



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13201/2016

ACJC/1541/2018

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 12 NOVEMBRE 2018**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 août 2017, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, p.a. C_____ SA, _____, intimé, comparant par Me Agrippino RENDA, avocat, route des Acacias 6, case postale 588, 1211 Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.11.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/712/2017 du 8 août 2017, notifié aux parties par pli du 9 août 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable les congés notifiés à A_____ pour les locaux de 113 m² et 66 m² au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), accordé à ce dernier une unique prolongation de bail de cinq ans, venant à échéance le 31 janvier 2022, pour les locaux susmentionnés (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges ont écarté l'existence de tout congé-représailles lié à la résiliation par A_____ du bail relatif à un parking appartenant à un autre bailleur ou encore à d'éventuelles prétentions qu'il aurait émises consécutives aux travaux de rénovation de l'immeuble.

La motivation du congé n'avait pas non plus été donnée tardivement ou de manière imprécise : la volonté de mettre les locaux à disposition d'un des partenaires commerciaux du bailleur était claire et intelligible. Le motif avait ensuite été précisé en ce sens que B_____, dont la société D_____ Sàrl était sous-locataire de locaux loués à E_____ [GE] par son partenaire, F_____, souhaitait que les locaux [à l'adresse] 1_____ soient repris par D_____ Sàrl et F_____. Le Tribunal a retenu que le besoin de la société D_____ Sàrl, non explicité dans un premier temps, ne constituait pas un nouveau motif, mais relevait de la possibilité reconnue au bailleur de compléter la motivation donnée. La carence de la motivation initiale du congé, imputable au seul gérant de l'immeuble, ne pouvait entraîner l'annulation du congé.

Enfin, le Tribunal a estimé que le besoin invoqué par le bailleur avait été prouvé : D_____ Sàrl sous-louait effectivement des locaux à E_____ loués par F_____ dont le bail avait été résilié et prolongé judiciairement jusqu'au 1^{er} juillet 2017; la volonté de ce dernier de partager à nouveau des locaux communs était établie.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 13 septembre 2017, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à l'annulation des congés.

Il fait grief au Tribunal d'avoir violé les règles en matière de motivation du congé et d'avoir retenu, contrairement au droit, que le motif invoqué était conforme à la vérité.

- b.** Dans sa réponse déposée le 18 octobre 2017, B_____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) a conclu à la confirmation du jugement attaqué. Il ne conteste pas la durée de la prolongation de bail de 5 ans.

c. A_____ a répliqué le 9 novembre 2017 et allégué des faits nouveaux : la C_____ SA avait publié sur le portail internet S_____.ch une annonce portant sur la location de surfaces commerciales de 200 m² au même étage de l'immeuble. L'intimé n'avait pas saisi l'opportunité de la libération d'autres locaux de même surface au même étage; ce point démontrait la vacuité du motif du congé et son annulabilité.

d. Le 11 décembre 2017, l'intimé a dupliqué. Il a persisté dans ses précédentes explications et relevé que le congé pour ces locaux nouvellement libérés avait été donné par la locataire en place en avril 2017. Les locaux avaient fait l'objet d'une libération anticipée au 31 janvier 2018, confirmée dans un courrier du 29 août 2017, soit postérieurement au congé du 2 juin 2016. Ce fait postérieur ne pouvait donc pas intervenir dans l'examen de la validité du congé.

e. Le 5 janvier 2018, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon deux contrats distincts des 25 et 30 octobre 2006, A_____, locataire, et G_____ et l'hoirie H_____, à l'époque bailleurs, ont convenu de la location de locaux commerciaux d'une surface d'environ 113 m², respectivement d'environ 66 m² au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève, constitué sous forme de propriété par étages (PPE).

La destination des locaux était celle de bureau et d'un cabinet de physiothérapie et ostéopathie.

Les baux étaient convenus pour une durée initiale de cinq ans, débutant le 1^{er} février 2007 et échéant le 31 janvier 2012 et se sont ensuite renouvelés tacitement pour une période de cinq ans.

