

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13915/2014

ACJC/576/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 AVRIL 2016

Entre

A_____, domicilié 1_____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 septembre 2015, comparant par Me Olivier WEHRLI, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____, (GE),

C_____, domicilié _____, (GE), intimés, comparant tous deux par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 avril 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1025/2015 du 18 septembre 2015, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié à B_____ et C_____ le 12 juin 2014 pour le 30 avril 2015, portant sur les locaux commerciaux situés au _____ étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), ainsi que ceux portant sur les emplacements de parking extérieur n° _____ et n° _____ situés dans la cour de l'immeuble sis 1_____ (ch. 2 et 3), débouté A_____ de ses conclusions en évacuation (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que les locataires pouvaient, le cas échéant, céder le cabinet _____ par un transfert de bail partiel. La sous-location partielle pratiquée par les locataires n'était pas contraire à l'art. 262 CO. Dès lors que les congés avaient été donnés durant une procédure judiciaire pendante en rapport avec le contrat de bail à loyer, les résiliations étaient abusives.

- B. a.** Par acte déposé le 21 octobre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : le bailleur) a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour déclare valables les congés notifiés à B_____ et C_____ le 12 juin 2014 pour le 30 avril 2015, pour les trois objets loués, ordonne l'évacuation des locataires, avec mesures d'exécution directes.

Il a fait grief au Tribunal de s'être fondé sur des allégués inadmissibles, car relatant des prétendues discussions entre les parties durant une audience de conciliation. Il se plaint également d'une mauvaise application de l'art. 262 CO, dès lors que, d'une part, il n'avait pas donné son autorisation à la sous-location préalablement à celle-ci, et, d'autre part, B_____ avait cessé son activité fin février 2014 et il n'avait aucune intention de réintégrer les locaux. Il disposait d'un motif valable pour s'opposer à la sous-location et elle n'était par conséquent pas autorisable. Les congés notifiés étaient en définitive valables et les locataires devaient être condamnés à restituer les locaux.

- b.** Dans leur réponse du 25 novembre 2015, B_____ et C_____ (ci-après également : les locataires) ont requis le rejet de l'appel formé par A_____.

La résiliation, motif pris de la sous-location, n'avait pas été précédée d'une vaine mise en demeure. Par ailleurs, le bailleur avait connaissance de l'existence de la sous-location partielle des locaux. Enfin, l'examen a posteriori des conditions de la sous-location ne permettaient pas à A_____ de s'y opposer.

- c.** Par réplique et duplique des 23 décembre 2015 et 15 février 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

- d.** Les parties ont été avisées le 17 février 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 21 octobre 1982, D_____ a remis à bail à B_____ et C_____ un appartement de _____ pièces situé au _____ étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'un cabinet _____.

Le 28 mars 1988, un nouveau contrat de bail a été conclu, portant sur les locaux précités, destinés au même usage.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, du 1er novembre 1988 au 31 octobre 1998, renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 22'812 fr. par an, charges en 2'880 fr. non comprises, dès le 1^{er} mai 2008, par jugement (JTBL/427/2009) du Tribunal des baux et loyers du 31 mars 2009, confirmé par arrêt (ACJC/60/2010) de la Cour de justice du 18 janvier 2010.

b. Par contrats du 12 juillet 1991 et du 15 décembre 1995, B_____ et C_____ ont pris à bail deux emplacements de parking, soit les n^{os} _____ et _____, situés dans la cour de l'immeuble sis 1_____.

Le loyer pour ces emplacements de parking a été fixé en dernier lieu à 3'000 fr. par an, dès le 1^{er} août 2008, pour le n^o _____ et à 3'324 fr. par an, dès le 1^{er} mars 2009, pour le n^o _____, par jugement (JTBL/428/2009) du Tribunal des baux et loyers du 31 mars 2009, confirmé par arrêt (ACJC/61/2010) de la Cour de justice du 18 janvier 2010.

c. Par avis officiels du 17 février 1999, la bailleuse a indiqué à B_____ et C_____ que le bail se renouvelerait, dès son échéance du 1er novembre 1999, de six mois en six mois.

d. Le 22 janvier 2007, A_____ est devenu propriétaire de l'immeuble sis 1_____.

e. Par avis du 30 septembre 2013, le bailleur a résilié le bail des locaux commerciaux pour le 30 avril 2015.

