

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22484/2014

ACJC/1201/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 SEPTEMBRE 2017

Entre

Monsieur A.A_____, domicilié_____ à Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 septembre 2016, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

ETABLISSEMENTS PUBLICS POUR L'INTEGRATION (EPI), sis_____ à Genève, intimés, comparant par Me François BELLANGER, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.09.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/875/2016 du 27 septembre 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a, à titre préalable, débouté A.A_____ (ci-après : le locataire) de ses conclusions tendant à la ré-audition du témoin A.B_____ (ch. 1 du dispositif), cela fait et à titre principal, a déclaré valable le congé notifié par les ETABLISSEMENTS PUBLICS POUR L'INTEGRATION (ci-après : EPI ou le bailleur) au locataire le 3 octobre 2014 pour le 30 juin 2016, portant sur le local commercial d'une surface de 75 m² situé au rez inférieur de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 2), a déclaré valable le congé notifié par le bailleur au locataire le 3 octobre 2014 pour le 31 mars 2016, portant sur le bassin intérieur situé au rez inférieur de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 3), a déclaré valables les congés notifiés par le bailleur au locataire le 3 octobre 2014 pour le 31 mars 2016, portant sur les deux places de parking situées au sous-sol de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que A.B_____ avait déjà été entendue en qualité de témoin par le Tribunal lors de l'audience du 23 novembre 2015 et que par ce premier témoignage, le locataire avait déjà obtenu la preuve du fait qu'il entendait démontrer. La ré-audition de ce témoin ne se justifiait dès lors plus sous l'angle de l'art. 152 al. 1 CPC. Sur le fond, le besoin propre invoqué par le bailleur à l'appui de la résiliation des contrats n'était pas un prétexte mais s'avérait, au contraire, être clairement établi par la procédure. De plus, les conséquences pénibles pour le locataire ne suffisaient pas à faire obstacle aux congés donnés. Les intérêts privés du bailleur, se confondant d'ailleurs avec l'intérêt de santé publique que constitue le besoin d'hébergements pour des personnes lourdement handicapées, étaient établis et dignes de protection. Le motif invoqué à l'appui des congés était ainsi sérieux et répondait à un intérêt digne de protection, les congés devant dès lors être validés. En outre, le locataire n'avait pas établi avoir initié des démarches en vue de trouver d'autres locaux et le besoin légitime du bailleur l'emportait sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation. Aucune prolongation ne pouvait de ce fait être accordée au locataire.

- B.** **a.** Par acte réceptionné le 2 novembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A.A_____ a formé appel contre ce jugement. Ses conclusions tendent à ce que, préalablement, la Cour de justice déclare son appel recevable et principalement, mette à néant le jugement entrepris, les résiliations notifiées le 3 octobre 2014 pour le local commercial, le bassin intérieur et les places de parking, étant annulées et le bailleur débouté de toutes autres ou contraires conclusions. Si mieux n'aimait la Cour, la cause devait être renvoyée au Tribunal pour

complément d'instruction au sens des considérants et à la ré-audition de A.B_____. Subsidiairement, une pleine et entière prolongation de six ans devait lui être octroyée pour les baux portant sur le local commercial, le bassin intérieur et les deux places de parking, le bailleur étant débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de son appel, le locataire s'est plaint d'un établissement arbitraire des faits et une violation des art. 271 et 272 CO. Selon lui, les premiers juges ont établi les faits de manière arbitraire car ils ont ignoré les pièces 17 à 20 de sa demande et les constatations qui en découlent, lesquelles auraient également pu être confirmées et complétées par la ré-audition de A.B_____. Ils avaient ignoré cela alors même qu'il s'agit d'un élément essentiel de la procédure, comme en attestent les nombreuses démarches d'instruction effectuées sur la question du manque d'espaces administratifs invoqué par les EPI.

A.A_____ a également reproché au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO en retenant que le bailleur manquait d'espaces administratifs, ce qui a justifié la validation des résiliations notifiées, en retenant que ce manque d'espaces ne consacrait pas une disproportion manifeste des intérêts en présence et en ne considérant pas que les résiliations poursuivaient en réalité un but chicanier, en lien avec les reproches formulés par le bailleur quant à la prise en charge des patients/résidents par A.A_____.

Finalement, le locataire fait valoir une violation de l'art. 272 CO, les conséquences extrêmement pénibles pour lui des résiliations notifiées n'ayant pas été prises en considération. Il ne pouvait pas poursuivre son activité en fréquentant comme visiteur un bassin de rééducation ouvert au public. En retenant le contraire, le Tribunal avait mal apprécié la réalité concernant la disponibilité de ce type de bassin, établie par les enquêtes. Le Tribunal n'avait pas non plus tenu compte de la particularité de sa patientèle, pour l'essentiel également lourdement handicapée et dont les traitements doivent se faire en bassin. Il n'avait pas non plus considéré la très longue durée de la relation contractuelle (vingt ans) liant les parties, Par contre, les premiers juges avaient retenu "l'imminence" du début des travaux alors même que la consultation du site Internet du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) démontrerait que l'autorisation déposée en février 2016 avait été retirée et re-déposée fin juin 2016. Le Tribunal avait également violé l'art. 272 CO en lui reprochant de n'avoir entrepris aucune démarche en vue de trouver des locaux de remplacement.

b. Par réponse du 5 décembre 2016, le bailleur a, principalement, conclu au rejet de l'appel ainsi qu'au déboutement du locataire et de toute autre partie, de toute autre ou contraire conclusion. Subsidiairement, il a conclu à ce qu'il soit acheminé à apporter la preuve des faits allégués dans ses écritures.

Le bailleur a contesté les allégués du locataire, en particulier l'interprétation faite par celui-ci des éléments ressortis des enquêtes et du jugement attaqué.

Concernant le motif de résiliation du bail, les EPI ont indiqué avoir besoin de ces locaux pour mener à bien leurs activités d'intérêt public, ce besoin ayant été démontré dans le cadre de la procédure. Le motif du congé était réel, dès lors que le projet d'aménagement des combles avait fait l'objet d'une demande préalable de demande d'autorisation de construire, validée par les autorités compétentes, puis d'une demande définitive, en cours d'instruction. En outre, il avait été démontré que les EPI ne disposaient pas de place pour aménager les futurs locaux indispensables à leur fonctionnement. Les salles annexes aux chambres créées dans les combles ne pouvaient être considérées comme des espaces administratifs purs, mais étaient nécessaires dans le lieu de vie des résidents ainsi qu'à la bonne marche de l'institution, et entraient dans l'affectation de logement dédiée à l'ensemble du bâtiment. Ensuite, les plans produits démontraient bien la création de huit chambres et trois studios, permettant l'accueil de onze nouveaux résidents. Enfin, le fait de ne pas avoir informé leur architecte de leur besoin de récupérer les locaux loués par A.A_____ était irrelevante et ne saurait constituer un élément permettant de remettre en doute le bienfondé de la démarche du bailleur et sa bonne foi.

Quant à la prétendue animosité à l'égard du locataire, le bailleur a expliqué que les retraits de suivi de certains résidents au locataire étaient dus à ses mauvaises prestations et non à une quelconque animosité à son égard. L'attitude du locataire ainsi que son manque d'investissement et de collaboration, tant avec les différents intervenants que dans la vie organisationnelle des EPI, avaient impliqué le retrait du suivi de certains résidents.

Pour ce qui est de la prolongation du bail, le bailleur a soutenu avoir démontré le besoin de disposer de surfaces supplémentaires, les enquêtes effectuées ayant également établi l'urgence de la situation, puisque les travaux d'aménagement des combles devaient débiter dès l'obtention de l'autorisation de construire et que le bâtiment devait être totalement vidé de ses occupants pour ce faire. En outre, les baux avaient été résiliés deux ans avant leur échéance et le locataire n'avait rien entrepris pour trouver une solution de remplacement satisfaisante.

c. Par réplique du 20 janvier 2017, le locataire a indiqué que le bailleur ne pouvait pas prétendre que la petite portion de 75m² de son cabinet ne serait pas affectée aux quatre bureaux et qu'elle devait concerner potentiellement 26 résidents. En outre, l'atelier d'apprentissage était en permanence vide, ce qui ressortait des vidéos produites sous pièces 17 à 20.

Pour le surplus, le locataire a persisté dans ses conclusions.

d. Par duplique du 8 février 2017, le bailleur a confirmé la faisabilité du projet, à savoir créer quatre bureaux et un espace d'accueil sur une surface de 75 m². En outre, il a indiqué que les vidéos produites par le locataire ne démontreraient pas qu'une des salles serait en permanence vide. Il a également souligné que la salle d'apprentissage et les tâches y exercées entrent pleinement dans cette mission et sont essentielles au travail effectué par les EPI au quotidien, l'importance et la nécessité de la salle d'apprentissage ayant déjà été valablement démontrées tout au long de la procédure.