Les loyers ont été fixés, par avis de majoration de loyer des 15 juin 2010, à respectivement 22'644 fr. l'an, plus 960 fr. de provisions pour charges pour la surface de 66 m², et à 38'952 fr. l'an, plus 1'680 fr. de provisions pour charges pour la surface de 113 m², à compter du 1^{er} août 2010.

b. Selon avenant du 25 septembre 2009, la titularité des deux contrats est passée au nom de B_____, en qualité de bailleur, propriétaire de deux lots dans la PPE.

B_____ est également propriétaire de trois autres lots commerciaux au sein de la PPE portant sur des surfaces respectives d'environ 180 m² louées comme bureaux à [la société] I_____ et d'environ 260 m² louées à une fiduciaire dont les contrats ont pour échéance l'année 2020.

Il n'est propriétaire d'aucun autre local commercial à Genève.

c. B_____ est associé-gérant de D_____ Sàrl, active notamment dans le domaine de l'immobilier, du courtage et de la comptabilité, dont le siège se trouvait jusqu'en novembre 2017 au 2_____, à E_____ (GE).

D_____ Sàrl sous-louait à cette adresse une surface d'environ 36 m² à F_____, titulaire d'un bail principal portant sur une surface totale d'environ 80 m² au 1^{er} étage de l'immeuble, propriété de la [fondation immobilière communale de] E_____.

Le bail principal a été résilié le 16 août 2013, pour le 28 février 2014.

Selon procès-verbal de conciliation du 5 décembre 2013 (cause C/3_____/2013), F_____ s'est vu octroyer une unique prolongation de bail de trois ans échéant le 28 février 2017.

Depuis novembre 2017, D_____ Sàrl est sise chemin 4_____ à J_____ (GE).

d. Par courrier du 11 mai 2016 de la Régie C_____ SA en charge de l'immeuble sis 1_____ à Genève, A_____ a été informé du début de travaux de surélévation de l'immeuble et de l'installation d'une sapine à l'arrière du bâtiment et d'une ceinture d'échafaudage en toiture à la fin du mois de mai 2016; un planning des travaux devait être transmis par le bureau d'architectes chargé de la surélévation.

e. Par avis officiels, les baux des deux surfaces commerciales litigieuses ont été résiliés le 2 juin 2016, pour l'échéance contractuelle du 31 juillet 2017.

Le courrier accompagnant les avis précisait que les congés étaient motivés par le projet du propriétaire de mettre les locaux à disposition de l'un de ses partenaires commerciaux.

f. Le 13 juin 2016, A_____ a sollicité que lui soient communiquées l'identité exacte de ce partenaire commercial, les raisons du besoin de ces locaux et l'activité qu'il déploierait. Il estimait que les travaux de surélévation ne pouvaient lui être imposés en raison de la résiliation des baux, conformément à l'art. 260 al. 1 CO.

g. Dans sa réponse du 27 juin 2016, C_____ SA lui a indiqué que *«pour des raisons évidentes d'organisation interne par rapport à son personnel et de confidentialité par rapport à ses clients, un éventuel repreneur n'entend[ait] pas faire connaître son identité»*. Elle estimait en outre que l'art. 260 al. 1 CO ne s'appliquait pas.

h. Par acte expédié à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 27 juin 2016, A_____ a contesté les congés.

i. Le 5 juillet 2016, A_____ a fait interdiction au propriétaire de procéder à tous travaux lui engendrant des nuisances, sous menace d'agir par voie de mesures provisionnelles.

j. La tentative de conciliation du 22 septembre 2016 ayant échoué, le locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers le 26 septembre 2016 d'une requête en contestation de congé et en prolongation de bail.

Il a conclu, principalement, à l'annulation des deux congés et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 6 ans échéant le 31 janvier 2023.

En substance, il a allégué et établi qu'il exploitait un cabinet de physiothérapie et d'ostéopathie et employait quatre physiothérapeutes et une masseuse indépendante, son épouse s'occupant des tâches administratives. En raison de cette activité, il s'était enquis auprès de C_____ SA de la mise à disposition de locaux de remplacement pendant l'exécution des travaux de surélévation; cette requête avait été mal accueillie et avait été suivie des résiliations des baux; les congés étaient des congés-représailles. En outre, le bailleur avait refusé de fournir des indications sur le motif des congés. Les congés devaient donc être annulés.

