

**Motifs réels** d'une **résiliation**. Devoir de la partie qui résilie de **contribuer loyalement à la manifestation de la vérité** en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque. Lorsque le bailleur fournit un **faux motif** à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est **pas possible d'établir son motif réel**, il faut en déduire que le congé est **abusif** (c. 3.2).

De plus, le motif de congé invoqué doit exister au **moment de la résiliation**. Le juge peut en revanche prendre en considération des faits postérieurs à la résiliation en vue de **reconstituer** ce que devait être la **volonté réelle** du bailleur au moment déterminant (c. 3.3).

En l'espèce, désir de louer l'appartement au beau-père pas crédible vu son handicap ; impossibilité d'établir le motif réel, qui pouvait peut-être consister dans la volonté d'installer un ascenseur ou de relouer à un autre loyer (c. 3.3).

#### Composition

Mmes et M. les Juges Klett, Présidente, Corboz et Rottenberg Liatowitsch.

Greffier: M. Piaget.

#### Participants à la procédure

H.X., représenté par Mes Malek Adjadj et Bénédicte Fontanet,  
recourant,

contre

Y., représenté par Me Nils de Dardel,  
intimé.

#### Objet

bail à loyer; résiliation,

recours contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 11 octobre 2010.

#### Faits:

A.

Par contrat du 24 août 1989, la SI a cédé à Y., moyennant le paiement d'un loyer, l'usage d'un appartement de 4 pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 5 rue ... à Genève. Prévu initialement pour la période du 1er octobre 1989 au 31 décembre 1991, le contrat s'est ensuite renouvelé tacitement.

En dernier lieu, le loyer a été fixé à 14'484 fr. par an, charges comprises.

Dans le courant de l'année 1996, H.X. a acquis l'immeuble sis 5 rue ... à Genève et il a succédé à la société immobilière dans le rapport contractuel avec Y..

Par avis de résiliation du 27 novembre 2007, H.X. a résilié le contrat qui le liait à Y. pour le 30 juin 2008.

Habitant lui-même dans l'immeuble, H.X. a expliqué que les parents de son épouse, H.A. et F.A., ont reçu le congé pour la maison qu'ils occupent en Allemagne et que cette résiliation fait l'objet d'une procédure devant les juridictions allemandes; étant âgés, ils souhaiteraient venir vivre à Genève auprès de leur fille, étant observé que les époux X. sont l'un et l'autre médecins.

Il a été établi que H.A., alors âgé de 80 ans, souffrait d'une paralysie qui l'obligeait à se déplacer dans une chaise roulante. Or, le bâtiment à l'adresse 5 rue ... à Genève n'est pas pourvu d'un ascenseur. Entendu comme témoin, un architecte a affirmé qu'il n'était pas possible d'y installer un monte-escalier ou un ascenseur; seuls les appartements situés au rez-de-chaussée et éventuellement ceux du rez inférieur accessibles par l'extérieur peuvent convenir à une personne se déplaçant en chaise roulante.

B.

En temps utile, Y. a contesté la validité du congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, laquelle, par décision du 2 juillet 2008, a annulé le congé notifié le 27 novembre 2007. Saisi par H.X., le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, par jugement du 12 janvier 2009, a annulé le congé notifié le 27 novembre 2007, sans procéder à l'audition de témoins.

Saisie d'un appel émanant de H.X., la Cour de justice, par arrêt du 7 septembre 2009, a renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il procède à l'audition de témoins et qu'il entende F.A. à titre de renseignement.

Le Tribunal des baux et loyers a entendu comme témoin notamment un architecte qui a expliqué pourquoi l'appartement occupé par Y., au 2ème étage d'un immeuble sans ascenseur, était inapproprié pour une personne qui ne peut se déplacer qu'en chaise roulante. F.A., régulièrement convoquée, ne s'est pas présentée, elle a expliqué qu'elle ne pouvait pas se déplacer à Genève parce qu'elle devait rester auprès de son mari, ce qu'un certificat médical ultérieur a confirmé. H.X. a sollicité son audition par voie de commission rogatoire, ce que le tribunal a refusé pour le motif que la procédure cantonale ne permet pas l'envoi d'une commission rogatoire pour l'audition d'une personne qui, en raison de ses rapports de parenté ou d'alliance avec une des parties, ne peut être entendue qu'à titre de renseignement. Par ordonnance du 16 décembre 2009, le tribunal a clos l'administration des preuves. Par courrier du 22 janvier 2010, F.A. a informé le tribunal que, son mari étant décédé au début du mois, elle était dès lors disponible pour être entendue. Sans procéder à une nouvelle audition, le Tribunal des baux et loyers a rendu son jugement le 22 mars 2010, annulant derechef le congé notifié le 27 novembre 2007.

