu être délivré, les destinataires étant introuvables à l'adresse indiquée selon le suivi postal des envois ("track and trace"). Le 4 septembre 2013, la bailleuse a à nouveau fait appel à un huissier judiciaire pour notifier aux locataires une copie de la mise en demeure du 15 août 2013 ainsi qu'une nouvelle mise en demeure au contenu identique, prolongeant le délai comminatoire au 4 octobre 2013.

f. Par courrier du 6 septembre 2013, les locataires ont répondu que l'arcade était exploitée par la société F_____ dont ils étaient actionnaires, les responsables de la société, hormis eux-mêmes, étant principalement le frère et le cousin de A_____, soit G_____ et H_____. Si la totalité de l'espace n'avait pas été utilisée immédiatement en raison de la baisse croissante de la demande d'articles journalistiques, la quasi-totalité de l'arcade avait entre-temps été ouverte avec des produits de remplacement. En ce qui concernait les horaires d'ouverture, ils ont indiqué avoir appliqué l'horaire de 7h00 à 2h00 du matin durant les sept dernières années, la restriction à 22h00 ayant échappé aux responsables. A cet égard, ils ont sollicité l'autorisation à pouvoir poursuivre leurs activités jusqu'à 2h00 du matin, laquelle n'a pas été accordée.

g. Les parties ont encore échangé au sujet de travaux effectués dans les locaux, la bailleuse alléguant qu'il s'agissait de travaux modifiant la configuration initiale des lieux, alors que les locataires soutenaient qu'il ne s'agissait que d'une légère subdivision afin de séparer les produits alimentaires des biens non alimentaires,

dite séparation pouvant être supprimée à tout moment. Par courrier du 16 septembre 2013, la bailleuse a maintenu sa mise en demeure notifiée le 4 septembre 2013.

h. Par avis officiels du 9 octobre 2013, adressés distinctement aux locataires, la bailleuse leur a notifié deux résiliations de bail portant sur l'arcade commerciale, la place de parking et la cave, l'une pour le 30 novembre 2013 et l'autre pour le 30 novembre 2014. Elle se prévalait, d'une part, d'un congé extraordinaire et, d'autre part, d'un congé ordinaire, au motif que les locataires n'avaient pas respecté les mises en demeure tendant à la remise en conformité de l'arcade commerciale avec les dispositions contractuelles.

D. a. Par acte du 8 novembre 2013, A_____ et B_____ ont tous deux saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé et en prolongation de bail, laquelle a été introduite le 14 mai 2014 auprès du Tribunal des baux et loyers à la suite de la délivrance de l'autorisation de procéder le 1^{er} avril 2014.

La procédure relative à la résiliation extraordinaire a été enregistrée sous la cause C/24360/2013 et celle portant sur le congé ordinaire sous la cause C/_____, avant d'être jointes sous la première référence le 24 avril 2015.

b. Dans sa réponse du 14 juillet 2014, D_____ a conclu à la validation de la résiliation tant ordinaire qu'extraordinaire et au déboutement de ses parties adverses de toutes leurs conclusions. Formant une requête reconventionnelle, elle a requis l'évacuation immédiate des locataires, sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CP.

c. Devant le Tribunal, B_____ a déclaré qu'ils avaient effectué certains travaux dans l'arcade, toujours avec l'accord de la régie, étant précisé que celle-ci ne pouvait les ignorer puisque ses employés, qui avaient leurs bureaux dans le même immeuble, se rendaient régulièrement dans les locaux ou passaient devant. Concernant les heures d'ouverture, ils avaient ouvert leur commerce jusqu'à 1h00 du matin dès 2007 malgré l'absence d'autorisation, expliquant que rien ne leur avait été reproché à cet égard jusqu'en 2013.

I_____, représentant la régie, a déclaré qu'il n'y avait pas eu d'incident particulier entre les parties entre 2010 et 2013. C'était lorsque les retards dans le paiement du loyer avaient eu lieu en 2013 que la régie avait constaté les différents griefs invoqués à l'encontre des locataires, griefs qui n'avaient fait que s'aggraver depuis lors.

d. Les enquêtes, en particulier l'audition des employés de la régie en charge de l'immeuble et d'exploitants d'arcades commerciales avoisinantes, ont permis d'établir que lorsque les locataires avaient repris le bail, il y avait une véritable

volonté de changement d'affectation en ce sens qu'il était prévu que l'arcade soit exploitée comme une épicerie/"mini-market". Or, en 2008 ou 2009, les locataires avaient vendu des vêtements à l'arrière de l'arcade en sous-louant une partie de la surface à un tiers sans en avoir obtenu l'autorisation de la régie. Les locataires n'avaient jamais reçu l'autorisation, ni orale ni écrite, de vendre des produits autres que ceux compris dans le "mini-market", pas plus que pour aménager une séparation dans les locaux. S'agissant des horaires d'ouverture, aucune autorisation n'avait été accordée aux locataires à cet égard, malgré des dépassements d'horaires tolérés un certain temps par la bailleuse.