Il requérait une prolongation de bail de 6 ans, évoquant notamment de récents travaux d'aménagement de l'arcade en 2015 pour environ 25'000 fr.

k. Dans sa réponse du 28 novembre 2016, B_____ a précisé que D_____ Sàrl, F_____ et lui-même avaient prévu d'installer leurs activités respectives dans les locaux occupés par A_____ à la fin de la prolongation de bail accordée pour les locaux sis à la route 2_____ échéant le 28 février 2017.

Il a contesté toute demande de A_____ de se voir accorder des locaux de remplacement pendant les travaux de surélévation et que les congés étaient liés à ces travaux; le congé n'était ni une mesure de représailles, ni un prétexte. Il concluait à la validité des congés notifiés et au refus de toute prolongation de bail en faveur du locataire, en raison de l'urgence de pouvoir récupérer les locaux considérés avec son partenaire, ceux de E_____ devant être libérés au 28 février 2017.

l. Lors de l'audience du 15 décembre 2016, A_____ a déposé diverses factures attestant de l'exécution, durant l'été 2015, de travaux de peinture des murs et boiseries pour des montants de 19'580 fr. (factures K_____), 829 fr. 40 (divers matériaux de peinture, factures L_____ et M_____) et 2'295 euros (textile et cloisons japonaises, facture N_____).

m. Par ordonnance du 19 décembre 2016, le Tribunal a sollicité l'apport de la procédure de conciliation inscrite sous numéro de cause C/3_____/2013.

n.a. Lors de l'audience du 9 février 2017, B_____ a déclaré que les travaux dans l'immeuble avaient débuté au mois de février 2016 dans les sous-sols et que ceux-ci se poursuivaient actuellement dans les cages d'escaliers et qu'il ignorait si des discussions s'étaient tenues avec A_____ au sujet des nuisances entraînées par le chantier.

Il avait donné instruction à la régie de résilier les baux le 2 juin 2016 en lui indiquant son besoin de reprendre les locaux pour lui-même, respectivement D_____ Sàrl, et un associé; il ignorait pour quelles raisons la régie avait motivé le congé uniquement par son souhait de mettre les locaux à disposition d'un de ses partenaires commerciaux et avait refusé dans un premier temps de préciser l'identité de son partenaire, F_____; il avait fait confiance à la régie qui lui avait conseillé de ne pas indiquer tout de suite l'identité des personnes dont le besoin était invoqué.

F_____ et lui-même partageaient, à E_____, des locaux via un contrat de sous-location établi au nom de D_____ Sàrl et portant sur environ 40 m²; le bail principal avait été résilié pour le 28 février 2014 et prolongé jusqu'au 28 février 2017. Etant à l'étroit dans les locaux actuels, ils envisageaient d'occuper l'ensemble des surfaces louées à A_____, sans exclure de louer un ou deux bureaux à des tiers; si le congé n'avait pas été donné plus tôt à A_____, c'était en raison de recherches d'autres locaux.

Des pourparlers étaient en cours avec le bailleur des locaux de E_____ pour les conserver au-delà du 28 février 2017; à défaut d'entente, il devrait rechercher un bureau provisoire pour exercer l'activité de D_____ Sàrl en se séparant de F_____, ou pourrait travailler quelque temps à son domicile; toutefois, il collaborait avec F_____, qui était actif dans le domaine des assurances et il était important qu'ils puissent disposer de locaux communs.

n.b. A_____ a déclaré qu'au mois de février ou mars 2016, inquiet à propos de l'accès à son cabinet situé au 4^{ème} étage par ses clients, il s'était enquis, auprès de O_____, employée au sein de C_____ SA, de la possibilité que lui soient remis des locaux de remplacement durant la mise hors service des ascenseurs et la période des travaux les plus bruyants; il lui avait été répondu par la négative. Agé de 60 ans, il envisageait de travailler au-delà de l'âge légal de la retraite et avait entrepris des recherches de locaux de remplacement dès la réception du congé, arrivées parfois à un stade avancé, dans des immeubles situés dans le quartier; il souhaitait rester dans le quartier en raison d'une clientèle constituée en partie de personnes âgées qui ne pourraient le suivre en cas de déménagement trop lointain. Il avait fait procéder, en 2015 et à ses frais, à des travaux de rafraîchissement de la peinture de ses locaux pour un montant d'environ 25'000 fr. qui avaient été signalés à P_____, administrateur de C_____ SA jusqu'en janvier 2017, mais sans demande de prise en charge par le propriétaire.