Saisie d'un appel formé par H.X., la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, par arrêt du 11 octobre 2010, a confirmé le jugement attaqué avec suite de frais. En substance, la cour cantonale a retenu que le motif de résiliation avancé par H.X. n'était qu'un faux prétexte, l'appartement occupé par Y. étant inadapté à une personne qui ne se déplace qu'en chaise roulante. Elle a observé que si l'appelant avait réellement voulu héberger ses beaux-parents, il aurait eu la possibilité de le faire dans des conditions correctes depuis le mois de mars 2008, puisqu'il dispose dès cette date de deux studios situés au rez inférieur de l'immeuble qui sont tous deux vacants. Il est probable que le congé a été donné en vue de relouer le logement pour un prix supérieur (le loyer payé par Y. étant le plus bas de l'immeuble) ou pour réaliser un ascenseur dans le bâtiment (projet que H.X. avait caressé auparavant et pour lequel il a, semble-t-il, fait murer des WC).

C.

H.X. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 11 octobre 2010. Invoquant une violation de son droit à la preuve et une violation de l'art. 271 al. 1 CO, il conclut, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de l'arrêt attaqué, au rejet de la demande en annulation du

congé, subsidiairement en prolongation du bail, et à l'évacuation du locataire; subsidiairement, il demande le renvoi de la cause à l'autorité précédente en vue d'entendre F.A..

L'intimé n'a pas présenté d'observations dans le délai imparti.

Considérant en droit:

1.

1.1 Lorsqu'il y a contestation portant sur la validité d'un congé donné à un locataire, la valeur litigieuse correspond au moins à trois ans de loyer en raison de la période de protection prévue, en cas de succès du locataire, par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 196 consid. 1.1 p. 197; 111 II 384 consid. 1 p. 386). Il n'est donc pas douteux en l'espèce que la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. prescrite en matière de droit du bail par l'art. 74 al. 1 let. a LTF est atteinte.

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en validation du congé et en évacuation du locataire (doté ainsi de la qualité pour recourir: art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 45 al. 1, 48 al. 1 et 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF.

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 134 III 102 consid. 1.1 p. 104). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 136 II 304 consid. 2.4 p. 314; 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5 p. 401) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 136 I 184 consid. 1.2 p. 187; 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). En particulier, le recourant qui se plaint d'arbitraire doit expliquer, en partant de la décision attaquée et en se référant si possible à des pièces du dossier, en quoi la décision cantonale est insoutenable (ATF 134 II 244 consid. 2.2 p. 246). De surcroît, une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la décision (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau, ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de

l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

En l'espèce, le recourant, dans la partie "en fait" de son écriture, ne présente aucune critique précise à l'encontre des éléments de fait retenus par la cour cantonale, mais se borne à amorcer sa critique de l'administration des preuves et des conclusions de la cour cantonale qu'il développe dans sa partie "en droit". Il n'y a donc pas lieu de tenir compte de cet état de fait et le raisonnement doit être conduit exclusivement sur la base des éléments contenus dans la décision attaquée.

1.4 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.

2.1 Le recourant se plaint tout d'abord d'une violation de son droit à la preuve déduit de l'art. 8 CC.

2.2 Pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral, l'art. 8 CC répartit, sauf règle spéciale, le fardeau de la preuve et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; 127 III 519 consid. 2a p. 522). L'art. 274d al. 3 CO n'y change rien. Il a été également déduit de l'art. 8 CC un droit à la preuve (ATF 130 III 591 consid. 5.4 p. 601) et à la contre-preuve (ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 p. 89), pour autant que la mesure probatoire ait été sollicitée en respectant les règles de la loi de procédure applicable (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 p. 195; 133 III 295 consid. 7.1 p. 299), que le moyen de preuve proposé soit apte à apporter la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 s.), que la preuve porte sur un fait pertinent (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 p. 195, 295 consid. 7.1 p. 299), contesté, qui n'est pas déjà établi ou écarté à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 s.). L'art. 8 CC ne prescrit pas comment le juge doit apprécier les preuves (ATF 128 III 22 consid. 2d p. 25; 127 III 248 consid. 3a p. 253, 519 consid. 2a p. 522), ni quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522).