Par avis séparés du même jour, il a également résilié les baux des places de parking, respectivement pour le 30 janvier 2014 et le 28 février 2014.

A la suite de la demande des locataires, le bailleur leur a indiqué que les résiliations étaient motivées par un rendement insuffisant de la chose louée.

Les congés précités ont été contestés le 30 octobre 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Les causes, inscrites sous n^{os} C/23607/2013, C/23608/2013 et C/23609/2013, n'ont pas été conciliées à l'audience du 31 mars 2014. Elles ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 31 octobre 2013.

La procédure, inscrite sous le numéro de cause C/23607/2013, est actuellement pendante par-devant le Tribunal des baux et loyers.

f. B_____ a cessé son activité le 28 février 2014.

Il a cédé son cabinet à E_____ dès le lendemain.

Selon le contrat de sous-location signé le 11 février 2014 par B_____ et C_____, d'une part, et E_____, d'autre part, ce dernier partage le loyer et les charges avec C_____ dans les mêmes proportions qui prévalaient avec B_____, soit 5/12^{ème} chacun, 2/12^{ème} étant à charge de F_____ travaillant également dans les locaux.

g. Par courrier du 3 mars 2014, A_____ a indiqué aux locataires avoir remarqué une plaque apposée au nom de E_____ à l'entrée de l'immeuble sur la plaque de C_____. N'ayant pas reçu de demande de sous-location ou de transfert de bail pour les locaux concernés, il considérait que leur occupation par une tierce personne était illicite.

Les locataires ont répondu, par courrier du 27 mars 2014, que B_____ souhaitait transférer sa part de bail, car il avait cessé son activité de _____. Un tel transfert n'étant pas possible en raison de la résiliation du bail, la solution de la sous-location avait été mise en place. Les locataires en avaient informé le bailleur lors de l'audience de conciliation du 8 janvier 2014, tenue dans la procédure consécutive aux congés économiques donnés le 30 septembre 2013. A_____ ne s'était pas opposé à cette solution.

h. Par courrier du 9 mai 2014, le bailleur a demandé aux locataires de lui indiquer si E_____ était leur sous-locataire et, dans l'affirmative, de lui communiquer l'intégralité des accords passés avec lui, notamment le motif de la sous-location et sa durée.

Par pli du 20 mai 2014, les locataires ont confirmé à A_____ que E_____ était leur sous-locataire partiel, dans l'attente de l'issue de la procédure en contestation des congés précédemment donnés. En cas d'invalidation de celui-ci par le Tribunal, B_____ formulerait une demande de transfert de sa part de bail à E_____.

Le bailleur a réitéré sa demande d'informations au sujet du motif, des conditions et de la durée de la sous-location, par courrier du 22 mai 2014.

i. Par avis du 12 juin 2014, le bailleur a résilié le bail des locaux commerciaux pour le 30 avril 2015.

Dans le courrier d'accompagnement, il a motivé cette résiliation par le refus des locataires de lui communiquer l'intégralité des accords passés avec le sous-locataire. Il a précisé résilier le bail pour son échéance contractuelle.

Aucune disposition légale n'est mentionnée.

Par avis du même jour, A_____ a résilié les baux des places de parking, respectivement pour le 31 janvier et le 28 février 2015, pour l'échéance contractuelle et pour le même motif.

j. Le contrat de sous-location conclu entre les locataires et E_____ a été transmis au bailleur en annexe à un courrier du 24 juin 2014.

k. Les congés du 12 juin 2014 ont été contestés le 10 juillet 2014 par-devant la Commission de conciliation. Non conciliées le 9 septembre 2014, les affaires ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 10 octobre 2014.