o. Le 23 février 2017, A_____ a déposé un chargé de pièces complémentaires contenant les contrats conclus avec ses quatre employés et la convention le liant à une masseuse médicale indépendante, ainsi que les démarches entreprises, entamées durant l'été 2016, concernant des locaux sis à la rue 5_____ et d'autres recherches effectuées dans le quartier de Q_____ en décembre 2016 et janvier 2017.

p. F_____ a été entendu comme témoin le 30 mars 2017.

Il avait créé R_____ SA et s'était associé avec D_____ Sàrl, appartenant à B_____; son intention était de rechercher des locaux communs pour leurs activités et il n'avait rien trouvé. Les deux sociétés avaient des clients communs; travaillant dans le domaine des assurances, une collaboration avec une fiduciaire était utile, notamment dans le domaine du troisième pilier; un tel partenariat leur permettait de s'envoyer mutuellement des clients communs, et à tous les deux d'augmenter leurs chiffres d'affaires. Il était donc pratique pour lui de partager les mêmes locaux que B_____, avec lequel il travaillait depuis dix ans.

Il louait à E_____ une surface de bureaux d'environ 80 m² dont la moitié était sous-louée à B_____; le bail avait été résilié par le bailleur et il avait obtenu, en procédure, une prolongation judiciaire venue à échéance le 28 février 2017. Avec ses associés, il recherchait des locaux d'environ 230 m², mais n'avait rien trouvé. B_____ lui avait parlé des locaux [à] 1_____, qui auraient pu constituer une solution de rechange; il n'avait pas encore visité ces locaux - dont il savait qu'ils faisaient environ 200 m² - sans connaître leur dimension exacte; il était disposé, avec sa société et D_____ Sàrl, à payer un loyer de l'ordre de 5'000 fr. à 7'000 fr. par mois; il n'avait pas encore discuté précisément du loyer des locaux [à] 1_____ avec B_____, mais il devait être de l'ordre de 5'000 fr. par mois; il n'avait jamais discuté avec ce dernier de son intention de résilier le bail d'un locataire en place pour mettre des locaux à leur disposition; il n'avait jamais émis un quelconque souhait de confidentialité quant à ses besoins d'occuper ces locaux.

Ses démarches auprès de sa bailleuse venaient d'échouer, cette dernière lui ayant indiqué qu'une procédure en évacuation avait été initiée à son encontre le 1^{er} mars 2017. Il n'avait aucune solution de relogement s'il devait être évacué à bref délai.

q. Par accord, homologué par le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2017 (cause C/6_____/2017), F_____ s'est engagé à libérer le local commercial situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis route 2_____, à E_____, avant le 30 juin 2017.

A teneur de cet accord, valant décision entrée en force, la [fondation immobilière communale de] E_____ était autorisée à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique à compter du 1^{er} juillet 2017.

r. Lors de son audition comme témoin le 4 mai 2017, P_____ a confirmé avoir reçu comme instruction de B_____ de résilier les baux quelque temps avant les

congé; ce dernier lui avait indiqué rencontrer des difficultés avec ses propres locaux et souhaitait récupérer les surfaces louées à A_____ ; la question de savoir s'il allait utiliser seul les locaux ou avec un ou des tiers était encore ouverte; il avait donné à O_____, gérante de l'immeuble, les instructions quant à la motivation du congé contenue dans le courrier du 2 juin 2016, qu'il avait contresigné.

Il a expliqué que dans la mesure où B_____ partageait ses locaux commerciaux avec des tiers et ne sachant pas précisément comment ce dernier entendait utiliser les locaux litigieux, il n'avait pas jugé utile de préciser que le bailleur souhaitait récupérer ces locaux pour ses besoins propres.