Il a persisté dans ses conclusions.

e. Par courrier du 9 février 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

f. Le 13 février 2017, le locataire a adressé un courrier à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, soulignant le fait que les explications fournies par le bailleur "Ad 32" n'étaient rattachées à aucun élément de procédure et n'étaient donc pas prouvées. Il a également indiqué qu'il était erroné de prétendre que les EPI auraient découvert avec stupeur le 2 novembre 2015 l'installation de la caméra de surveillance, en place depuis dix ans et autorisée par A.C_____, représentant des EPI à l'époque.

g. Par courrier du 24 février 2017, le bailleur a indiqué que le courrier du locataire du 13 février 2017 était tardif, puisqu'adressé après que la cause avait été annoncée comme gardée à juger. Il a souligné le fait que dans son témoignage du 23 novembre 2015, A.D_____ avait précisé superviser quatre équipes socio-éducatives et que dans son témoignage du même jour, A.E_____ avait indiqué en gérer trois. Le bailleur a également précisé que dans chaque appartement, l'équipe d'encadrement des résidents, composée de socio-éducateurs, d'assistants socio-éducatifs et de veilleurs, comptait environ seize personnes pour vingt-quatre heures par appartement. Les EPI ont également indiqué que la présence permanente de socio-éducateurs encadrant les personnes souffrant de troubles du comportement relevait du fait notoire. Ils ont par ailleurs précisé que la présence d'une caméra de vidéo-surveillance dans le bâtiment des EPI, filmant potentiellement des résidents, devait faire l'objet d'une déclaration au préposé cantonal à la protection des données selon l'art. 42 LIPAD et qu'ils n'étaient pas informés de la présence de la caméra.

h. Par courrier du 3 mars 2017, le bailleur a transmis à la Cour une autorisation de construire 1_____ de janvier 2017, relative aux travaux d'aménagement des combles et transformation de l'espace physio-thérapeutique en bureaux.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les EPI, établissement de droit public doté de la personnalité juridique (art. 28 LIPH), gèrent notamment des établissements proposant des lieux de vie adaptés aux besoins des usagers en situation de handicap sévère. Les EPI ont pour but l'intégration et la réinsertion professionnelle des personnes handicapées, l'augmentation de leur autonomie et l'amélioration de leurs conditions de vie.

A cet effet, ils disposent de différentes résidences offrant un encadrement socio-éducatif spécialisé pour répondre aux besoins particuliers de personnes en situation de handicap. Cet encadrement est assuré 24/24h et 7/7j par des socio-éducateurs et vise à augmenter l'autonomie des personnes ou à la maintenir. Il s'organise autour du soutien dans les actes de la vie quotidienne, d'activités socio-éducatives, culturelles, sportives et de loisirs.

b. La résidence A.F_____, sise _____ à Genève, héberge des personnes présentant un handicap mental sévère avec des troubles du comportement, pour la plupart avec un polyhandicap et des troubles du spectre autistique majeurs.

La résidence A.F_____ comprend deux immeubles : A.G_____, comprenant quatre appartements de six places chacun et ouvert en 1994, ainsi que A.H_____, comprenant trois appartements et dix-huit résidents, ouvert en 2011.

Sa mission est d'offrir un lieu de vie en milieu urbain à ces personnes, dont la plupart ont séjourné de longues années à l'hôpital psychiatrique faute d'une place adaptée dans les établissements socio-éducatifs pour personnes handicapées. Ces deux immeubles comprennent des appartements, plusieurs locaux communs pour les activités de développement personnel et d'apprentissage et maintien des compétences, ainsi que des salles de conférences et une cafétéria.

Des patients souffrant d'un même type de handicap sont également accueillis dans la résidence A.I_____, à Genève.

A l'instar de la résidence A.I_____, l'immeuble de A.G_____, qui héberge vingt-quatre résidents au total, est un bâtiment de quatre étages, répartis de la manière suivante : le rez comprend l'entrée principale, les garages et les locaux techniques; au rez supérieur se trouvent le restaurant "A.J_____" et les cuisines, différents ateliers et salles de conférences, le bassin de rééducation ainsi qu'un local commercial; au 1^{er} étage se situent les appartements "A.K_____" et "A.L_____" et au 2^{ème} étage se trouvent les appartements "A.M_____" et "A.N_____", ces quatre appartements hébergeant chacun six résidents. Le bâtiment est surmonté de combles, couvrant toute la surface de l'immeuble.

c. A.A_____ est physiothérapeute et exploite depuis une vingtaine d'années un cabinet sis au rez-de-chaussée de la résidence A.G_____.

Spécialisé dans le traitement de personnes en situation de handicap, il dispense notamment des soins à des résidents de A.G_____, A.H_____ et A.I_____, mais également à des patients issus d'autres institutions, comme la Fondation A.O_____ à Genève. Il reçoit aussi des patients privés, et donne des cours d'aquabike dans le bassin. Il emploie plusieurs personnes, dont une secrétaire-assistante et deux physiothérapeutes.

d. Les EPI, en qualité de bailleur, et A.A_____, en qualité de locataire, sont liés par plusieurs contrats :

Depuis le 1^{er} juillet 1996, A.A_____ loue un local de 75 m² au rez-de-chaussée. Ce bail, signé pour une durée initiale de cinq ans, s'est ensuite renouvelé tacitement de cinq ans en cinq ans, le préavis de résiliation était d'un an. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 21'881 fr. dès le 1^{er} août 2011, et les charges à un montant forfaitaire de 2'520 fr. par année, soit un loyer mensuel brut de 2'033 fr..

Il loue également deux places de parking n° 2_____ et 3_____ dans le même immeuble. Les baux ont été signés pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} avril 1996 au 31 mars 2001, renouvelables tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de six mois. Le loyer a été fixé à 720 fr. par année par place, soit 60 fr. par place et par mois.

Enfin, avec effet au 1^{er} avril 2009, les parties ont conclu une "convention concernant l'utilisation du bassin de rééducation", étant précisé que, par le passé, l'utilisation du bassin était comprise dans le loyer du local commercial.

Selon cette convention, le bassin devait être utilisé prioritairement par les résidents des EPI, A.A_____ étant habilité à l'utiliser, sous sa responsabilité et dans le cadre de l'exercice de ses activités professionnelles, les lundi, jeudi et vendredi de 08h00 à 13h00 et les mardi et mercredi de 08h00 à 19h00, en contrepartie d'une contribution forfaitaire de 2'400 fr. par année. La convention a été signée pour une durée initiale d'une année, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois. A.A_____ était responsable des contrôles journaliers, de la qualité de l'eau et de la propreté du bassin.

e. Il manque notoirement à Genève de places pour des patients présentant des troubles autistiques et un retard sévère (témoins A.P_____, A.Q_____, A.R_____ et A.S_____).

f. A l'heure actuelle, les trois chefs de secteur des EPI en charge de la résidence A.G_____ n'ont pas, faute de place, leur bureau sur place, mais à la résidence A.I_____ et doivent faire les trajets tous les jours jusqu'à A.G_____, puisque quotidiennement, et parfois plusieurs fois par jour, ils sont appelés en urgence pour des situations difficiles (témoins A.P_____, A.D_____ et A.E_____).

g. Par trois avis officiels du 3 octobre 2014, les EPI ont résilié le contrat de bail du local commercial loué par A.A._____ pour le 30 juin 2016, les contrats relatifs aux places de parking et la convention liée à l'usage du bassin pour le 31 mars 2016.

Dans leurs courriers d'accompagnement recommandés datés du même jour, les EPI ont motivé les congés par leur "*besoin de disposer de cette surface pour l'extension des activités d'hébergement et d'accompagnement de personnes handicapées*".

h. Par requêtes du 3 novembre 2014, A.A._____ a contesté les congés par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Déclarées non conciliées lors de l'audience de la Commission du 8 janvier 2015, les causes, enregistrées respectivement sous n° C/22484/2014, n° C/22485/2014, n° C/22486/2014 et n° C/22487/2014, ont été portées devant le Tribunal le 10 février 2015, puis jointes sous n° C/22484/2014.

Le locataire a principalement conclu à ce que le Tribunal annule les résiliations données et, à titre subsidiaire, lui accorde une pleine et entière prolongation des baux jusqu'au 30 juin 2022.

A l'appui de ses conclusions, il a affirmé que le besoin propre invoqué par les EPI n'était qu'un prétexte. Il a fait valoir que, depuis le départ à la retraite de l'ancien directeur des EPI, A.T._____, il avait pu constater un changement d'attitude à son égard de la part de la nouvelle direction, des patients sous curatelle de l'ETAT DE GENEVE lui étant progressivement retirés. Il estime dès lors que le bailleur veut son départ, peut-être pour louer les locaux à un tiers.