Les locataires ont conclu à l'annulation de ces résiliations et, subsidiairement, à la prolongation des baux pour une durée de six ans.

Par décision du 21 octobre 2014, le Tribunal a ordonné la jonction des trois causes sous le numéro de la présente procédure.

l. Dans sa réponse du 28 novembre 2014, le bailleur a conclu à la validation des trois résiliations.

Il a conclu, préalablement, à ce que soient écartés de la procédure les allégués relatifs à l'annonce de la sous-location faite par les locataires lors de l'audience de conciliation du 8 janvier 2014, dans le cadre de la contestation des premiers congés, ainsi que les pièces y faisant référence.

Sur demande reconventionnelle, il a conclu à l'évacuation des locataires tant des locaux commerciaux que des places de parking.

m. Par écriture du 12 janvier 2015, B_____ et C_____ ont conclu à ce que la demande reconventionnelle soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, à ce que la requête en évacuation formée par A_____ soit rejetée.

n. A l'audience du 17 juin 2015 du Tribunal, B_____ a confirmé qu'il avait l'intention de céder son cabinet à E_____ au moyen d'un transfert de bail. Comme les premières résiliations avaient alors été notifiées aux locataires, ceux-ci avaient dû se résoudre à sous-louer partiellement le cabinet, dans l'attente de l'issue de la procédure relative à ces résiliations. Ils en avaient informé A_____ personnellement lors de l'audience de conciliation s'étant tenue dans le cadre de ladite procédure.

o. Par écritures du 4 septembre 2015, les parties ont persisté dans l'intégralité de leurs conclusions respectives.

La cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 25'692 fr., charges comprises et le loyer des places de parking à respectivement 3'000 fr. et 3'324 fr.

En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (32'016 fr. x 3 ans = 96'048 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Est également recevable l'écriture responsive des intimés (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC), ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

1.5 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés.

La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** L'appelant fait valoir que les premiers juges se sont fondés sur des allégués et des pièces inadmissibles, relatant des discussions intervenues en conciliation.

2.1 Aux termes de l'art. 152 al. 2 CPC, le tribunal ne prend en considération les moyens de preuve obtenus de manière illicite que si l'intérêt à la manifestation de la vérité est prépondérant. Contrairement à la preuve irrégulière, recueillie en violation d'une règle de procédure, la preuve illicite est obtenue en violation d'une norme de droit matériel, laquelle doit protéger le bien juridique lésé contre l'atteinte en cause (ATF 140 III 6 consid. 3.1; BRÖNNIMANN, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, nos 43 ss ad art. 152 CPC; RÜEDI, Materieil rechtswidrig beschaffte Beweismittel im Zivilprozess, 2009, p. 116 n. 234, p. 121 n. 248, p. 122 n. 252, p. 126 n. 260; GAILLARD, Le sort des preuves illicites dans le procès civil, SJ 1998 p. 652). Conformément à l'art. 152 al. 2 CPC, la preuve obtenue illicitement n'est utilisable que d'une manière restrictive. Le juge doit en particulier procéder à une pesée de l'intérêt à la protection du bien lésé par l'obtention illicite et de l'intérêt à la manifestation de la vérité (HASENBÖHLER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2e éd. 2013, n. 40 ad art. 152 CPC p. 1058; Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 p. 6922 ch. 5.10.1).

Les règles professionnelles ("Berufsregeln") énumérées à l'art. 12 LLCA constituent des normes dont la violation peut rendre une preuve illicite au sens de l'art. 152 al. 2 CPC (RÜEDI, op. cit., p. 125 n. 256). Edictées par une autorité afin de réglementer, dans l'intérêt public, l'exercice d'une profession, elles se distinguent des règles déontologiques (ou us et coutumes; "Standesregeln"), qui sont adoptées par les organisations professionnelles (ATF 136 III 296 consid. 2.1 p. 300). La LLCA définit de manière exhaustive les règles professionnelles auxquelles les avocats sont soumis. Les règles déontologiques conservent

toutefois une portée juridique en permettant de préciser ou d'interpréter les règles professionnelles, mais uniquement dans la mesure où elles expriment une opinion largement répandue au plan national (cf. ATF 140 III 6 consid. 3.1; 136 III 296 consid. 2.1; 131 I 223 consid. 3.4; 130 II 270 consid. 3.1.1). Dans le but d'unifier les règles déontologiques sur tout le territoire de la Confédération, la Fédération Suisse des Avocats (FSA) a précisément édicté le Code suisse de déontologie (ci-après : CSD; consultable sur <http://www.sav-fsa.ch>), entré en vigueur le 1er juillet 2005.