Lorsque la prétention relève du droit fédéral, le droit à la preuve est régi en principe par l'art. 8 CC, et non par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt 5A\_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 et l'arrêt cité). Il résulte des principes qui viennent d'être rappelés que l'art. 8 CC peut conférer le droit à ce que des preuves soient administrées, mais qu'il ne régit pas l'administration des preuves elle-même, laquelle relève de la loi de procédure applicable. L'art. 8 CC ne permet pas d'apporter n'importe quel élément de preuve à n'importe quel moment et de n'importe quelle manière; la loi de procédure détermine si, à quel moment et de quelle manière un élément de preuve peut être apporté.

A l'époque de la procédure devant les autorités précédentes, le Code suisse de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272) n'était pas encore en vigueur. La procédure était donc régie exclusivement par le droit cantonal.

Or, il résulte des art. 95 et 96 LTF que le recours en matière civile ne peut pas être formé pour violation du droit cantonal (ATF 136 I 241 consid. 2.4 p. 249), hormis les hypothèses de l'art. 95 let. c à e LTF qui n'entrent pas en considération ici. Seul l'arbitraire dans l'application du droit cantonal pourrait être invoqué (ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382 s.; 133 I 201 consid. 1 p. 203; 133 III 462 consid. 2.3 p. 466). Il faut cependant que ce moyen constitutionnel soit invoqué et que le recourant précise en quoi consiste l'arbitraire (cf. supra consid. 1.2).

2.3 En l'espèce, l'autorité cantonale a ordonné l'audition, à titre de renseignement, de F.A., comme le souhaitait le recourant. Il est cependant apparu qu'elle ne pouvait ou ne voulait se déplacer à Genève en raison de l'état de santé de son époux. La mesure sollicitée était donc durablement impossible à exécuter pour des raisons indépendantes de la volonté du tribunal. Le recourant ne le conteste d'ailleurs pas.

Il a cependant sollicité l'audition de sa belle-mère par voie de commission rogatoire. Savoir si cette mesure probatoire était ou non admissible est une pure question de procédure, qui relève du droit cantonal. La cour cantonale a montré que F.A., en raison de son rapport d'alliance avec le recourant, ne pouvait être entendue qu'à titre de renseignement selon les règles de la procédure genevoise; or, cette procédure, probablement en raison de la valeur probante moindre d'une telle audition, ne permet pas de commission rogatoire (compte tenu du temps et des frais que cette mesure implique) pour des personnes qui ne peuvent être entendues qu'à titre de renseignement. Pour conclure dans ce sens, la cour cantonale s'est fondée sur des dispositions topiques du droit cantonal ainsi que sur la doctrine genevoise. Le recourant n'invoque pas l'arbitraire (art. 9 Cst.) et ne tente pas de démontrer que l'argumentation juridique de la cour cantonale serait insoutenable. Il n'y a donc pas lieu de réexaminer cette question, faute d'argumentation suffisante (art. 106 al. 2 LTF). Le recourant ne saurait se plaindre de ce que la cour cantonale n'a pas ordonné une mesure probatoire prohibée par la loi de procédure applicable.

On peut certes se demander si, après le décès du beau-père, le juge n'aurait pas pu réouvrir l'administration des preuves. Savoir si et à quelles conditions l'instruction peut être reprise après sa clôture est une pure question de procédure cantonale. Faute d'un grief d'arbitraire correctement formulé (art. 106 al. 2 LTF), il n'y a pas lieu d'examiner la question. On pourrait aussi se demander si la Chambre d'appel n'aurait pas pu elle-même procéder à cette audition. Savoir si et dans quelles conditions une autorité de recours peut ordonner des mesures probatoires qui n'ont pas été exécutées en première instance est également une pure question de procédure cantonale. Sur ce point également, faute d'un grief correctement formulé (art. 106 al. 2 LTF), il n'y a pas lieu d'examiner la question.

