

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/94/2017

ACJC/651/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 MAI 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2017, comparant par Me Sidonie MORVAN, avocate, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, en sa qualité de titulaire de la raison individuelle C_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 mai 2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/837/2017 du 14 septembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 1^{er} décembre 2016 pour le 31 août 2017 à B_____ par A_____ concernant l'atelier mécanique et ses dépendances situés au _____(GE) (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. a. Par acte déposé le 16 octobre 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et à la constatation de la validité du congé notifié le 1^{er} décembre 2016 à C_____, B_____ et à ce qu'il soit dit qu'aucune prolongation n'était accordée.

Il a déposé une pièce nouvelle, à savoir l'impression, effectuée le 13 octobre 2017, du résumé d'un dossier d'autorisation de construire APA 1_____ déposé le 12 juin 2017.

b. Dans sa réponse du 17 novembre 2017, B_____ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal et, plus subsidiairement, si le jugement attaqué devait être annulé, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

c. Les parties ont persisté dans leurs conclusions au terme de leurs réplique et duplique.

d. Les parties ont été avisées le 23 janvier 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 2 septembre 1996, D_____ SA et B_____ ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un atelier mécanique, au _____ (GE).

L'ancien locataire, E_____, avait transféré son bail portant sur les mêmes locaux à B_____ dès le 1^{er} septembre 1991.

b. Le bail a été conclu pour une durée de dix ans, du 1^{er} septembre 1996 au 31 août 2006.

Le loyer a été fixé à 48'440 fr. par année, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation.

L'inscription suivante a été ajoutée à la main sur le bail : "*loyer 4'036.60, 17 [illisible] 1'070.-, lavage 500.-, boxe 170.-*".

c. A une date inconnue, A_____ est devenu propriétaire de la parcelle n° 2_____ sur laquelle se situent les locaux loués, et par conséquent bailleur de B_____.

d. La parcelle sur laquelle sont situés les locaux loués fait l'objet d'un plan localisé de quartier.

e. Selon ses explications, A_____ souhaite y développer un projet de construction d'un immeuble commercial et d'habitation avec parking souterrain, impliquant la démolition de l'ensemble des bâtiments existants sur la parcelle située en zone de développement.

f. Il a mandaté le bureau d'architectes F_____ SA qui a établi des plans du projet en janvier 2016.

A_____ a résilié ce mandat le 5 octobre 2016 avec effet immédiat au motif que F_____ SA n'avait prévenu ni le pilote du projet, G_____, ni lui-même du passage de géomètres sur le site de "_____". Il a précisé que le bureau d'architectes restait entièrement propriétaire de l'avant-projet dressé, que personne n'en ferait usage et qu'il repartirait d'une page blanche avec une nouvelle équipe.

g. Par avis officiel du 1^{er} décembre 2016, A_____ a résilié le bail pour le 31 août 2017. Sous l'indication "*genre de la chose louée*" sur la formule officielle, il était énoncé "*locaux commerciaux avec dépendances, notamment sept places de parking, un double box et un local de lavage*".

Dans le courrier accompagnant la résiliation, le conseil du bailleur a exposé que le bail portait sur des locaux commerciaux avec dépendances pour l'exploitation d'un atelier mécanique et qu'il apparaissait que l'usage du bail avait été étendu au cours du temps à sept places de parking, un double box et un local de lavage. Un plan des locaux était annexé au courrier.

h. A_____ a conclu une convention avec un nouvel architecte et une entreprise générale le 7 février 2017 afin de réaliser une opération immobilière, appelée "J_____", à la route _____ (GE).

i. Par requête du 2 janvier 2017, déclarée non conciliée le 30 janvier 2017 et portée devant le Tribunal le 3 mars 2017, B_____ a conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate la nullité du congé, subsidiairement, à ce qu'il l'annule et, plus subsidiairement, à ce qu'il lui accorde une prolongation de bail de six ans. Il a soutenu que le congé ne désignait pas correctement la chose louée et qu'il était intervenu peu après qu'il avait effectué d'importants travaux et qu'un renouvellement de son bail pour une période de cinq ans avait été convenu.