Le locataire a par ailleurs insisté sur le fait qu'il exerçait cette profession depuis vingt ans et s'était spécialisé dans la prise en charge de personnes lourdement handicapées, dont une partie était traitée dans le bassin de rééducation attenant à son cabinet. Les résiliations présentaient ainsi pour lui des conséquences particulièrement pénibles.

i. Dans leur réponse du 7 avril 2015, les EPI ont principalement conclu à ce que le Tribunal déboute le locataire de ses conclusions et confirme les résiliations. A titre subsidiaire, ils ont conclu à ce que le Tribunal refuse la prolongation des baux et valide le besoin concret et actuel des bailleurs de disposer des locaux afin d'élargir leurs activités.

Ils ont expliqué leur besoin de disposer des locaux concernés en précisant être les seuls établissements publics autonomes du canton de Genève à offrir des possibilités de logements pour les personnes en situation de handicap. Pour répondre aux besoins importants et urgents de prise en charge de cette population,

de nouvelles possibilités d'hébergement devaient être créées. Une autorisation de construire avait été délivrée pour aménager les combles et créer ainsi treize chambres supplémentaires, étant précisé que la surface des combles était réservée à l'habitation, sanitaires et cuisine, à l'exclusion d'activités administratives. Or, les centres d'accueil A.G_____ et A.H_____ manquaient de locaux aménageables en bureaux, les chefs de secteur devant faire le trajet depuis A.I_____. De plus, il n'existait aucun lieu privé pouvant permettre de recevoir les familles et les proches. Les locaux actuellement occupés par le locataire seraient donc réaffectés en bureaux et une pièce serait utilisée pour l'accueil des familles. Les travaux étaient prévus pour l'automne 2016, au plus tard à la fin de l'année 2016. Les EPI ont par ailleurs relevé avoir contacté A.U_____, qui avaient confirmé accepter les physiothérapeutes privés dispensant des soins à la personne qu'ils accompagnaient.

Au surplus, les EPI ont contesté être à l'origine de la diminution du nombre de patients sous curatelle de l'ETAT DE GENEVE traités par A.A_____.

j. Lors de l'audience de débats principaux du 18 juin 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le conseil de A.A_____ a exposé que le contrat de collaboration oral passé avec les EPI, soit avec A.T_____, ancien directeur, concernait tant les établissements A.G_____ que A.H_____. Le conseil du locataire a répété que, depuis le départ de l'ancien directeur des EPI, les patients qui étaient sous curatelle de l'ETAT DE GENEVE étaient retirés des soins donnés par son mandant, la responsabilité en étant imputée aux EPI. Il a contesté que l'accès à la piscine ait été obstrué par le locataire et a par ailleurs souligné qu'en tant que spécialiste dans le traitement des handicaps lourds, le locataire ne pouvait pas exercer sa profession s'il ne disposait pas d'un bassin. La grande partie de ses patients provenaient de la région où se trouvaient les locaux litigieux.

A.V_____, travaillant au service juridique des EPI, a formellement contesté ces affirmations. Elle a exposé que les EPI n'avaient pas un tel pouvoir, les décisions de retraits des patients du programme de soins étant prises en "réunions de réseau" constituées de médecins, des représentants légaux, de psychiatres et de l'équipe socio-éducative. Lors de ces réunions, il avait été décidé par l'ensemble des intervenants de retirer certains patients, soit parce que A.A_____ ne participait pas régulièrement aux réunions, soit parce qu'il n'avait pas remis les rapports nécessaires au réseau, soit encore parce que les éducateurs avaient estimé que la séance de physiothérapie n'en était pas une.

Concernant la nécessité pour le locataire de disposer d'un bassin, A.V_____ a indiqué que d'autres bassins étaient disponibles, notamment à A.U_____ qui

mettaient à disposition des bassins pour le traitement d'handicapés lourds et qui peuvent être loués par des physiothérapeutes externes.

Enfin, elle a répété que les EPI avaient un besoin concret et réel de récupérer les locaux utilisés par le physiothérapeute. En effet, treize chambres supplémentaires allaient être créées dans les combles de A.G_____, à la demande de A.W_____. Les EPI avaient impérativement besoin de récupérer ces locaux, en premier lieu pour y créer un bureau pour les trois chefs de secteurs (qui font actuellement les déplacements depuis A.I_____), un quatrième devant être engagé. D'autre part, un espace accueil serait également créé à cet endroit. De manière plus générale, A.V_____ a indiqué que les EPI avaient besoin de salles "pluridisciplinaires", pour permettre par exemple aux familles de se retrouver ou d'isoler un résident en crise.

k. Lors de l'audience du 22 septembre 2015, le locataire a déclaré que 10% de sa clientèle venait des EPI et le reste était de la clientèle privée, avec un total d'environ 6'000 patients. Sur le 90% de clients privés, certains venaient du quartier et d'autres de plus loin, certains transportés par A.X_____ depuis A.I_____. Une partie de sa clientèle était donc liée à l'emplacement des locaux litigieux et il n'était pas imaginable pour les personnes âgées qu'il traitait de le suivre à A.I_____. Un tiers de sa clientèle bénéficiait de soins en bassin. Il exerçait depuis 20 ans sans problème, les conflits étant nés les deux dernières années. Il existait certes d'autres bassins à A.Y_____, à A.I_____ ou à A.Z_____, mais le problème était de trouver un cabinet attenant au bassin pour accueillir cette clientèle spécifique, étant précisé que le travail en bassin était parfois enchaîné par de la rééducation au cabinet et que pour cela, A.A_____ était secondé par son équipe. Il a relevé qu'à côté de son cabinet à A.G_____, il y avait des locaux d'environ 35 ou 40 m² qui étaient vides.

A.V_____ a déclaré qu'il existait également le bassin de B.A_____ et celui situé à A.I_____. De très nombreux physiothérapeutes à Genève avaient leur cabinet à un endroit différent du bassin. A B.A_____, il était également possible de réserver des plages horaires. En septembre 2015, il restait ainsi une quinzaine d'heures par semaine de libre. Le locataire pouvait regrouper sur une plage horaire les patients qu'il recevrait en bassin et accueillir les autres dans son cabinet. Quant au transport des patients, il pouvait se faire par A.X_____ ou par les bus des EPI.

l. Le 2 novembre 2015, le Tribunal a procédé à une inspection locale du bâtiment A.G_____, parvenant aux constatations suivantes, conformément au procès-verbal accompagné de photographies :

Au rez supérieur se trouvent, outre le restaurant "A.J_____", les cuisines et l'accès aux fournisseurs, différentes salles, à savoir :

- juste en face du restaurant, une petite salle de conférence/bureau;

- le long du couloir à droite de l'ascenseur, côté sud, la "salle B.B_____", une salle de réunion et de conférence;

- juste en face de l'ascenseur, une salle de danse et de musique, ouvrant sur la baie vitrée;

- à gauche de l'ascenseur, la salle "B.C_____", utilisée pour les activités de stimulation/développement corporel;

- une pièce servant de vestiaire et d'entrepôt pour les femmes de ménage;

- le long du couloir, côté sud, et jouxtant le cabinet de physiothérapie, une grande pièce d'environ 40-45m², avec de grandes baies vitrées, appelée "atelier d'apprentissage". Dans cette pièce sont disposés plusieurs bureaux, délimités les uns des autres par des étagères. Le témoin A.Q_____ explique à cet égard que les personnes qui utilisent ces bureaux ont des troubles autistiques, ce qui explique que l'espace de travail est en quelque sorte "confiné" par les étagères situées de chaque côté des bureaux, ce qui sécurise le patient. Chaque place de travail est attribuée à un patient, dont la photographie est affichée en-dessus du bureau. Le témoin A.Q_____ indique que les activités faites dans l'"atelier d'apprentissage", qui sont indispensables au développement des patients, sont réparties sur la semaine, mais il ne peut pas dire à quel rythme, ni selon quelles plages horaires. La production du planning d'occupation de cette salle est ordonnée par le Tribunal, de même que le plan détaillé de l'immeuble, étage par étage, avec les dimensions des pièces.

Au rez supérieur se situe également le cabinet de physiothérapie de A.A_____. Dans le cabinet, à gauche et à droite de la réception se situent des salles de traitement.

Sur la gauche, une grande pièce permet de traiter plusieurs patients au même moment. Elle comprend des tables de physiothérapie, différents appareils d'électrothérapie, une table de massage, un tapis roulant ainsi qu'un appareil et lit permettant de mobiliser simultanément les quatre membres d'un patient, ainsi qu'une machine servant à mobiliser et à tenir debout une personne paralysée.

Un passage dessert la pièce où se situe le bassin – pièce qui est également accessible directement par le couloir extérieur. Dans ce passage se situe un coin buanderie, ainsi que la machine pour réchauffer le "fango", laquelle est fixée au sol. Dans le passage se situent également des toilettes ainsi qu'une douche, équipées spécialement pour les personnes handicapées.