Selon l'art. 6 CSD, l'avocat ne porte pas à la connaissance du tribunal des propositions transactionnelles, sauf accord exprès de la partie adverse. Après avoir posé que le caractère confidentiel d'une communication adressée à un confrère doit être clairement exprimé, l'art. 26 CSD répète qu'il ne peut être fait état en procédure "de documents ou du contenu de propositions transactionnelles ou de discussions confidentielles." Ces dispositions servent à préciser la portée de l'art. 12 let. a LLCA, qui prescrit à l'avocat d'exercer sa profession avec soin et diligence (cf. VALTICOS, in Commentaire romand, Loi sur les avocats, 2010, n° 58 ad art. 12 LLCA). Selon la jurisprudence, le non-respect d'une clause de confidentialité et l'utilisation en procédure du contenu de pourparlers transactionnels constituent une violation de l'obligation résultant de l'art. 12 let. a LLCA (ATF 140 III 6 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C_900/2010 du 17 juin 2011 consid. 1.4; cf. arrêt du Tribunal fédéral 2A.658/2004 du 3 mai 2005 consid. 3.4). Le Tribunal fédéral a relevé que l'interdiction pour l'avocat de se prévaloir en justice de discussions transactionnelles confidentielles est fondée sur l'intérêt public à favoriser le règlement amiable des litiges, les parties devant pouvoir s'exprimer librement lors de la recherche d'une solution extrajudiciaire (arrêt du Tribunal fédéral précité du 3 mai 2005 consid. 3.3).

En présence d'un courrier désigné expressément comme confidentiel, dont les propositions transactionnelles avaient été caviardées, le Tribunal fédéral a posé que la règle de la confidentialité doit être interprétée dans un sens absolu et appliquée strictement (arrêt du Tribunal fédéral précité du 3 mai 2005 consid. 4.3). A ce propos, il faut admettre qu'un courrier confidentiel ne peut pas être déposé en justice, même caviardé, à moins que, manifestement, seule une partie du texte n'ait un caractère confidentiel (BOHNET/MARTENET, Droit de la profession d'avocat, 2009, p. 511 n. 1191). La pesée des intérêts prévue à l'art. 152 al. 2 CPC est en outre réservée (ATF 140 III 6 consid. 3.1).

2.2 Les dépositions des parties ne doivent ni figurer au procès-verbal de conciliation ni être prises en compte par la suite, durant la procédure au fond (art. 205 al. 1 CPC). La prise en compte des dépositions dans une proposition de jugement ou une décision de l'autorité de conciliation est réservée (art. 205 al. 2 CPC).

2.3 En l'espèce, la Cour retient que la confidentialité prévue lors de l'audience de conciliation est indispensable pour assurer le bon déroulement de celle-ci et

permettre aux parties de discuter librement, en vue de tenter de parvenir à une solution amiable. Le Tribunal a retenu que l'annonce de la sous-location faite lors de l'audience de conciliation constituait un élément de fait non pertinent pour la résolution du présent litige.

En tout état de cause, la question de savoir si les premiers juges se sont ensuite fondés sur ce fait, dans l'examen des conditions de la sous-location, peut souffrir de rester indéterminée, compte tenu des développements qui vont suivre.