j. Par mémoire réponse du 12 mai 2017, A_____ a conclu à ce que le Tribunal constate la validité du congé, lequel était motivé par son projet de construction sur la parcelle, ce dont il avait informé le locataire en conciliation.

k. Lors de l'audience du 7 juin 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

k.a B_____ a déclaré qu'en avril 2016, il avait saisi l'occasion d'une rencontre avec A_____ pour lui proposer la signature d'un nouveau bail, le sien datant de 1996, ce à quoi ce dernier avait répondu qu'il allait s'en occuper. Pour lui, un nouveau bail signifiait un bail de cinq ans puisqu'il savait que c'était l'usage actuel. Il n'avait pas discuté avec A_____ des termes concrets du nouveau contrat. Lors de cette rencontre, il n'avait pas évoqué avec A_____ la question des travaux qu'il souhaitait entreprendre dans ses locaux. Il l'en avait en revanche informé six mois avant cette rencontre, et sur cette base avait depuis refait la façade pour se conformer au standard de la marque H_____, dont il était concessionnaire. Il exploitait deux autres carrosseries. S'il perdait le garage, il perdrait également l'exploitation des carrosseries dont le travail était principalement amené par son garage. Sa clientèle était très régionale et il était indispensable qu'il demeure dans le quartier.

Concernant le bail, le grand-père de A_____ avait lui-même inscrit à la main sur le contrat, en 1998, qu'il louait 17 places de parking. La construction d'un immeuble en face lui avait fait perdre trois places. Il avait donc aujourd'hui 14 places.

k.b. A_____ a exposé qu'il avait notifié des congés à chacun des locataires des trois locaux commerciaux situés sur la parcelle et qu'un seul n'avait pas contesté le congé.

Concernant le projet de travaux, son grand-père avait fait modifier le plan localisé de quartier en 1998. Depuis deux ans, il effectuait des travaux dans l'idée d'ouvrir une taverne médiévale sur le bâtiment 3_____ situé sur la même parcelle n° 2_____ que les locaux loués, pour laquelle il n'avait pas encore d'autorisation d'exploiter. Ce projet serait toutefois détruit lorsque le projet "J_____" débiterait. Il investissait son argent comme il l'entendait, soit en l'occurrence et à ce stade environ 100'000 fr. pour le projet de la taverne. Il avait repensé le concept avec le nouvel architecte, avec l'idée de faire un lieu de vie en y installant une coopérative d'étudiants et d'habitations. Ce nouveau concept était la raison pour laquelle la demande d'autorisation n'avait pas encore été déposée. La nouvelle demande supposait que le plan localisé de quartier soit modifié. Dans l'idéal, il estimait que les travaux devaient commencer fin 2018 ou début 2019.

Au sujet de la conclusion d'un nouveau bail, il avait dit à B_____, comme les dernières fois, qu'il fallait qu'ils en discutent. Il n'avait pas parlé de son projet à ce

moment car l'ancien bureau d'architectes lui avait dit d'être le plus discret possible pour éviter des oppositions.

k.c. I_____ a confirmé qu'en avril 2016, A_____ avait dit ne pas vouloir vendre l'immeuble, que B_____ avait alors proposé le renouvellement du bail, ce à quoi A_____ avait dit "qu'il regarderait".

l. Par mémoires du 31 juillet 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

B_____ a repris l'argumentation qu'il avait développée dans ses premières écritures et a par ailleurs considéré que le motif invoqué par le bailleur ne correspondait pas à la réalité, aucune autorisation de construire n'ayant notamment été déposée.

m. Le 4 août 2017, A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions.