La salle où se situe le bassin est équipée d'une sorte de treuil, qui permet au physiothérapeute de soulever le patient, amené au préalable en chaise roulante ou en lit roulant sur lesquels est disposée une sorte de bâche spéciale, sur laquelle le

treuil est fixé pour soulever le patient et le mettre dans l'eau. Le long des murs de la pièce "bassin" sont posés d'une part une table de massage, un lit à roulettes ainsi que plusieurs vélos d'aquabike. Le Tribunal constate la présence du robot de nettoyage automatique du bassin dont A.A._____ a fait l'acquisition.

Sur la droite de la réception se trouve une autre salle de traitement "conventionnelle", de plus petite taille.

Aux 1^{er} et 2^{ème} étages se situent les logements des patients, qui ne peuvent être inspectés.

Les combles, accessibles au moment de l'inspection uniquement par une trappe desservie par une échelle pliable, s'étendent sur toute la surface de l'immeuble. La hauteur sous la poutre de toit est d'environ 4m85, étant précisé que les combles sont mansardés. Le témoin A.Q._____ a expliqué qu'à l'époque de la construction, la commune n'avait pas donné l'autorisation pour un bâtiment avec un toit plat, raison pour laquelle le bâtiment avait été construit de cette manière, avec cette superstructure qui était totalement isolée. Le projet de réaménagement envisage de surélever également l'ascenseur jusque dans les combles, et de continuer la cage d'escaliers.

m. Le Tribunal a procédé à l'audition de neuf témoins lors des audiences des 22 septembre, 2 novembre et 23 novembre 2015.

A.P._____, socio-éducatrice au sein des EPI depuis 1988 (et entendue sous la réserve de l'art. 172b CPC dans la mesure où elle était présente lors de l'audience de conciliation), a déclaré que c'était lors des réunions annuelles ou des réunions de réseau que les décisions concernant les soins des patients étaient prises. Or, A.A._____, bien que toujours convié, n'y venait pas souvent, et il ne fournissait jamais les rapports écrits permettant de finaliser le bilan annuel.

La salle attenante au cabinet du locataire, est une salle d'apprentissage, est utilisée par les socio-éducateurs pour développer ou maintenir des activités d'apprentissage pour des personnes autistes.

Plus généralement, A.P._____, responsable des admissions, a déclaré qu'il manquait environs deux-cent places à Genève pour des personnes avec handicap mental. Il y avait des listes d'attente. C'est donc une nécessité pour les EPI de s'agrandir, ce qui pourrait être fait en aménageant treize chambres individuelles dans les combles de A.G._____.

Elle a relevé qu'à l'heure actuelle, les trois chefs de secteur en charge de A.G._____ et A.H._____ n'avaient aucun bureau sur place et devaient penduler entre leur bureau à A.I._____, et les résidences de A.G._____, ce qui représentait vingt minutes de trajet au minimum.

De même, une pièce pour accueillir les familles des résidents était nécessaire, ce dont les EPI ne disposaient pas actuellement à l'endroit des locaux litigieux : les visiteurs n'avaient aucun endroit autre que la chambre pour s'isoler avec le patient qu'ils venaient trouver. Or, il était particulièrement compliqué de recevoir des visiteurs dans la chambre d'une personne autiste, qui a des habitudes très strictes dans son fonctionnement.

Cette situation durait depuis des années mais en raison de l'évolution de la patientèle, constituée de plus en plus de jeunes adultes avec des troubles de comportement, cela devenait de plus en plus difficile. Les chefs de service étaient appelés plusieurs fois par jour pour gérer des situations difficiles. Les visites des proches se faisaient dans l'appartement du patient, au risque de se faire déranger par les autres patients. Certes, il y a un restaurant à A.G_____, toutefois seule une des familles peut s'y rendre, les autres n'arrivant pas à gérer les compulsions du résident qu'elles viennent trouver. De surcroît, le restaurant ferme à 15h00.

Certains patients sous curatelle familiale n'étaient pas satisfaits du travail du locataire et trois d'entre eux avaient été retirés du programme de soins. A l'heure actuelle, seuls trois patients de l'endroit des locaux litigieux étaient traités par A.A_____. Dernièrement, des équipes l'avaient informé que le bassin était occupé par le locataire en dehors de ses horaires.

A.Q_____, employé aux EPI depuis 2001 et directeur des services techniques et infrastructures, a confirmé qu'à l'heure actuelle, il y avait un réel besoin de places pour des personnes en situation de handicap. Le projet d'aménagement des combles datait de 2009; l'autorisation de construire préalable avait déjà été obtenue et la requête d'autorisation de construire définitive était sur le point d'être déposée.

Ce témoin a relevé qu'après les travaux de réaménagement des combles, le nombre de résidents allait augmenter de 50%. De manière logique, tant le taux d'encadrement que les activités proposées et le nombre de visiteurs allaient augmenter d'autant. Les surfaces du rez-de-chaussée devraient ainsi être utilisées pour accueillir les personnes encadrant les patients, pour les activités de développement personnel et pour les visiteurs. L'utilisation du bassin après travaux n'avait pas encore été discutée. S'agissant de la pièce d'environ 40m² située à côté du cabinet de A.A_____, c'était une salle d'activités pour les résidents, qui est utilisée par les équipes socio-éducatives. A.Q_____, sans connaître le planning d'utilisation de cette salle, a confirmé que l'existence d'un réel besoin lui avait toujours été relayée.

Il a précisé que l'autorisation de construire préalable visait uniquement l'aménagement de logements dans les combles, même si elle comprenait également sur le plan des surfaces de type "bureaux". Ces surfaces administratives

dans les combles étaient nécessaires à la bonne marche de l'institution et du lieu de vie des résidents.

Concernant le rez-de-chaussée, il n'y avait pas besoin de demander d'autorisation si l'aménagement de ces pièces n'était pas destiné à changer.

A.D_____, infirmière de formation et travaillant aux EPI depuis 2002, a précisé être depuis février 2012 cheffe de secteur à La résidence A.F_____, et, à ce titre, gérer quatre équipes socio-éducatives (deux de jours et deux de nuits), travaillant toutes sur le site des locaux litigieux. Elle y est responsable de deux appartements, à savoir "A.L_____" et "A.K_____", accueillant douze résidents. Son travail consistait à gérer les horaires et l'organisation des collaborateurs, ainsi qu'à superviser l'activité des résidents. Son bureau se situait sur le site de A.I_____, de sorte qu'elle devait se déplacer quatre à cinq fois par semaine à l'endroit des locaux litigieux.

S'agissant de la salle "atelier d'apprentissage", elle était utilisée tous les jours, matin et après-midi, certains résidents ayant des activités planifiées chaque jour dans la salle, d'autres de manière ponctuelle. Elle a précisé que, compte tenu des troubles des patients, certains ne pouvaient y être accueillis que seuls, ou à deux. Avec une douzaine de résidents supplémentaires, l'espace "atelier d'apprentissage" ne sera pas suffisamment grand. Elle a relevé encore que, en raison des troubles autistiques des patients, ils avaient besoin d'un espace de travail réservé et on ne pouvait pas les asseoir n'importe où d'une fois à l'autre. Faute de place, ils avaient dû aménager des espaces de travail dans les appartements.

A.D_____ a relevé que plus aucun de ses patients n'était suivi par A.A_____. Depuis 2013, ils travaillaient avec un physiothérapeute qui se rendait dans les appartements. Les patients qui étaient suivis par le locataire étaient tous sous curatelle de l'Etat et il avait été décidé avec le curateur de les retirer car les prestations du locataire n'étaient pas satisfaisantes, la communication avec ce dernier non plus. Un autre de ses patients se rendait à A.U_____ régulièrement pour profiter de la piscine afin de se détendre.

Concernant enfin les autres salles situées au rez-de-chaussée de l'immeuble, il y avait une salle de musicothérapie et psychomotricité, ainsi que deux salles de réunion qui sont très utilisées par les EPI. Elles n'étaient en revanche jamais louées à des tiers.

A.E_____, chef de secteur au sein des EPI depuis le 1^{er} mai 2013, a déclaré qu'à ce titre, il gérait trois équipes dans le site des locaux litigieux, qu'il était le premier contact pour la famille des résidents et s'occupait enfin des ressources humaines. Son bureau se situait à A.I_____ et non pas sur le site des locaux litigieux, ce qui n'était pas pratique et le contraignait à faire en tout cas un aller-retour par jour,

voire plus en cas d'urgence. Aucun des trois chefs de secteurs gérant les résidences A.G_____ et A.H_____ n'avait son bureau sur place.

Concernant l'"atelier apprentissage", ses résidents occupaient cette salle tous les matins entre 10h00 et 11h30 ainsi qu'un après-midi sur deux de 14h30 à 15h30, week-end compris. Cette occupation s'entendait selon les besoins et comportements des patients. En dehors des vacances scolaires, elle était utilisée tous les jours au moins par un patient. Elle était également utilisée par les chefs de service pour y travailler au calme, lorsqu'elle n'était pas occupée par les résidents : en effet, la salle est équipée d'un ordinateur.