3. L'appelant soutient, pour la première fois en appel, que les congés notifiés l'ont été de manière anticipée, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

3.1 Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur; ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie (ATF 135 III 441 consid. 3.3; 133 III 360 consid. 8.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2). En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). Le congé doit exprimer clairement l'intention de mettre fin au bail à une date déterminée ou facilement déterminable; il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable, faute de quoi il sera inefficace (wirkungslos). La motivation doit également être claire et ne pas comporter de motifs antinomiques (ATF 135 III 441 consid. 3.3; 133 III 360 consid. 8.1.1; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, CdB 2008, p. 65 ss, spéc. p. 70 n. 20 et p. 73 n. 27; HIGI, Zürcher Kommentar, 4ème éd., 1996, n. 35 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO). Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.16/2000 du 24 janvier 2001 consid. 1a; cf. aussi ATF 121 III 6 consid. 3c; SVIT-KOMMENTAR, op. cit., n. 48 ad art. 271 CO). Selon la doctrine, le caractère inconditionnel du droit formateur ne s'oppose pas à ce que le bailleur, à titre préventif, notifie une nouvelle résiliation pour le cas où celle signifiée précédemment serait nulle ou inefficace (SVIT-KOMMENTAR, op. cit., n. 8b des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 643 n. 10.4; HIGI, op. cit., n^{os} 10 et 36 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO).

Le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation fondée à tort sur l'art. 257f al. 3 CO pouvait prendre effet à un autre titre comme résiliation admissible, de caractère extraordinaire. Il a rappelé que si la notion de droit formateur exclut, en règle générale, une conversion de l'acte, cette exclusion ne va pas plus loin que ce qu'exige le caractère univoque, inconditionnel et irrévocable de l'exercice du droit formateur; l'exclusion de toute conversion trouve ses limites dans le principe de l'application d'office du droit par le juge et dans la dénomination inexacte de l'acte sans préjudice pour les parties, par analogie avec l'art. 18 CO. Ainsi, celui qui, fondé sur un état de fait clairement délimité, signifie à l'autre partie une résiliation

extraordinaire du contrat, n'a pas à pâtir de ce qu'il invoque, erronément en droit, une disposition légale inexacte comme fondement juridique à sa déclaration (ATF 123 III 124 consid. 3d p. 128 s.).

L'art. 266a al. 2 CO dispose que lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent. Cette règle ne concerne pas uniquement la résiliation ordinaire envisagée à l'art. 266a al. 1 CO et peut entre autres s'appliquer par analogie à la résiliation fondée sur le besoin urgent des locaux loués (HIGI, op. cit., n. 45 et 48 ad art. 266a CO). Il s'agit toutefois de corriger une erreur de date exclusivement, et non pas une résiliation viciée dans ses conditions de fond (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 445). Cette disposition est inapplicable lorsque la manifestation de volonté revêt d'autres incertitudes que celle portant sur la date (HIGI, op. cit., n. 44 ad art. 266a CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2, non publié aux ATF 137 III 189).

3.2 Dans le cas d'espèce, les résiliations ont été notifiées pour l'échéance contractuelle des trois baux. La lettre d'accompagnement des congés mentionne expressément que ceux-ci ont été signifiés pour ladite échéance contractuelle. Aucune référence n'a d'ailleurs été faite à l'art. 257f CO, ni à d'autres dispositions légales. En première instance, dans son mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 28 novembre 2014, l'appelant a précisément indiqué qu'il était "fondé à résilier les baux dans le délai ordinaire" (allégué n. 58, p. 14), en raison de la sous-location pratiquée par les intimés. La Cour retient dès lors que l'appelant a manifesté la volonté de mettre un terme aux contrats de manière ordinaire pour le prochain terme contractuel. Par conséquent, les premiers juges ont, à bon droit, retenu que les congés constituaient des résiliations ordinaires.

3.3 L'appelant sera, partant, débouté de ses conclusions sur ce point.

- 4.** **4.1** L'art. 271a al. 1 let. d CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi. L'action en annulation appartient au locataire; celui-ci n'est pas tenu de mettre en évidence un lien de causalité entre la procédure judiciaire et le congé qu'il attaque, lequel, s'il est intervenu pendant la durée du procès, est réputé abusif quel qu'en soit le motif, sous la seule réserve des hypothèses régies par l'art. 271a al. 3 CO (ATF 131 III 33 consid. 3.1 à 3.5). L'art. 271a al. 1 let. d CO appréhende toutes les procédures de conciliation ou de jugement en rapport avec le bail, quel qu'en soit l'objet (même arrêt, consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_603/2013 du 19 mars 2014 consid. 5).