e. Le 5 février 2015, le Tribunal a effectué un transport sur place afin de procéder à l'inspection de l'arcade commerciale. Il a relevé que les vitrines exposaient des produits alimentaires ainsi que du petit matériel, comme par exemple de nombreuses "chichas", des petits réchauds à gaz, des cendriers, des coupes, des petites sculptures, etc. A l'intérieur, la première partie était exploitée comme un petit supermarché. Dans le prolongement de l'arcade, une sorte de bureau avait été créé, délimité par une paroi de séparation. Cette partie "arrière" était presque vide lors de la visite du Tribunal, alors même que selon des photographies produites par la bailleuse, c'était dans cette partie qu'étaient suspendus, quelques jours plus tôt, des habits proposés à la vente, à l'enseigne "J_____". Selon les locataires, les habits n'étaient pas proposés à la vente, mais simplement entreposés.

f. Dans leurs plaidoiries finales écrites, les parties ont intégralement persisté dans leurs conclusions respectives.

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).

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_457/2013 du 4 février 2014 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 11'724 fr. (10'724 fr. + 1'000 fr.).

En prenant en compte la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, la valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. (11'724 fr. \times 12 \times 3 = 422'064 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel doit être écrit et motivé et introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours dès la notification de la décision entreprise. Si le dernier jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai expire le premier jour ouvrable qui suit (art. 142 al. 3 CPC).

1.2.1 Selon la jurisprudence, l'appelant 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), 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 entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

Dans les causes soumises à la procédure simplifiée, applicable en l'espèce en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la motivation de l'appel peut être brève et succincte, un simple renvoi aux actes de procédure antérieurs n'est toutefois pas suffisant. (Message CPC, FF 2006 6841, p. 6980; HOHL, Procédure civile, T. II, 2010, n. 2408). Le fait que le juge d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC) ne supprime pas pour autant l'exigence de motivation consacrée à l'art. 311 CPC, quand bien même le litige relève de la procédure simplifiée régie par la maxime inquisitoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 1).

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Si elle fait défaut, le Tribunal cantonal supérieur n'entre pas en matière sur l'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du

1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, in SJ 2012 I 232).

L'autorité de seconde instance peut impartir un délai à l'appelant pour rectifier des vices de forme tels que l'absence de signature (art. 132 al. 1 CPC); il ne saurait toutefois être remédié à un défaut de motivation par ce biais, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (ATF 137 III 617 consid. 6.4, in SJ 2012 I 373; arrêt du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.4; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 5 ad art. 311 CPC).

1.2.2 En l'espèce, l'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

Cela étant, concernant les griefs soulevés contre le congé ordinaire, le mémoire d'appel n'est qu'une reprise telle quelle des écritures finales devant le Tribunal. Les appelants se bornent à répéter simplement des allégués de fait présentés en première instance, au demeurant retenus pour l'essentiel par le Tribunal, sans remettre en cause de manière motivée le raisonnement des premiers juges.

Ainsi, dans la première partie de leur mémoire (chapitre IV. *"Sur l'attitude constamment adoptée par la partie intimée depuis la notification des congés contestés"*), ils affirment que les responsables de la régie représentant la bailleresse ne pouvaient ignorer l'état des lieux puisqu'ils avaient leurs bureaux dans le même immeuble. En particulier, l'intimée était au courant de la vente de produits autres que ceux de l'épicerie, notamment des vêtements, et y avait donné son accord oralement, ou du moins par actes concluants. Il en allait de même concernant les horaires d'ouverture qui étaient connus et tolérés par la bailleresse. Or, sur ces points, le Tribunal a suivi l'argumentation des appelants en relevant que les employés de la régie voyaient quotidiennement tant les vitrines du commerce que l'intérieur, certains venant y faire leurs emplettes (cf. jugement entrepris consid. 5.2 p. 16). Le Tribunal a en outre retenu que la bailleresse avait toléré la vente de vêtements ainsi que le non-respect des horaires d'ouverture pendant plusieurs années (cf. jugement entrepris consid. 5.2 p. 16). Les premiers juges se sont précisément fondés sur ces faits pour déclarer inefficace le congé extraordinaire, considérant que les manquements des appelants n'étaient, dans ce contexte, pas suffisamment graves pour justifier une résiliation immédiate, mais qu'en revanche, ils justifiaient un congé ordinaire dès lors qu'ils allaient à l'encontre de la volonté exprimée par la bailleresse et qu'ils étaient propres à briser le lien de confiance entre les parties.