Quant au planning d'occupation, A.E_____ a précisé qu'il n'y en avait pas en tant que tel : il était décidé lors des colloques hebdomadaires de quelle manière la salle serait occupée d'une semaine à l'autre, cela en fonction des progrès faits par les résidents ainsi que par le flux des résidents.

Il souhaitait développer l'atelier d'apprentissage en y engageant un responsable toute la journée, tout en relevant qu'avec douze résidents supplémentaires, il faudra disposer d'encore plus de place pour l'apprentissage de ces nouveaux patients.

Ce témoin a déclaré qu'il avait des patients qui étaient encore ou avaient été suivis par A.A_____. Il a confirmé que, depuis 2012, des résidents avaient été retirés de ses soins. C'était dans le cadre de réunions réseau qu'il y avait eu le plus de problèmes avec A.A_____ car il ne respectait parfois pas le cadre mis en place. Il avait toujours été difficile de faire venir A.A_____ à ces réunions.

A.E_____ a précisé que le choix du physiothérapeute se faisait dans le cadre des discussions tripartites (réunions de réseau) incluant également les répondants légaux. Il était très difficile pour les EPI d'influencer les choix des répondants légaux qui savaient ce qu'ils voulaient pour leur résident.

Ce témoin a encore déclaré que certains de ses résidents avaient des activités en bassin à A.U_____ et à A.I_____. A A.U_____, des plages horaires étaient réservées pour les EPI car ces derniers en sont de grands utilisateurs.

B.D_____, physiothérapeute, employée à 50% par A.A_____ et à 50% par la Clinique de B.E_____, a déclaré qu'à sa connaissance, ni l'ancien directeur des EPI, ni le directeur actuel, ni les éducateurs n'avaient jamais émis de critiques à l'encontre du travail de A.A_____.

Elle a relevé que la salle "atelier d'apprentissage" était très souvent silencieuse, et donc vide car les patients étaient usuellement bruyants.

Parfois, elle avait remplacé A.A_____ aux réunions "B.F_____" qui avaient lieu tous les quatre ans. Il lui arrivait également d'adresser des e-mails à l'équipe éducative pour donner des renseignements ou faire un rapport de physiothérapie, par exemple en vue d'un " B.F_____". Cela fait vingt ans que cela fonctionnait de cette manière

Environ le 60 à 70% des patients traités par A.A_____ bénéficiait de traitement en piscine. Selon elle, il serait difficile d'amener les patients à A.U_____ car ils travaillent en équipe et des difficultés supplémentaires seraient liées au transport. A B.A_____, il y avait déjà un autre physiothérapeute qui utilisait le bassin.

A.B_____, secrétaire et assistante de A.A_____, a déclaré qu'elle n'avait jamais eu de problèmes avec les EPI en lien avec l'utilisation du bassin, précisant que la majorité des patients étaient traités en bassin.

Le cabinet de A.A_____ utilisait le bassin deux journées de 08h00 à 19h00 et trois journées de 08h00 à 13h00.

Elle a relevé que les autres salles situées au rez-de-chaussée de l'immeuble étaient très peu occupées.

A.R_____, psychiatre, a travaillé avec le locataire en 1995 et lui envoyait des patients dont elle estimait que des soins en bassin leur seraient bénéfiques, car elle pensait qu'il est un bon physiothérapeute.

Elle n'avait jamais entendu d'avis négatif à son encontre.

Elle a confirmé que, de manière générale, il existait un besoin énorme de places pour des patients souffrant d'un retard sévère et d'autisme.

A.S_____, médiatrice hospitalière et connaissant bien le domaine de la psychiatrie hospitalière, a déclaré qu'une structure intermédiaire appelée "B.G_____" allait être ouverte dans l'un des bâtiments de B.E_____. Elle ignorait en revanche la capacité d'accueil de cette nouvelle structure.

Elle a confirmé qu'il existait une très forte demande de places pour des patients souffrant de retard mental.

B.H_____, père d'un patient traité par A.A_____ depuis 2010, victime d'un traumatisme crânien et souffrant depuis d'un lourd handicap, avait à l'époque contacté A.U_____ ainsi que le cabinet de physiothérapeute qui y était installé pour déterminer si un traitement était possible sur place pour son fils. Il lui avait répondu que le centre ne disposait pas des installations nécessaires pour l'accueillir. C'était la résidence "B.I_____" (à côté de A.U_____), où résidait son fils, qui lui avait conseillé de prendre contact avec A.A_____. B.H_____ a déclaré que son fils était transporté jusqu'à l'endroit des locaux litigieux par les

véhicules de B.J_____, et que d'autres résidents de "B.I_____" étaient traités par A.A_____. Ce témoin était très content d'avoir pu trouver A.A_____ car son fils pouvait bénéficier de traitements adéquats.

n. Lors de l'audience de suite de comparution personnelle du 23 novembre 2015, A.V_____ a déclaré que la mise en fonction des nouvelles places était prévue pour janvier 2017, les travaux étant entièrement financés par un don privé. Pendant les travaux, de la place au rez-de-chaussée pour les résidents du deuxième étage devait être libérée, afin d'éviter les bruits pendant la journée.

Elle a par ailleurs fait grief à A.A_____ d'avoir équipé le bassin de rééducation d'une vidéo-surveillance sans l'autorisation des EPI.

Sur ce point, le locataire a relevé qu'il avait cette vidéo-surveillance depuis une dizaine d'années déjà, pour des raisons de sécurité, et en avait à l'époque demandé la permission aux EPI, soit à A.C_____. Cette caméra ne conservait aucun enregistrement.

o. A la demande du Tribunal, les EPI ont versé à la procédure les plans du bâtiment où se trouvent les locaux litigieux ainsi que le planning d'utilisation de l'atelier d'apprentissage, dont il ressort qu'il est utilisé tous les jours, de 10h00 à 11h30/12h00, du lundi au mercredi de 14h30 à 15h00 et le vendredi de 14h30 à 15h30.

p. Le 17 février 2016, les EPI ont déposé une requête de mesures provisionnelles tendant à faire interdire au locataire l'utilisation de sa caméra, ou, subsidiairement, à ce qu'il la recouvre d'un cache lorsqu'il n'utilise pas le bassin, et à ce qu'il respecte les horaires d'utilisation du bassin.

Par ordonnance du 9 mars 2016, le Tribunal a ordonné au locataire de recouvrir d'un cache visible la caméra durant les heures auxquelles il n'avait pas accès au bassin et a donné acte au locataire de ce qu'il s'engageait à laisser l'accès au bassin aux EPI les lundis et jeudis après-midi dès 13h00.

Dans le cadre de la procédure C/7320/2016 déposée devant le Tribunal en validation de cette ordonnance, les parties se sont accordées pour respecter les termes de l'ordonnance précitée. Les EPI se sont par ailleurs engagés à ne pas louer à des tiers le bassin en dehors des heures d'utilisation de A.A_____.

q. La requête d'autorisation de construire définitive D 2_____ a été déposée en février 2016 auprès du DALE (témoin B.K_____).

r. Selon les explications données par A.V_____ lors de l'audience du 1^{er} mars 2016, le Service de sécurité du DALE avait posé des exigences plus élevées que ce qui était prévu. Le projet devait être appréhendé comme s'il s'agissait d'un

hôpital, entraînant des mesures de sécurité plus importantes que prévu (chemins de fuite, protection de personnes en chaise roulante, etc.). D'autre part, le même service de sécurité avait exigé que le bâtiment soit totalement évacué pendant la durée des travaux, soit notamment en déplaçant tous les résidents.

A.A_____ a, quant à lui, produit une attestation signée par son employée A.B_____, indiquant que depuis le 1^{er} mars 2014, le nombre de patients du locataire fréquentant le bassin était de l'ordre de quatre-vingt-cinq par semaine.

s. Quatre témoins ont été entendus lors des audiences des 1^{er} mars et 15 avril 2016.

B.L_____, physiothérapeute répondant depuis trente ans à la clinique générale de A.Z_____, a déclaré qu'il y était locataire d'un cabinet à la clinique depuis plus de trente ans, ainsi que du bassin chauffé dont la clinique disposait. Les locaux étaient uniquement réservés aux quinze physiothérapeutes qui travaillaient pour lui. En dehors de ses heures, des femmes enceintes et des bébés nageurs pouvaient profiter du bassin. En revanche, aucun physiothérapeute externe n'avait accès au bassin.

De manière générale, ce témoin a estimé qu'il y avait trop peu de bassins proposés aux physiothérapeutes à Genève. A titre personnel, il ne lui serait pas possible d'organiser son travail en séparant son cabinet d'une part et les traitements en bassin d'autre part. Pour les personnes à mobilité réduite, il était essentiel que le bassin soit au même endroit que le cabinet. A sa connaissance, le bassin de A.U_____ était déjà sur-occupé.

Vu la pénurie des bassins de soins, il était certain que, comme dans son cas ou à A.U_____, les physiothérapeutes n'étaient pas autorisés à utiliser ces bassins.