Il s'agit ici d'une forme particulière du congé de représailles (cf. art. 271a al. 1 let. a CO), donné en cours de procédure judiciaire (CONOD, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 24 ad art. 271a CO). Le législateur a

voulu garantir au locataire la possibilité de saisir librement les juridictions chargées de résoudre les litiges de bail à loyer. Le bailleur ne doit pas pouvoir mettre fin à une procédure qui l'ennuie, par une simple résiliation du bail. La protection est limitée dans le temps, pour la durée de la procédure (LACHAT, op. cit., p. 746).

Le locataire est protégé contre les congés donnés pendant les procédures de conciliation et les procédures judiciaires ultérieures. Peu importe que le locataire soit demandeur ou défendeur. Peu importe également l'objet de la procédure (opposition à une hausse de loyer, demande d'exécution de travaux, contestation relative aux frais de chauffage et d'eau chaude, constatation de la nullité d'une transaction couplée, etc.), pour autant que cette procédure soit en relation avec le bail. Cette dernière condition doit être interprétée largement (LACHAT, op. cit., p. 746).

La protection commence avec la saisine de l'autorité de conciliation ou du juge. Elle se termine lorsqu'un jugement définitif est entré en force ou qu'une transaction judiciaire intervient (CONOD, op. cit., n. 27-28 ad art. 271a CO).

Le législateur fédéral a toutefois permis au bailleur de renverser la présomption d'abus, instituée par l'art. 271a al. 1 let. d CO, dans les six cas mentionnés à l'art. 271a al. 3 CO. On ne peut pas déduire du texte de la loi que le congé dont on présume qu'il est abusif parce qu'il intervient pendant une période de protection doive l'être effectivement (ATF 131 III 133 consid. 3.1 = JT 2005 I 255). Malgré le caractère limitatif de cette liste d'exceptions, la pratique admet néanmoins qu'un bailleur répète pendant une procédure, et dans les trois ans qui la suivent, une résiliation nulle ou inefficace dont le motif existait déjà avant la procédure (arrêts du Tribunal fédéral 4A_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3; 4A_615/2013 du 4 avril 2014 consid. 5.2; 4A_432/2008 du 17 février 2009 consid. 2.2; HIGI, op. cit., n. 262 ad art. 271a CO, WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5ème éd., 2011, n. 27 ad art. 271/271a CO; SVIT-KOMMENTAR, 3ème éd., 2008, n. 31 ad art. 271a CO; LACHAT, op. cit., p. 748-750).

L'esprit et le but de l'art. 271a al. 1 let. d CO sont d'empêcher que le bailleur ne puisse mettre un terme à une procédure judiciaire désagréable en résiliant le contrat de bail (SVIT-KOMMENTAR, n. 27 ad art. 271a CO; HIGI, op. cit., n. 232 ad art. 271a CO; ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2e éd., Zurich 1995, p. 215). La protection contre les congés va au-delà de la protection contre les abus de droit manifestes, et même de la garantie générale du principe de la bonne foi. La loi est imprégnée des critères, positifs, de loyauté et de la pensée de la protection sociale, bien plus que du concept, négatif, de l'abus de droit, ce qui se manifeste non seulement à travers le délai prévu par l'art. 271a al. 1 let. d CO, mais à travers la protection de la famille prévue par l'art. 271a al. 1 let. f CO (WEBER, op. cit., n. 1 ad art. 271/271a CO).

4.2 Dans le cas d'espèce, il est constant qu'une procédure est pendante devant la juridiction des baux et loyers, depuis le 30 octobre 2013, à la suite de la notification des premiers congés par l'appelant aux intimés. Par conséquent, les résiliations objets de la présente procédure sont en principe annulables, en application de l'art. 271a al. 1 let. d CO.