n. Dans son jugement du 14 septembre 2017, le Tribunal a considéré que les pièces produites et les enquêtes n'avaient pas permis d'établir que le bailleur avait un projet concret lors de la résiliation du bail. Un projet datait de 1998 déjà, lorsque son grand-père avait fait modifier le plan localisé de quartier, sans qu'un projet ne soit proposé avant janvier 2016. Lors de la notification du congé, le contrat de mandat de l'ancien bureau d'architectes avait été résilié avec effet immédiat. Un nouveau concept avec le nouvel architecte avait été élaboré au début de l'année 2017, soit après la notification du congé, lequel nécessiterait toutefois la modification du plan localisé de quartier, ce qui retarderait beaucoup le dépôt d'une demande d'autorisation de construire. De plus, le bailleur avait confirmé lors de son audition qu'il avait développé un autre projet sur la même parcelle depuis deux ans, soit la construction d'une taverne médiévale, qui était incompatible avec son autre projet, sans que l'on sache à ce stade avec certitude lequel serait au final privilégié par le bailleur. Ces faits ne permettaient pas de considérer que l'on était en présence d'un projet suffisamment élaboré pour justifier le congé querellé. L'on ne pouvait, dans ces circonstances, que parler d'une intention générale du défendeur de réaliser un projet immobilier, ce qui n'était pas suffisant pour justifier le congé donné.

EN DROIT

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

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend

jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel des locaux loués, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 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.

1.3 L'appelant a produit une pièce nouvelle devant la Cour.

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1). En ce qui concerne les *pseudo nova* (*unechte Noven*), il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêts 5A_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 3.3; 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2; 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1).

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelant devant la Cour fait état du dépôt, le 12 juin 2017, d'une demande d'autorisation de construire une taverne provisoire sur la parcelle sur laquelle se trouvent les locaux loués. Cette pièce, ou les faits qui en ressortent, aurait donc pu être produite avec les plaidoiries finales déposées par l'appelant devant le Tribunal le 31 juillet 2017. Cela étant, les faits résultant de la base de données de l'Etat de Genève relative aux demandes d'autorisation de construire peuvent être considérés comme notoires.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

-
2. L'appelant invoque une appréciation arbitraire des faits et une violation de l'art. 271 CO au motif que son projet immobilier sur la parcelle sur laquelle se situent les locaux loués n'est aucunement évasif. Il avait sollicité l'audition d'un témoin afin de démontrer la réalité et le caractère concret de son projet, mais le Tribunal avait refusé sans explication cette audition, violant ainsi son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. et 53 al. 1 CPC) ainsi que son droit à la preuve (art. 152 CPC).

2.1

2.1.1 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO).

2.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

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

Le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6).

2.1.3 Selon la jurisprudence, le congé pour effectuer des travaux est annulable si, au moment de la résiliation du bail, le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré (*nicht realitätsnah*) pour que l'on puisse constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés, à défaut de quoi le congé est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 4.1.1; 4A_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même qu'il ait déposé auprès des autorités compétentes les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 4.1.1).

Le juge doit être convaincu de l'existence de cette condition, le degré de la preuve étant la certitude; la simple vraisemblance ne suffit pas.

Il faut bien distinguer cette condition objective, dont la réalisation est nécessaire (au moment de la résiliation du bail) pour que le juge puisse constater la validité de la résiliation, de la connaissance interne que le bailleur a de l'existence de son projet et de ses propres intentions de réalisation.

2.1.4 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur.

Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 *in fine*). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine*; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 précité consid. 2.3; 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2).

Déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1). En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

2.1.5 En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Il appartient donc au locataire qui veut contester le congé de requérir la motivation de celui-ci. S'il ne l'a pas requise, le bailleur peut encore indiquer ses motifs devant le tribunal de première instance en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC); une allégation tardive peut éventuellement constituer un indice en sa défaveur ou avoir une conséquence sur les frais (ATF 138 III 59 consid. 2.3). Des précisions sur le motif de congé indiqué peuvent toujours être apportées en complément en procédure (ATF 138 loc. cit.).

2.1.6 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2; 127 III 576 consid. 2c). Le droit à la preuve ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3; 138 III 374 consid. 4.3.2.; 136 I 229 consid. 5.3; 134 I 140 consid. 5.3). La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de l'art. 53 CPC qui règle au niveau légal, pour le domaine d'application du Code de procédure civile, la garantie constitutionnelle minimale prévue par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1; 5A_805/2012 du 11 février 2013 consid. 3.2.3; 5A_109/2012 du 3 mai 2012 consid. 2.1; 5A_31/2012 du 5 mars 2012 consid. 4.3 et les références).