De toute manière, l'art. 8 CC n'exclut pas de refuser une mesure probatoire - comme on l'a vu - à la suite d'une appréciation anticipée des preuves qui ne peut être considérée comme arbitraire. Or, le tribunal a procédé à l'audition d'un architecte qui a clairement expliqué pourquoi l'appartement en cause est inapproprié pour une personne qui se déplace en chaise roulante, de sorte que le juge pouvait en déduire - sans arbitraire - que le projet n'était pas sérieux et ne constituait pas la vraie cause du congé, quand bien même F.A. viendrait exprimer son désir de vivre auprès de sa fille.

Il n'y a donc pas trace d'une violation de l'art. 8 CC.

3.

3.1 Invoquant une violation de l'art. 271 al. 1 CO, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir annulé le congé en considérant qu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

3.2 Pour déterminer si un congé doit être annulé parce qu'il contrevient aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord établir les **raisons réelles pour lesquelles le congé a été donné**.

Savoir quels sont les motifs réels d'une résiliation est une **question de fait** (ATF 131 III 535 consid. 4.3 p. 540; 130 III 699 consid. 4.1 p. 702). Il appartient en principe **au locataire** qui demande l'annulation du congé **de prouver les circonstances** de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC), **mais la partie qui résilie 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 qu'elle invoque (arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.1 publié in SJ 2006 I p. 34; ATF 120 II 105 consid. 3c in fine p. 111).

S'agissant d'une question de fait, le Tribunal fédéral est en principe lié par les conclusions de la cour cantonale concernant les motifs réels du congé (art. 105 al. 1 LTF); il ne pourrait s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire de manière arbitraire, ce qu'il incombe à la partie recourante de démontrer (cf. supra consid. 1.3).

Selon la jurisprudence, il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.).

La doctrine et la jurisprudence admettent que si le bailleur fournit un **faux motif** à l'appui de sa résiliation alors qu'il n'est pas **possible d'établir son motif réel**, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; arrêt 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; arrêt 4A\_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3; Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n° 115 ad art. 271 CO; Roger Weber, Basler Kommentar, OR I, 4e éd. 2007, n° 33 ad art. 271/271a CO; David Lachat, Commentaire romand, CO I, 2003, n° 11 ad art. 271 CO; David Lachat, Le bail à loyer, Nouvelle éd. 2008, p. 732; Bernard Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9e Séminaire sur le bail à loyer, 1996 p. 22; Giacomo Roncoroni, Le nouveau droit du bail à loyer, 6e Séminaire sur le droit du bail, 1990, p. 9 s.).

Il faut encore préciser que le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation (arrêt 4C.333/1997 du 8 mai 1998 consid. 3b; Higi, op. cit., n° 119 ad art. 271 CO; Lachat, Commentaire romand, CO I, 2003, n° 12 ad art. 271 CO).

3.3 Contrairement à ce que soutient le recourant, la cour cantonale ne s'est pas fondée sur l'idée que le congé avait été donné pour construire un ascenseur, même s'il s'agit manifestement de l'hypothèse à laquelle elle donnait la préférence. Elle est parvenue à la **conviction que le motif de résiliation invoqué par le bailleur - à savoir le désir de loger ses beaux-parents dans l'appartement loué à l'intimé - n'était qu'un faux prétexte** compte tenu de l'état de son beau-père. Recherchant les **motifs réels** du congé, elle a envisagé - mais sans vraiment trancher -, **deux hypothèses**: la volonté de **reloger pour un loyer plus élevé** ou la volonté de **transformer l'immeuble pour y installer un ascenseur**. Etant parvenue à la conclusion que le motif invoqué n'était qu'un faux prétexte et que le motif réel ne pouvait pas être établi avec certitude, elle a annulé le congé en se conformant ainsi strictement à la jurisprudence et à la doctrine qui viennent d'être rappelées.

La seule question qui peut être examinée ici est de savoir si la cour cantonale a apprécié arbitrairement les preuves en concluant que le motif invoqué n'était qu'un faux prétexte.

Il est établi et non contesté que le beau-père du recourant ne pouvait se déplacer qu'en chaise roulante, que le logement de l'intimé est situé au 2ème étage d'un bâtiment sans ascenseur, et qu'il est impossible, sans toucher à l'appartement litigieux, d'installer un monte-escalier ou un ascenseur dans l'immeuble. L'appartement en cause était donc clairement inadapté pour y loger les beaux-parents du recourant et on ne peut pas imaginer que le recourant a envisagé sérieusement de le faire.