B.M_____, physiothérapeute indépendant, locataire des locaux pour son cabinet au foyer de B.A_____, où se situe un bassin d'eau chaude de 5m sur 5m, a indiqué qu'à sa connaissance, il n'y avait pas de physiothérapeutes externes qui utilisaient ce bassin, mais il imaginait que cela pouvait être possible. Selon son appréciation, le bassin était occupé 80% du temps. Il imaginait mal un physiothérapeute externe venir utiliser le bassin, car les plages horaires disponibles étaient avant 08h00 ou entre 12h00 et 14h00. Il utilisait lui-même le bassin pour les personnes avec un handicap sévère, ce traitement étant particulièrement important pour elles.

B.N_____, directeur de A.U_____ (lesquels font partie des Hôpitaux Universitaires Genevois – HUG), a déclaré qu'il s'y trouvait d'une part un bassin thérapeutique ainsi qu'un autre bassin de 300m², faisant également 34°C.

Le bassin thérapeutique était utilisé en priorité par le cabinet de physiothérapie privé "B.O _____" qui louait les locaux à B.P _____ et occupait une vingtaine de physiothérapeutes. Mais ce bassin était toutefois aussi utilisé par des physiothérapeutes externes, car quatre patients pouvaient y être traités en même temps. Lorsqu'il y avait trop d'affluence dans le bassin thérapeutique, le grand bassin de A.U _____ pouvait également être utilisé par les physiothérapeutes.

Si un physiothérapeute externe sollicitait des heures pour pouvoir utiliser le bassin thérapeutique, A.U _____ pouvait conclure un contrat avec lui. Le témoin pourrait lui garantir l'utilisation du grand bassin, mais pas forcément l'utilisation du bassin thérapeutique, car les vingt physiothérapeutes du cabinet "B.O _____" avaient la priorité.

B.N _____ a précisé qu'à l'origine, A.U _____ étaient une institution créée pour des personnes handicapées par B.J _____ : en conséquence, ces baignoires étaient totalement équipées, tant au niveau de l'accès aux baignoires que du transfert de la zone sèche à la zone piscine. Cet accès facilité était également assuré dans le grand bassin même pour les personnes lourdement handicapées, puisque A.U _____ disposait d'un élévateur.

Ce témoin a confirmé qu'il y avait une dizaine de physiothérapeutes externes qui venaient à A.U _____, soit de manière régulière soit ponctuellement, également avec des patients souffrant de handicaps sévères, physiques ou mentaux.

A sa connaissance, A.A _____ n'avait pas contacté A.U _____ pour bénéficier de l'usage des bassins.

B.K _____, architecte ayant déposé la demande d'autorisation de construire en février 2016, a déclaré que, selon son expérience, l'autorisation serait délivrée fin août 2016. La demande d'autorisation de construire préalable concernait l'enveloppe totale du bâtiment et il n'y avait pas de détails quant à l'affectation de chacun des locaux. Il faudrait ensuite trouver une solution de relogement pour les résidents pour la durée des travaux, qui seraient être lourds et bruyants. Selon son expérience toujours, la probabilité que les résidents doivent quitter le bâtiment pendant les travaux confinait à la certitude même s'il n'y avait pas encore de document posant cette exigence.

L'architecte a précisé que la demande préalable était relativement semblable à la demande d'autorisation définitive, si ce n'est que la demande préalable ne portait que sur les combles, et non pas sur l'ensemble du bâtiment. A l'époque de la demande préalable le projet n'avait pas traité le local de physiothérapie. C'est à la demande des EPI en novembre ou décembre 2015, lorsqu'il avait commencé à réaliser les plans pour la demande définitive, qu'il avait ensuite inclus dans la requête d'autorisation de construire définitive les modifications concernant le cabinet de physiothérapie du rez-de-chaussée. Il devait y inclure quatre bureaux. Il

n'avait jamais vu les locaux occupés par le physiothérapeute et n'avait pas besoin de les voir car les plans suffisaient, puisqu'il lui était simplement demandé de créer quatre bureaux dans l'espace concerné, soit de poser trois cloisons et quatre portes. Le bassin lui-même n'était pas concerné par la demande définitive.

t. Lors de l'ultime audience de comparution personnelle des parties du 15 avril 2016, A.V._____ a déclaré que les EPI avaient déjà commencé les recherches de solutions pour reloger les résidents pendant les travaux. Des places avaient notamment été trouvées aux HUG, à B.E_____, dans le cadre d'une structure intermédiaire. Les EPI ralentissaient également le rythme des entrées pour favoriser le relogement des résidents des locaux litigieux pour une durée d'une année.

Elle a produit un chargé complémentaire avec des preuves de recherches de locaux.

Quant à A.A_____, il a répété que les salles situées à côté de son cabinet étaient très souvent vides. Sur ce point, son conseil a sollicité la ré-audition de A.B_____, sa secrétaire, afin qu'elle confirme ce fait.

Pour la représentante des EPI, la cause était en état d'être jugée.

u. Par ordonnance du 25 avril 2016, le Tribunal a déclaré close l'administration des preuves et fixé aux parties, ayant renoncé d'un commun accord aux plaidoiries finales orales, un délai pour déposer des plaidoiries finales écrites.

v. Dans ses plaidoiries finales du 17 juin 2016, A.A_____ a, à titre préalable, persisté à solliciter la ré-audition de A.B_____ et, sur le fond, dans l'ensemble de ses conclusions, affirmant que le réel motif des congés n'était pas le besoin propre des EPI, mais résidait dans l'animosité dirigée contre lui depuis le changement de direction des EPI.

w. Dans leurs plaidoiries finales du 3 juin 2016, les EPI ont également persisté dans leurs conclusions, soulignant le fait que les motifs invoqués à l'appui des résiliations avaient été confirmés par les enquêtes.

x. L'autorisation de procéder aux travaux d'aménagement des combles et transformation de l'espace physio-thérapeutique en bureaux a été délivrée en janvier 2017 par l'Office des autorisations de construire. Elle est depuis entrée en force, faute de tout recours à son encontre.

y. Par courrier du 9 février 2017, 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat (BOHNET, Actions civiles, p.928).

Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO; le *dies a quo* de ce délai est la date de la décision cantonale attaquée. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 consid 1.1; 136 III 196 consid.1)

En l'occurrence, compte tenu du loyer des divers locaux, la valeur litigieuse s'élève à 77'523 fr. (21'881 fr. + 2'520 fr. + 720 fr. + 720 fr. x 3).

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000. fr.

La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

- 1.2** Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC.

Il s'agit d'une décision finale de première instance.

- 1.3** L'appel et la réponse y relative ont été interjetées dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 et 312 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

- 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, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

- 1.5** L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b PC). L'instance supérieure est habilitée à revoir les faits sans restriction, ce qui découle

de la nature ordinaire de la voie de l'appel en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure. En d'autres termes, l'instance d'appel – sous réserve de ce que lui impose la maxime des débats lorsqu'elle s'applique (art. 55) – n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (BOHNET, HALDY, JEANDIN, SCHWEIZER, TAPPY, Code de procédure civile commenté, ad art. 310, § 6).

2. L'appelant soutient que le Tribunal a établi les faits de manière arbitraire, en ignorant les pièces 17 à 20 qu'il a produites.

2.1 Les autorités doivent motiver leurs décisions en vertu du droit constitutionnel d'être entendu. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 138 I 232 consid. 5.1; 136 I 184 consid. 2.2.1).

2.2 La pièce 17 produite par l'appelant contient plusieurs vidéos, sous forme de courts extraits filmant la salle d'apprentissage depuis l'extérieur.

La pièce 18 produite par l'appelant contient, comme la pièce 17, plusieurs vidéos, sous forme de courts extraits filmant la salle d'apprentissage depuis l'extérieur.

La pièce 19 produite par l'appelant contient, comme les pièces 17 et 18, plusieurs vidéos, sous forme de courts extraits filmant la salle d'apprentissage depuis l'extérieur.

La pièce 20 produite par l'appelant contient, comme les pièces 17 à 19, plusieurs vidéos, sous forme de courts extraits filmant la salle d'apprentissage depuis l'extérieur.

Dans ces extraits, la salle d'apprentissage est vide et les lumières sont éteintes.

Si l'on se réfère au planning d'utilisation de la salle produit, une partie des séquences a été filmée en dehors des heures fixées, ce qui explique la raison pour laquelle la salle était vide.

En outre, cette salle n'est pas forcément toujours utilisée selon le planning pré-établi. Le témoin A.E._____ a précisé sur ce point que cette occupation s'entendait selon les besoins et comportements des patients.

Par ailleurs, dans sa motivation, concernant l'atelier d'apprentissage, l'autorité de première instance a retenu le témoignage de A.B._____, qui avait déclaré que les autres salles situées au rez-de-chaussée, dont la salle "atelier d'apprentissage",

étaient très peu occupées. L'autorité a indiqué que les témoignages avaient effectivement permis d'établir que la salle "atelier d'apprentissage "était très souvent vide.