S'agissant du courrier du 27 juin 2016, il l'avait fait rédiger par O_____ sans consultation préalable de B_____ ; s'il avait refusé de révéler l'identité du partenaire de ce dernier, c'était pour respecter la sphère privée de son client. Il avait tenté d'être aussi précis que possible sur la base des informations limitées dont il disposait; il ignorait la forme juridique (constitution éventuelle d'une société) par laquelle B_____ entendait utiliser les locaux avec son partenaire, raison pour laquelle il avait indiqué, dans ce courrier, qu'un éventuel preneur n'entendait pas faire connaître son identité.

s. Lors des plaidoiries finales du 22 juin 2017, A_____ a persisté dans ses précédents développements et conclusions. Il a soutenu que la motivation du congé était tardive et imprécise; un autre motif - le besoin propre du bailleur - avait été donné en cours de procédure, besoin nullement établi en raison des explications contradictoires fournies par le bailleur et le témoin F_____ ; le congé devait être annulé.

B_____ a également persisté dans ses conclusions; la motivation n'était nullement tardive puisque donnée déjà dans le courrier de résiliation; elle était claire et intelligible et rien n'obligeait le bailleur à révéler l'identité de son partenaire commercial; le besoin réel de F_____, avait été démontré dès lors que son bail avait été résilié, tout comme celui du bailleur, dont il était le sous-locataire d'une partie des locaux.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience du 22 juin 2017.

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel cumulé des deux surfaces commerciales, charges non comprises, s'élève à 61'596 fr. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (61'596 fr. x 3 ans = 184'788 fr.). La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelant a allégué, dans le cadre de sa réplique du 9 novembre 2017, des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle.

Il est question de la mise à disposition, sur le portail internet S____.ch, de bureaux d'environ 200 m² au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1____ au loyer mensuel de 7'167 fr., charges comprises. L'annonce a été imprimée le 3 novembre 2017, soit postérieurement à la clôture de l'instruction de la cause devant le Tribunal.

L'intimée n'a pas contesté ces faits, alléguant pour sa part que ces surfaces commerciales, louées par I____ avaient fait l'objet d'un congé notifié par la locataire elle-même en avril 2017; une libération anticipée des locaux avait été acceptée par C____ SA au 31 janvier 2018 en lieu et place de l'échéance fixée au 31 octobre 2020, ce qui résulte d'un courrier du 29 août 2017 de C____ SA à sa locataire; ce courrier a été produit en appel par l'intimé à l'appui de sa duplique du 11 décembre 2017.

Allégués et produits sans retard par les parties, ces faits nouveaux et pièces nouvelles sont recevables en appel. Leur pertinence quant à la résolution du litige sera examinée dans le cadre des griefs soulevés par l'appelant.

-
3. L'appelant ne remet pas en cause le jugement entrepris en tant qu'il écarte l'existence de congés-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

Il n'y a donc pas lieu de revenir sur ce point.

La Cour se limitera donc à examiner la validité des congés au regard des règles sur la protection de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO.

- 3.1 3.1.1** Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet 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 chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 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). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

En principe, le bailleur est 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 p. 193), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

3.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son

but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

Le but de la réglementation des art. 271 et 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 examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 précité consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

3.1.3 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur -, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

3.1.4 La résiliation est la manifestation de volonté unilatérale du bailleur, soit un acte formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté, ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. S'il est établi que les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner à l'avis formel de résiliation, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2; ATF 121 III 6 consid. 3c).

Pour déterminer le sens et la portée du motif invoqué, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1).

Des précisions sur le motif de congé indiqué dans l'avis de résiliation peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Le bailleur est toutefois lié par le motif de résiliation qu'il a indiqué à l'appui de sa résiliation et il ne peut pas lui substituer par la suite un autre motif qui lui serait plus favorable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1).

- 3.2** **3.2.1** En l'espèce, l'appelant soutient que le congé serait tardif puisque l'intimé a refusé de fournir l'identité du partenaire commercial appelé à occuper les locaux et que la motivation de son besoin propre n'avait été évoquée que dans sa réponse du 28 novembre 2016. Le congé n'était de surcroît pas clair et suffisamment intelligible pour lui dès lors qu'il ne pouvait déduire de la motivation fournie un quelconque besoin propre du bailleur.