Il faut d'autre part rappeler que le juge peut prendre en considération des **faits postérieurs à la résiliation en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle du bailleur** au moment déterminant (arrêt 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; arrêt 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6). Or, il a été établi et non contesté que le recourant a disposé peu après de deux studios au rez inférieur qui auraient pu convenir pour une personne qui ne peut se déplacer qu'en chaise roulante, mais qu'il n'a pas affecté ces locaux à ses beaux-parents, ce qui tend à confirmer qu'il n'avait pas la volonté sérieuse de loger ses beaux-parents dans le bâtiment.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la cour cantonale n'a pas apprécié les preuves de manière arbitraire en concluant que le congé n'avait pas été donné pour que le recourant loge ses beaux-

parents dans l'appartement loué à l'intimé. Dès lors que le motif avancé n'était qu'un faux prétexte et que le motif réel n'a pas été établi, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en annulant le congé litigieux en application de l'art. 271 al. 1 CO.

Le recourant fait valoir que son beau-père est décédé en cours de procédure. Il s'agit là d'un fait sans pertinence pour l'issue de la procédure puisque - comme on l'a vu - il faut se placer au moment où la résiliation est donnée pour déterminer quels en sont les motifs. Une situation nouvelle ultérieure aurait peut-être pu justifier un nouveau congé, mais ne joue aucun rôle pour dire quelles sont les raisons qui ont amené le recourant à donner congé le 27 novembre 2007.

Le recourant fait valoir que son beau-père n'avait pas l'intention de quitter l'appartement, sauf accompagné d'ambulanciers. Il se réfère sur ce point au certificat médical qui a été établi, après l'échange des écritures, pour justifier la non-comparution de F.A.. Il ne ressort cependant pas des constatations cantonales qu'il était déjà entendu, à l'époque de la résiliation, que le beau-père ne sortirait jamais de son appartement, sauf accompagné d'ambulanciers. Par rapport aux constatations cantonales, il s'agit d'un état de fait nouveau qui est à ce titre irrecevable (art. 99 al. 1 LTF). Si le recourant avait voulu soutenir que l'état de fait cantonal était arbitrairement incomplet (cf. art. 97 al. 1 LTF), il devait montrer qu'il avait allégué et offert en preuve cet état de fait en temps utile selon les règles de la procédure cantonale (arrêt 4A\_470/2009 du 18 février 2010 consid. 1.2). Comme il ne l'a pas fait, il n'est pas possible de tenir compte d'une nouvelle présentation de la situation. Confronté, dès l'instance de conciliation, à l'annulation du congé, le recourant se devait de fournir en temps utile toutes les explications de fait propres à rendre crédible le motif de congé invoqué.

Comme le recourant n'a jamais substitué un autre motif à celui qu'il avait indiqué initialement, le motif réel du congé n'a pas pu être établi. Il n'y a donc pas lieu de raisonner avec des hypothèses.

On peut certes imaginer que le congé a été donné pour obtenir d'un autre locataire un **loyer plus élevé**, mais cela ne conduit pas pour autant à le valider, puisque le recourant, par sa manière de procéder, n'a **pas contribué à la manifestation de la vérité** et n'a **apporté aucun indice permettant de penser qu'il pourrait augmenter le loyer sans tomber dans l'abus** (arrêt 4A\_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3; sur le congé donné pour des raisons économiques: cf. ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110 et consid. 3c p. 111 s.).

Il est aussi possible que le recourant ait voulu procéder à une transformation de l'immeuble pour y installer un ascenseur (sur le congé donné pour des travaux de transformation: cf. ATF 135 III 112 consid. 4.2 p. 119). Pour les mêmes raisons, il n'y a pas lieu d'examiner cette hypothèse, puisque le recourant, par sa manière de procéder, n'a pas apporté le moindre indice sur le sérieux de ce projet et la faculté de le mener à bien compte tenu des normes du droit administratif.

4.

Le recours doit donc être rejeté.

Les frais judiciaires seront mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimé qui n'est pas intervenu en temps utile dans la procédure devant le Tribunal fédéral.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 2 février 2011

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse  
La Présidente: Le Greffier:

Klett Piaget