Comme il a été retenu ci-avant (consid. 3.2), il s'agit de congés ordinaires, donnés pour l'échéance contractuelle, de sorte que l'exception prévue à l'art. 271a al. 3 let. b CO (violation de l'art. 257f CO) ne saurait trouver application.

Dès lors, les résiliations sont annulables, ce que les premiers juges ont retenu à bon droit.

4.3 L'appelant sera, partant, débouté de ses conclusions sur ce point également.

- 5.** Par surabondance, la Cour relève que, même à considérer que les congés auraient été notifiés en application de l'art. 257f al. 3 CO, les conditions de cette disposition légale ne sont pas réunies.

5.1 L'art. 257f al. 3 CO confère au bailleur un droit de résiliation anticipée lorsque le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence nonobstant une protestation écrite du bailleur et que le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les occupants de l'immeuble; le délai de congé est de 30 jours pour la fin d'un mois s'agissant de locaux commerciaux. Selon la jurisprudence, une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une telle résiliation. Pour respecter l'exigence d'avertissement écrit, le bailleur doit inviter le locataire à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2).

Le Tribunal fédéral a ainsi jugé valable le congé anticipé donné par un bailleur qui, après avoir découvert une sous-location non autorisée, avait invité sans succès le locataire à lui en communiquer les conditions; l'intéressé avait même nié les faits. Les conditions pratiquées s'étant de surcroît révélées abusives, le bailleur disposait rétrospectivement de deux motifs pour congédier le locataire (art. 262 al. 2 let. a et b CO; ATF 134 III 300 consid. 3.2).

Dans une autre affaire jugée par le Tribunal fédéral, le locataire avait répondu à la demande de renseignements du bailleur, prétendant exiger un sous-loyer de 700 fr. - en réalité 1'200 fr. - alors que son propre loyer était de 490 fr. Le bailleur avait alors directement résilié le bail au motif que les conditions de sous-location étaient abusives. Le Tribunal a confirmé que la résiliation anticipée n'avait pas été notifiée correctement, faute d'avoir été précédée d'un avertissement écrit; s'écartant pour le surplus de l'arrêt attaqué, il a considéré que le locataire ne

commettait aucun abus de droit en se prévalant du défaut de sommation, même s'il n'avait pas transmis les conditions réelles du sous-contrat et avait pratiqué des conditions abusives. La fonction de l'avertissement écrit était de permettre au locataire de se conformer à ses devoirs, et seules des circonstances exceptionnelles justifiaient de le priver d'une telle possibilité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2.2; 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2, rés. très succinct in JdT 2012 II 110).

5.2 En l'espèce, par courrier du 3 mars 2014, l'appelant a indiqué aux intimés avoir constaté la présence du nom d'une tierce personne sur la boîte aux lettres. Cette correspondance ne contient aucune demande de renseignement, ni de mise en demeure de mettre un terme à la sous-location. Ce n'est que le 9 mai 2014 que l'appelant a demandé aux intimés si E_____ était leur sous-locataire et de lui transmettre, dans l'affirmative, l'intégralité des accords passés avec lui, notamment le motif de la sous-location et sa durée. Par pli du 20 mai 2014, les intimés ont indiqué que celui-ci était leur sous-locataire partiel, dans l'attente de l'issue des procédures en contestation de congés. Dans la correspondance suivante de l'appelant du 22 mai 2014, le motif, les conditions et la durée de la sous-location ont à nouveau été requis. Toutefois, les courriers des 9 mai et 22 mai 2014 ne comportent aucune protestation ni aucun avertissement. Dès lors qu'à teneur de la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la résiliation extraordinaire prévue à l'art. 257f CO doit être précédée d'une vaine mise en demeure, les congés notifiés seraient inefficaces.

Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner si la sous-location était autorisable, ni si les conditions de celles-ci étaient abusives ou non.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1025/2015 rendu le 18 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13915/2014-6 OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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. 1.2).