Les appelants n'exposent pas, et pour cause, en quoi les constatations du Tribunal sur ces points ou les conséquences juridiques qu'il en tire seraient erronées.

L'appel ne comporte au demeurant aucune argumentation juridique à proprement parler, la partie "EN DROIT" portant uniquement sur les conditions de la résiliation immédiate fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, laquelle a pourtant été rejetée par le Tribunal et n'est ainsi plus litigieuse à ce stade, et sur la prolongation du bail. En revanche, les appelants ne discutent aucunement les conditions d'annulation du congé ordinaire, qui demeure contesté en appel. En particulier, ils n'exposent pas en quoi le congé contreviendrait aux règles de la bonne foi, étant précisé qu'ils ne remettent pas en cause les manquements qui leurs sont reprochés. Ils ne démontrent pas non plus en quoi les premiers juges aurait mal apprécié les faits de la cause ou consacré une violation de la loi, s'agissant du congé ordinaire.

Ce faisant, les appelants n'énoncent aucune critique, ne serait-ce que de manière succincte, du raisonnement des premiers juges quant à la résiliation ordinaire notifiée le 9 octobre 2013 pour le 30 novembre 2014. Au regard des principes susrappelés, une telle motivation apparaît insuffisante et doit conduire à l'irrecevabilité de l'appel.

Le défaut de motivation ne pouvant être rectifié par l'octroi d'un délai supplémentaire, l'appel sera donc déclaré irrecevable en tant qu'il porte sur le congé ordinaire.

En tout état de cause, les enquêtes ont permis d'établir que les manquements retenus à l'encontre des locataires, soit la vente de produits autres que ceux autorisés, le non-respect de l'horaire convenu contractuellement et l'installation de la paroi de séparation sans accord préalable étaient avérés et les appelants ne les remettent d'ailleurs pas en cause. Les motifs invoqués à l'appui de la résiliation ne constituent dès lors pas qu'un prétexte, de sorte que c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que le congé ordinaire ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi et déclaré celui-ci valable.

La motivation de l'appel sera en revanche considérée comme suffisante en ce qui concerne la question de la prolongation du bail.

2. Les appelants sollicitent une première prolongation de bail d'une durée de quatre ans au lieu d'une unique prolongation de trois ans.

2.1 Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, 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.

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, 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, 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; 125 III 226 consid. 4b). 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A_31/2013 du 2 avril 2013 et 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254, in JdT 1985 I 265-266; arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3).

Il est concevable d'accorder une prolongation d'un bail commercial au locataire qui n'entend pas poursuivre son activité ailleurs, afin qu'il trouve une solution lui permettant de remettre le commerce à un tiers dans de bonnes conditions. En revanche 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_22/2015 du 11 mai 2015 consid. 5.2).

2.2 En l'espèce, les appelants font valoir un préjudice consécutif au congé incommensurable, compte tenu des investissements réalisés dans les locaux, de la clientèle acquise au fil des ans et des difficultés à trouver des locaux équivalents dans le quartier.

Les investissements dont se prévalent les appelants ne sont pas démontrés et ne ressortent pas du dossier, sous réserve de l'installation de frigos et congélateurs et de l'aménagement de la cloison de séparation, posée sans l'accord préalable de la régie. Ces travaux ne semblent toutefois pas d'une très grande importance, justifiant une prolongation de quatre ans, telle que sollicitée, ce d'autant plus que la paroi de séparation ne saurait être prise en considération puisqu'elle a été réalisée sans autorisation, aux risques et périls des appelants.

Ainsi que l'a relevé à juste titre le Tribunal, les appelants ont néanmoins un intérêt à disposer des locaux le temps de pouvoir liquider leur stock de marchandises.

Quant aux difficultés à trouver des locaux de remplacement, les appelants se bornent à indiquer, de manière toute générale, que la recherche de locaux équivalents relèverait de l'impossible, mais ne démontrent pas, ni n'allèguent, avoir entrepris des démarches en ce sens.

Partant, la prolongation d'une durée de trois ans accordée par les premiers juges tient équitablement compte des critères susmentionnés et des intérêts en présence, de sorte que l'appel sera rejeté sur ce point.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni allouer de dépens 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 irrecevable l'appel interjeté le 12 octobre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/996/2015 rendu le 8 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24360/2013-3 OSB en tant qu'il porte sur la contestation du congé ordinaire notifié le 9 octobre 2013 pour le 30 novembre 2014.

Le déclare recevable pour le surplus.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).