Il sied de souligner qu'il ne ressort ni du témoignage de A.B_____, ni des vidéos produites, que cette salle d'apprentissage était complètement inutilisée. Tout au plus, il a été indiqué qu'elle était très peu utilisée.

Quand bien même cette salle serait très peu utilisée, elle l'est quand même et il ressort des déclarations des témoins A.Q_____ et A.E_____ que les activités accomplies dans l'atelier d'apprentissage sont indispensables au développement des patients, ces activités étant appelées à prendre plus d'ampleur.

En l'occurrence, l'autorité de première instance, qui n'a pas l'obligation de discuter tous les moyens de preuve, a retenu qu'il avait été établi par les témoignages, que l'atelier d'apprentissage était très souvent vide. De ce fait, l'appelant n'a en aucun cas été préterité, puisque c'est manifestement ce qu'il voulait démontrer par la production de ses pièces 17 à 20, non mentionnées par le Tribunal dans son jugement, celui-ci considérant les témoignages comme étant suffisants et tendant à prouver la même chose que les séquences filmées.

2.3 Par conséquent, l'autorité de première instance a correctement établi les faits.

- 3. 3.1** Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle ou légale en respectant le délai de congé (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.1; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2).

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 chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 précité consid. 5.2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1).

La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 194), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation importants qui entravent considérablement l'usage de la chose louée (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 93; 140 III 496 consid. 4.1), pour optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192), ou pour utiliser les locaux lui-même ou les céder à ses proches (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017

consid. 3.1; 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).

3.2 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). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive: le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO); une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

Le congé est ainsi annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Un congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, selon lequel chacun est tenu d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi. Sur le principe, il n'y a pas d'abus à résilier un bail pour son échéance. En effet, bailleur et locataire ne sont pas soumis à une obligation de fidélité (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 271 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie le bail puisse être qualifiée d'abus "manifeste" de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LACHAT, Commentaire romand code des obligations I, 2^{ème} éd., n. 6 ad. art. 271). Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, ce consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, op. cit., loc. cit.). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant le congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 136 III 190, consid. 2). Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010).

Les normes de protection contre les congés abusifs ne sont pas destinées à restreindre la faculté du propriétaire foncier de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts. En particulier, le législateur n'a pas voulu limiter sa liberté d'entreprendre, à l'échéance du bail, des travaux de transformation des locaux loués, pour autant que ceux-ci soient autorisés par la législation de droit public et que le projet n'apparaisse pas fictif. Le seul fait qu'un projet de construction du propriétaire se heurte à des difficultés administratives ou économiques ne suffit pas à établir qu'il s'agit d'un besoin fictif. Il demeure tout autant excessif d'exiger qu'au moment du congé, une autorisation de construire ait déjà été délivrée ou sollicitée; compte tenu des possibilités de prolongation offertes par la loi et de la nécessité de disposer d'un immeuble vide d'occupants, le congé doit en effet la plupart du temps être notifié bien avant que ne débutent les démarches en vue de la préparation des travaux (BARBEY, Commentaire du droit du bail, n. 164, 210-211 ad art. 271-271a).

C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (HIGI, Die Miete, Zürcher Kommentar, nn. 165ss ad art. 271 CO; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 738; ATF 120 II 105, 135 III 112). La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse, alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Le bailleur n'a pas à démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve. Faute de preuve par le locataire de son caractère abusif, le congé est valable (ACJC/1154/2009).

Par ailleurs, le bailleur étant propriétaire de l'immeuble, il a un lien perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire. Le propriétaire est donc en principe libre de décider de changer l'affectation de son bien après l'expiration du bail (ATF 136 III 190).

3.3 En l'occurrence, l'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO, en retenant que le bailleur manquait d'espaces administratifs justifiant de ce fait la validation des résiliations notifiées, en retenant que ce manque d'espaces administratifs ne consacrait pas une disproportion manifeste des intérêts en présence et en ne retenant pas que les résiliations notifiées poursuivaient en réalité un but chicanier, en lien avec les reproches formulés par le bailleur quant à la prise en charge des patients/résidents par ses soins.

Le bailleur a indiqué qu'il avait besoin des surfaces occupées par le local commercial de 75 m² loué au locataire pour l'extension de ses activités d'hébergement et d'accompagnement de personnes handicapées. A l'égard du bassin, le bailleur a expliqué qu'il avait besoin de cette infrastructure pour ses

activités d'encadrement et d'accompagnement de personnes handicapées. S'agissant du bail relatif aux deux places de parking, il a exposé leur résiliation par le fait que leur bail était lié aux locaux commerciaux, de sorte que la résiliation de ceux-ci imposait la résiliation de celles-là.

L'instruction a permis de confirmer la réalité du motif invoqué.

Le canton de Genève se caractérise en effet par un manque indéniable de places d'hébergement pour des personnes atteintes de troubles autistiques et de retards graves, se traduisant par un déficit de l'ordre de deux-cent places d'hébergement.

La résidence A.G_____ offre actuellement un lieu de vie à vingt-quatre résidents, répartis dans quatre appartements de six pièces.

Etant donné que l'immeuble concerné dispose d'un espace particulièrement important sous les combles, les EPI entendent y créer treize chambres supplémentaires.

Le DALE a déjà délivré une autorisation préalable de construire pour ce projet et la demande d'autorisation de construire définitive D 2_____ a été délivrée et est entrée en force. Ni la réalité du projet de réaménagement des combles, ni sa faisabilité ne peuvent être remis en cause.

Compte tenu des handicaps très lourds dont souffrent les résidents de A.G_____, le bailleur a exposé de manière convaincante que la création de logements impliquait la création de différents espaces de nature plus "administrative", destinés à l'élargissement des activités inhérentes à l'encadrement socio-éducatif, à des locaux de type bureaux pour les chefs de service en charge de la résidence A.G_____ ainsi que pour l'accueil des visiteurs.

Faute de place, les trois chefs de section actuellement en charge de la résidence A.G_____ n'ont pas leur bureau sur place, mais au siège des EPI, à la résidence A.I_____. Cela implique pour eux des trajets quotidiens entre A.I_____ et A.G_____, parfois plusieurs fois par jour en cas d'urgence ou de problème particulier à A.G_____. La création de treize places de résidents impliquera l'engagement de personnel socio-éducatif supplémentaire, dont des chefs de secteur. La nécessité de la création de plusieurs bureaux est ainsi acquise.

De même, la résidence A.G_____ ne dispose à l'heure actuelle pas d'un espace permettant aux familles venant trouver l'un ou l'autre des résidents de s'isoler avec lui, les visites devant se faire en appartement (ce qui est compliqué, les autres résidents du logement étant également atteints de troubles autistiques), ou alors au restaurant "A.J_____" (qui n'est pas toujours ouvert et dans lequel les familles ne peuvent pas forcément se rendre seules avec le patient, suivant l'imprévisibilité de

ses réactions). L'importance de pouvoir aménager un lieu pouvant accueillir les visiteurs dans de meilleures conditions est établie également.

Ainsi, les EPI justifient du besoin de disposer du maximum de place pour accompagner l'accroissement du nombre de places d'hébergement d'un agrandissement parallèle des espaces destinés aux diverses activités d'accompagnement des résidents.

Le fait que les plans d'architecte faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire prévoient dans les combles, outre les logements des futurs résidents, un espace "bureau/salle de conférence", un espace "bureau/vestiaire" et enfin la création d'un espace "salle d'activité/cuisine", n'y change rien. Les résidents de A.G_____ sont en situation de handicap grave. Ils sont encadrés par des équipes socio-éducatives 24/24h et 7/7j, ce qui nécessite la présence constante, également dans les espaces dédiés au logement, du personnel des EPI. Les espaces de nature administrative prévus au milieu des appartements des résidents sont indispensables puisque les résidents ne peuvent pas rester seuls. Ils sont de nature différente de ceux pour lesquels le bailleur exprime le besoin de récupérer un maximum d'espace, soit en particulier la création de plusieurs bureaux pour les chefs de secteur et des lieux destinés à permettre, précisément en dehors des appartements des résidents, les rencontres entre ces derniers et leurs familles.

A cet égard, le locataire fait grand cas du fait que le local jouxtant son cabinet de physiothérapie, soit la salle "atelier d'apprentissage", est très souvent vide. Les témoignages ont établi que tel était le cas. Toutefois, lors de son inspection locale, le Tribunal a pu constater que cette salle était aménagée avec plusieurs bureaux, délimités les uns des autres par des étagères. Le témoin A.Q_____ a expliqué que les personnes qui utilisent ces bureaux ont des troubles autistiques, ce qui explique que l'espace de travail est en quelque sorte "confiné" par les étagères situées de chaque côté des bureaux, de manière à sécuriser le patient. Le Tribunal a pu constater également que chaque place de travail était attribuée à un patient, dont la photographie est affichée en-dessus du bureau. Enfin, les témoins A.Q_____ et A.E_____ ont tous deux relevé que les activités faites dans l'"atelier d'apprentissage" étaient indispensables au développement des patients, et que ces activités étaient appelées à prendre plus d'ampleur.