Ce raisonnement ne saurait être suivi. Dans le courrier accompagnant l'avis officiel de résiliation, l'intimé a indiqué que le motif du congé résidait dans la volonté du bailleur de mettre les locaux à disposition de l'un de ses partenaires commerciaux. Le fait d'avoir refusé, dans un premier temps, de communiquer l'identité de ce partenaire est sans pertinence pour l'examen de la réalité du congé, tout comme l'emploi, par la régie, du terme "éventuel preneur" dans son courrier du 27 juin 2016. En effet, l'identité de ce partenaire commercial a été révélée en cours de procédure; ce dernier a confirmé, lors de son audition, son besoin de nouveaux locaux à la suite de la résiliation de son bail dont le terme arrivait à échéance, après l'octroi d'une prolongation judiciaire, le 28 février 2017. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, le motif du congé a été donné à temps, de manière claire et intelligible.

Quant à la motivation subséquente du besoin propre du bailleur, évoquée dans la réponse de l'intimé du 28 novembre 2016, elle relève des précisions sur le motif de congé qui peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire. L'argumentation des premiers juges sur ce point ne prête pas le flanc à la critique. Le témoin F_____ a confirmé sa collaboration avec D_____ Sàrl, appartenant à l'intimé, l'existence de clients communs et l'utilité d'une collaboration avec une fiduciaire, ce qui permettait de s'adresser mutuellement des clients et d'augmenter les chiffres d'affaires respectifs de leurs sociétés; ce partenariat, long de dix ans, avait conduit les intéressés à partager des locaux communs, à E_____; le partage de ces locaux a été confirmé par la production du bail de sous-location liant D_____ Sàrl au témoin F_____. Partant, dans ce contexte de collaboration et de partage des locaux de longue date, le besoin de nouveaux locaux - suite à la résiliation du bail de la route 2_____ à E_____ - de F_____ rejoignait donc celui de l'intimé et de D_____ Sàrl.

Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le besoin propre de l'intimé ne constituait finalement qu'un complément du motif original; la volonté de l'intimé n'était pas de remplacer le premier motif par le second par hypothèse plus favorable, dès lors qu'il entend continuer à collaborer avec son partenaire commercial dans des locaux communs.

3.2.2 La jurisprudence évoquée par l'appelant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011) ne saurait en outre trouver application en l'espèce. Dans cet arrêt, le fait de ne pas avoir profité de la libération - postérieure au congé - d'un appartement dans l'immeuble pour satisfaire le besoin propre de la nièce du bailleur invoqué à l'appui du congé, a été - dans ce cas qualifié de très particulier - examiné à la lumière d'une "étrange gestion" de l'immeuble du bailleur consistant à utiliser des personnes qui lui étaient proches comme des prête-noms en vue de pratiquer des sous-locations à des prix élevés. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a validé l'appréciation de la Cour cantonale qui avait retenu que le besoin de la nièce n'était qu'un prétexte et que le bailleur voulait en

réalité continuer à établir des baux au nom de personnes qui lui étaient proches et qui n'occupaient pas les appartements. En définitive, ces éléments postérieurs au congé - soit la libération d'un logement dans l'immeuble et le refus du bailleur d'y installer sa nièce - révélaient l'existence d'un congé-prétexte.

La situation est toute autre dans le présent cas, puisque la libération des surfaces d'environ 200 m² au 4^{ème} étage de l'immeuble est survenue près d'une année après le congé et qu'il n'apparaît pas que la gestion de l'immeuble puisse être comparée à celle dont il était question dans l'arrêt précité. Le fait que les locaux nouvellement libérés dans l'immeuble n'aient pas été récupérés par le bailleur et son partenaire commercial ne permet pas de conclure que la volonté de ceux-ci d'occuper les locaux, en juin 2016 au moment du congé, n'était pas réelle; tout au plus cet élément porte-t-il un éclairage sur l'urgence du besoin de récupérer les locaux que le juge examine au stade de la prolongation du bail et de la pesée des intérêts en présence.