2.2

2.2.1 En l'espèce, l'appelant a résilié, le 5 octobre 2016, le mandat qui le liait à un bureau d'architecte en vue de la réalisation d'un projet immobilier sur la parcelle sur laquelle se trouvent les locaux loués et il a précisé, à l'occasion de cette résiliation, que ledit bureau restait entièrement propriétaire de l'avant-projet dressé, que personne n'en ferait usage et qu'il repartirait d'une page blanche avec une nouvelle équipe. Ce n'est que le 7 février 2017, postérieurement à la résiliation du bail, que l'appelant a conclu une nouvelle convention afin de développer un autre projet. A la date de la résiliation du bail, le 1^{er} décembre 2016, l'appelant ne disposait donc d'aucun projet concret. Tout au plus avait-il la volonté de développer un projet sur la parcelle précitée, sans qu'il soit toutefois possible de retenir que celui-ci aboutirait ni qu'il nécessiterait le départ du locataire. L'appelant a d'ailleurs expliqué devant le Tribunal qu'il avait repensé le concept avec le nouvel architecte, ce qui indique que son projet n'est plus le même

que celui auquel il pensait lors de la résiliation du bail et que celui-ci était encore en phase d'élaboration et pouvait donc encore évoluer.

L'appelant a en outre indiqué dans sa réponse devant le Tribunal du 12 mai 2017 qu'une demande d'autorisation de construire devrait être déposée dans un avenir proche. Il n'a toutefois pas allégué dans ses écritures ultérieures, y compris dans son appel, que ladite demande aurait été déposée depuis. Son projet nécessite par ailleurs la modification du PLQ et l'appelant n'a pas davantage allégué qu'une demande de modification de celui-ci aurait été déposée à ce jour, plus d'une année après la résiliation du bail. Ces circonstances sont également de nature à démontrer que la volonté de l'appelant de développer un projet nécessitant le départ de l'intimé n'est pas concrète.

L'appelant est par ailleurs en train de développer sur la parcelle sur laquelle devrait voir le jour le projet "J_____" qui nécessiterait le départ de l'intimé un autre projet, soit une taverne médiévale, pour laquelle il a déjà dépensé une somme, non négligeable, de 100'000 fr. Or, cette taverne est incompatible avec le projet "J_____", puisque selon les explications de l'appelant lui-même, elle devra être détruite lorsque celui-ci débutera. Même si cette taverne n'est que provisoire, il n'est pas possible de savoir combien de temps elle sera exploitée, étant relevé que l'appelant souhaitera vraisemblablement récupérer à tout le moins l'investissement consenti avant de détruire sa taverne, ni si elle ne sera finalement pas préférée au projet "J_____".

2.2.2 Le témoin G_____, dont l'audition avait été sollicitée par l'appelant devant le Tribunal, pourrait, le cas échéant, confirmer la volonté interne de ce dernier de réaliser, à terme, un projet immobilier sur la parcelle sur laquelle les locaux loués se situent. Il ressort de ce qui précède qu'il n'en reste pas moins que l'appelant ne peut se prévaloir, aujourd'hui encore, d'aucun projet détaillé ou d'une quelconque demande d'autorisation de construire permettant de démontrer que cette volonté aurait été actuelle et concrète à la date de la résiliation du bail.

C'est dès lors sans violer le droit d'être entendu de l'appelant ou son droit à la preuve que le Tribunal, par appréciation anticipée des preuves, n'a pas donné suite à la demande d'audition de ce témoin.

2.2.3 En définitive, au vu de ce qui précède, il ne peut être retenu que le projet immobilier invoqué par l'appelant pour motiver le congé de l'intimé était suffisamment mûr et élaboré à la date de la résiliation du bail. Le congé ne répondait donc à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a annulé la résiliation de bail de l'intimé du 1^{er} décembre 2016. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé.

3. 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 16 octobre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/837/2017 rendu le 14 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/94/2017-5-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 Serge PATEK, 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.