Certes, cette salle n'est pas forcément toujours utilisée selon le planning pré-établi. Le témoin A.E_____ a précisé sur ce point que cette occupation s'entendait selon les besoins et comportements des patients. Il faut d'ailleurs remettre le présent litige dans le cadre qui est le sien, soit une résidence destinée à l'hébergement de personnes lourdement handicapées : il ne s'agit donc pas d'une "salle de classe" usuelle, destinée à la scolarisation de petits élèves en parfaite santé, mais bien d'un espace protégé permettant, autant que faire se peut, de permettre l'acquisition de certains apprentissages aux résidents, et/ou de les consolider.

Que la salle soit souvent vide ne veut pas encore dire qu'elle soit dépourvue d'utilité. Les EPI, qui ont besoin de places pour les bureaux de leurs chefs de secteurs ou encore l'accueil de visiteurs, n'ont d'ailleurs pas récupéré cet espace pour le consacrer à autre chose, confirmant *de facto* sa nécessité.

Quant au fait que le bassin de rééducation ne soit *a priori* pas concerné par la requête d'autorisation de construire définitive, cela ne constitue pas, contrairement à ce qu'affirme le locataire, un indice supplémentaire de la mauvaise foi des EPI, mais semble au contraire cohérent, comme l'ont relevé les premiers juges : le bassin thérapeutique a été créé au sein de la résidence A.G_____ prioritairement pour l'usage de ses résidents lourdement handicapés. Les enquêtes ont établi qu'il y avait peu de bassins de ce type dans le canton. Dès lors que les EPI entendent accueillir à court terme treize nouveaux résidents polyhandicapés, ce bassin est d'autant plus utile. Il serait peu cohérent de le combler pour le remplacer par des bureaux et/ou d'autres surfaces administratives, puisque les patients en auraient potentiellement l'usage.

Enfin, le locataire a affirmé que l'animosité dont le bailleur faisait montre à son endroit depuis le départ à la retraite de l'ancien directeur des EPI était démontrée par le fait que des patients des EPI, sous curatelle de l'ETAT DE GENEVE, avaient été retirés de sa patientèle.

Ces affirmations n'ont pas été confirmées lors de l'instruction. Tant la représentante du bailleur que les témoins ont au contraire exposé qu'aucune décision dans le suivi thérapeutique des résidents ne pouvait être prise à l'initiative des seuls EPI. Ces choix étaient au contraire déterminés en colloques, lors de réunions de réseau réunissant l'ensemble des soignants et personnes en charge des résidents (médecins, représentants légaux, psychiatres et équipe socio-éducative).

Quant aux autres points de friction entre les parties, qui avaient donné lieu au dépôt d'une requête de mesures provisionnelles de la part des EPI (soit l'utilisation par le locataire d'une caméra de vidéo-surveillance et le non-respect par ce dernier des horaires prévus par la convention de 2009), ils ont fait l'objet d'une ordonnance de mesures provisionnelles du Tribunal, puis dans le cadre de la procédure de validation de ces mesures, d'un accord entre les parties. Il ne se justifie pas d'y revenir.

Le motif de besoin propre donné par les EPI à l'appui de la résiliation des contrats de bail a été établi par la procédure. Sa réalité n'est pas contestable. Son sérieux est également établi, compte tenu du but du bailleur, de son activité effective et des besoins à combler. Il ne s'agit donc pas d'un prétexte.

Le locataire a fait valoir également que la résiliation des baux aurait des conséquences particulièrement pénibles pour lui. Exploitant depuis vingt ans son cabinet de physiothérapie à la résidence A.G_____, dans des locaux qui jouxtent

un bassin de rééducation, il a assurément bénéficié d'une situation idéale pour le traitement des personnes handicapées, dont il a fait sa spécialité.

Toutefois, il ressort de la procédure qu'il n'est pas possible pour un physiothérapeute externe d'utiliser un autre bassin pour prodiguer des soins dans le canton de Genève. Si le témoin B.H_____ a déclaré que son fils lourdement handicapé n'avait pas pu être pris en charge à A.U_____, son témoignage est contredit par celui de B.N_____, directeur de A.U_____, qui a exposé que plusieurs physiothérapeutes externes étaient au bénéfice de contrats avec A.U_____ pour l'utilisation du bassin. Même s'il ne pouvait pas leur assurer l'usage du bassin thérapeutique, le témoin B.N_____ pouvait en revanche leur assurer l'utilisation du grand bassin de 300m², également chauffé à 34C° et équipé pour l'accueil de personnes handicapées. Il a rappelé qu'à l'époque, A.U_____ avaient été créés par B.J_____, ce qui explique que tant l'accès aux bains que le transfert de la zone sèche à la zone piscine était garanti pour tous, y compris en cas de handicap lourd.

Le locataire souligne que plusieurs de ses patients ont des difficultés à se mouvoir et qu'ils seront pénalisés s'il doit déménager son cabinet. Il a toutefois admis lui-même en première instance que plusieurs de ses patients venaient par des moyens de transports *ad hoc* depuis la résidence "B.I_____", près de A.U_____, jusqu'à son cabinet situé dans les locaux litigieux. Ces moyens de transport peuvent certainement être utilisés par des patients domiciliés dans la commune où se trouvent lesdits locaux pour un trajet inverse.

Sur la base des déclarations des parties et des enquêtes, il ne peut être retenu que le congé donné mettrait en péril l'activité professionnelle du locataire, puisque celui-ci pourrait continuer à l'exercer, en prodiguant des soins sans piscine, comme c'est déjà le cas pour 30 à 40% de ses patients et/ou en utilisant le bassin de B.J_____, prévu à cet effet.

Les intérêts privés du bailleur – qui d'ailleurs se confondent avec l'intérêt de santé publique que constitue le besoin de places d'hébergement pour des personnes lourdement handicapées – sont établis et dignes de protection. Ils l'emportent sur l'intérêt du locataire à pouvoir continuer à occuper les locaux loués.

Compte tenu de l'ensemble de ces considérations, dont en particulier le fait que le motif invoqué à l'appui des congés est sérieux et répond à un intérêt digne de protection, les congés notifiés par les EPI au locataire le 3 octobre 2014 pour le local commercial du rez inférieur, pour le bassin et pour les places de parking n° 1_____ et 2_____ situés dans l'immeuble sis_____ à Genève, ont été à bon droit validés par le Tribunal.

3.4 Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

-
4. **4.1** Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules les conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 cons. 3a p. 198; 102 II 254).

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 pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1).

Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de 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).

Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment en raison de la nature particulière de ses activités (LACHAT, op. cit., p. 781), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.62/2000 du 15 mai 2002).

Tout comme le besoin urgent du bailleur peut faire échec à une demande d'annulation de congé, le besoin propre du bailleur entre également en ligne de

compte dans la pesée des intérêts s'agissant d'une requête de prolongation. Ce besoin doit être sérieux, concret et actuel, et le juge doit également tenir compte de l'urgence du besoin. Sur le principe, le besoin légitime du bailleur de recouvrer les locaux l'emporte sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196, 118 II 50, c.3; CONOD, op. cit., nn. 40ss ad art. 272 CO; LACHAT, op. cit., p. 777; arrêt du Tribunal fédéral 4A_103/2015 du 3 juillet 2015).

4.2 En l'occurrence, le locataire sollicite à titre subsidiaire une prolongation de bail de six ans. Le bailleur s'y oppose.

Les congés ont été notifiés le 3 octobre 2014, soit plus d'une année et demie avant l'échéance du bail.

Le locataire n'a pas établi avoir entamé des démarches pour trouver d'autres locaux, alors que plus de deux années s'étaient écoulées depuis la notification des congés lorsque la cause a été gardée par devant la Cour.

En outre, le besoin légitime des bailleurs de récupérer le plus rapidement possible les locaux loués l'emporte sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation. L'immeuble de A.G_____ va faire l'objet de travaux conséquents et bruyants. L'architecte B.K_____ a expliqué que la résidence devrait être totalement vidée de ses résidents pour la durée des travaux. Les travaux impliquent en outre la mise hors service de l'ascenseur desservant les étages. Dans les faits, il n'est ainsi pas possible que le cabinet puisse être exploité pendant la durée des travaux, qui sont imminents. Les travaux devaient débuter en janvier 2017. Malgré la longue durée de la relation contractuelle, il ne se justifie pas d'accorder une prolongation du bail au locataire, celui-ci pouvant, en demeurant, exercer son activité professionnelle dans d'autres lieux.

L'intérêt des EPI se confond avec un impératif de santé publique, soit la création rapide de place d'hébergements supplémentaires dans la résidence A._____.

4.3 Dès lors et au vu de ces éléments, la Cour confirmera le jugement sur ce point.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A.A_____ contre le jugement JTBL/875/2016 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22484/2014.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.