3.2.3 Comme retenu à bon droit par les premiers juges, la carence dans la motivation initiale du congé relève de l'initiative de la régie, qui n'a pas jugé utile, dans un premier temps, de préciser l'existence du besoin propre de l'intimé, puis, dans un deuxième temps, refusé de révéler l'identité du partenaire commercial de celui-ci.

Le bailleur a déclaré qu'il avait donné instruction à la régie de résilier les baux début juin 2016 en lui indiquant son besoin de reprendre les locaux pour lui-même, respectivement sa société, et pour un associé. Exprimé à ce moment, ce besoin de nouveaux locaux apparaît parfaitement crédible eu égard à la résiliation du bail des locaux partagés à E_____ et dont la prolongation judiciaire venait à échéance le 28 février 2017. Le témoin P_____ a déclaré que dans la mesure où l'intimé partageait ses locaux commerciaux avec des tiers et ne sachant pas précisément sous quelle forme juridique - notamment par la constitution éventuelle d'une société - ce dernier entendait utiliser les locaux litigieux, il n'avait pas jugé utile de préciser que le bailleur souhaitait récupérer ces locaux pour ses besoins propres; s'il avait refusé de révéler l'identité du partenaire de ce dernier, c'était pour respecter la sphère privée de son client.

L'appelant ne peut toutefois déduire des déclarations de ce représentant de la régie, la volonté du bailleur de cacher la réalité du motif. Comme déjà examiné, ci-dessus, l'intimé était en droit de compléter, en cours de procédure, la motivation apportée au congé sans que cela puisse être considéré comme contraire à la bonne foi.

En outre, l'intimé n'a jamais varié dans la motivation du congé, qu'il a seulement précisée et complétée en cours de procédure, si bien que les griefs de l'appelant sont infondés.

3.2.4 Dans un ultime grief, l'appelant soutient que les motifs du congé ne seraient pas conformes à la vérité, du fait que l'intimé a attendu plus de trois ans depuis la résiliation du bail de la route 2_____, à E_____, survenu en 2013, avant de résilier le bail [à] 1_____, ce qui n'est pas crédible pour un bailleur professionnel de l'immobilier, et que F_____ n'avait jamais déclaré vouloir occuper les locaux litigieux, démontrant l'absence d'actualité du motif.

L'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il déduit du témoignage de F_____ qu'il n'a exprimé aucune volonté d'occuper les locaux litigieux. L'emploi du conditionnel - *«les locaux auraient pu constituer une solution de rechange»* - doit plutôt être compris en ce sens que les locaux [à] 1_____ constituaient une solution parmi d'autres recherchées; il a réaffirmé, dans la suite de sa déposition, sa volonté de partager des locaux communs avec l'intimé et sa société, et d'être, avec ses associés, à la recherche de locaux d'environ 230 m²; il a également été en mesure d'indiquer leur surface (200 m²) et le prix de location prévisible (de l'ordre de 5'000 fr. par mois); il a terminé ensuite son intervention en précisant qu'il n'avait émis aucun souhait particulier de confidentialité quant à ses besoins d'occuper les locaux, démontrant ainsi une volonté de les occuper. La réalité du motif est enfin corroborée par la fin du bail des locaux de E_____ et l'échéance de la prolongation fixée pour ceux-ci au 28 février 2017.

En outre, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, le fait pour l'intimé d'avoir attendu près de trois ans, depuis le congé reçu pour les locaux sis à E_____ avant de résilier les baux litigieux, est un élément pertinent dans le cadre de l'examen de l'urgence du besoin du bailleur de récupérer les locaux, que le juge examine au stade de la prolongation du bail. Les premiers juges ont d'ailleurs tenu compte de ce long délai pour parvenir à la conclusion que le besoin de l'intimé de récupérer les locaux n'était pas urgent, les conduisant à retenir une unique prolongation de bail de 5 ans, qui n'est pas remise en cause par les parties.

En définitive, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera confirmé.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 13 septembre 2017 par A_____ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/712/2017 rendu le 8 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13201/2016.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.