

# **BGE 148 III 215**

Bundesgericht (BGE), 2022-05-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_148 III 215](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_148_III_215)

FR: ATF 148 III 215

IT: DTF 148 III 215

## **Regeste**

Regeste Art. 271 und 271a OR; Kündigung des Mietverhältnisses; Renovationsarbeiten. Zusammenfassung der Regeln und Grundsätze zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses (E. 3.1). Diese finden auch auf die Kündigung durch den Vermieter zur Durchführung von Renovationsarbeiten Anwendung (E. 3.2). Interesse des Vermieters, über die auszuführenden Arbeiten zu bestimmen, auch wenn diese nicht notwendig und dringend sind (E. 3.2.1). Fälle von Kündigungen, die gegen Treu und Glauben verstossen (E. 3.2.2). Kein Verstoß im zu beurteilenden Fall (E. 3.3).

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Avant d'aborder la résiliation pour cause de rénovation, il s'impose de rappeler les règles et principes applicables à la résiliation ordinaire du bail.

#### **E. 3.1.1**

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée (ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite) pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire; art. 266a al. 1 CO ; ATF 145 III 143 consid. 3.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêts 4A\_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.1; 4A\_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3; 4A\_491/2018 du 8 mai 2019 consid. 2.1.1). 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 des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et les arrêts cités, non publié in ATF 143 III 15 ; 4A\_69/2021 précité consid. 4.1.1; 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1). BGE 148 III 215 S. 219 En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts ( ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement ( ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (comme optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi; ATF 136 III 74 consid. 2.1; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts 4A\_293/2016 précité consid. 5.2.1 et 5.2.3, non publiés in ATF 143 III 15 ; 4A\_69/2021 précité consid. 4.1.3; 4A\_19/2016 précité consid. 4.2; 4A\_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts 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).

#### **E. 3.1.2**

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi ( art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ) ( ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêts 4A\_293/2016 précité consid. 5.2.2, non publié in ATF 143 III 15 ; 4A\_69/2021 précité consid. 4.1.2; 4A\_113/2019 précité consid. 3; 4A\_19/2016 précité consid. 2.2; 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi ( art. 2 al. 1 CC ) et de l'interdiction de l'abus de droit ( art. 2 al. 2 CC ) (arrêts 4A\_69/2021 précité consid. 4.1.2; 4A\_113/2019 précité consid. 3). Les cas typiques d'abus de droit ( art. 2 al. 2 CC ), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l' art. 271 al. 1 CO ( ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit, cf. ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l' art. 2 al. 2 CC ( ATF 136 III 190 consid. 2; ATF 135 III 112 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection ( ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas BGE 148 III 215 S. 220 lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsqu'il consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin ( ATF 145 III 143 consid. 3.1; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Les règles de la bonne foi ( art. 2 al. 1 CC ) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles ( ATF 120 II 105 consid. 3a). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ( ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts 4A\_293/2016 précité consid. 5.2.2 et les arrêts cités, non publié in ATF 143 III 15 ; 4A\_69/2021 précité consid. 4.1.2). Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts 4A\_293/2016 précité consid. 5.2.2 et l'arrêt cité, non publié in ATF 143 III 15 ; 4A\_19/2016 précité consid. 2.2).

### **E. 3.1.3**

La résiliation ordinaire du bail n'est pas subordonnée à l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO ) ( ATF 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). La motivation ne doit être fournie que si l'autre partie la demande ( art. 271 al. 2 CO ). La motivation du congé n'est donc pas une condition de sa validité ( ATF 143 III 344 consid. 5.3); elle n'a pas à être fournie dans le délai de 30 jours suivant la réception de celui-ci, contrairement à ce qu'a pu faire croire la formulation des ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 et ATF 142 III 91 consid. 3.2.1). L'absence de motivation ou une motivation lacunaire ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais

elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte ( ATF 143 III 344 consid. 5.3.1 et les arrêts BGE 148 III 215 S. 221 cités; arrêts 4A\_113/2019 précité consid. 3; 4A\_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2; 4A\_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.3).

#### **E. 3.1.4**

Pour déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié ( ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Si le bailleur n'a pas indiqué de motif dans son avis de résiliation et ne le fournit pas, par la suite, sur requête du locataire, il peut encore l'invoquer 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 et art. 247 al. 2 let. a en relation avec l' art. 243 al. 2 let. c CPC) ( ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation ( ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts 4A\_113/ 2019 précité consid. 3; 4A\_200/2017 précité consid. 3.2.1; 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; 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4) ou permettre d'apprécier le degré d'impossibilité objective du projet au regard des règles du droit public (arrêt 4A\_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). À cet égard, le Tribunal fédéral est en principe lié par les constatations de fait de l'arrêt cantonal ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si le recourant démontre, en soulevant expressément le grief de violation de l' art. 9 Cst. et en exposant celui-ci de façon claire et détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ), que l'autorité cantonale a constaté arbitrairement les faits et apprécié arbitrairement les preuves ( art. 97 al. 1 LTF ) (arrêts 4A\_113/2019 précité consid. 3; 4A\_200/2017 précité consid. 3.2.3 et l'arrêt cité). En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit. Le Tribunal fédéral la revoit librement (arrêts 4A\_113/2019 précité consid. 3; 4A\_200/2017 précité consid. 3.2.3 et l'arrêt cité).

#### **E. 3.1.5**

Conformément à la règle générale de l' art. 8 CC , il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne BGE 148 III 215 S. 222 foi. Le bailleur qui résilie le bail a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en motivant, sur requête, la résiliation et, en cas de contestation, en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (cf. art. 160 al. 1 let. b CPC ; ATF 142 III 568 consid. 2.1; ATF 140 III 433 consid. 3.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts 4A\_69/2021 précité consid. 4.2 et l'arrêt cité; 4A\_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2).

#### **E. 3.2**

Les mêmes règles et principes jurisprudentiels sont applicables au congé donné en raison d'importants travaux de transformation ( Umbauarbeiten ), de rénovation ( Renovationsarbeiten ) ou d'assainissement ( Sanierungsarbeiten ) (en général, cf. les arrêts 4A\_435/ 2021 précité consid. 3.1.4; 4A\_491/2018 précité consid. 2).

#### **E. 3.2.1**

Le bailleur est libre de notifier une résiliation ordinaire du bail pour effectuer de tels travaux. Il a un intérêt économique à maintenir l'état de son immeuble, voire à l'améliorer et à effectuer des travaux dans les meilleurs délais et conditions économiques de façon à améliorer le rendement de celui-ci (cf. PHILIPPE CONOD, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2<sup>e</sup> éd. 2017, n° 21 ad art. 271 CO p. 1142). La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est donc en principe exclusivement son affaire ( ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 135 III 112 consid. 4.2; arrêt 4A\_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.2). Il n'est pas tenu d'attendre que les travaux de rénovation deviennent nécessaires et urgents ( ATF 135 III 112 consid. 4.2; arrêt 4A\_503/2013 précité consid. 4.3). Le congé n'est annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO . Dans ce domaine, la motivation du congé revêt une grande importance (arrêt 4A\_491/2018 précité consid. 2.1.2 in fine).

### **E. 3.2.2**

Lorsque le congé a été donné par le bailleur pour effectuer des travaux de rénovation, la résiliation a été jugée contraire aux règles de la bonne foi, notamment, dans les cas suivants:

- 1) Si le bailleur n'a pas véritablement l'intention de réaliser le projet qu'il a envisagé et/ou fait étudier, mais qu'il entend seulement replacer les logements sur le marché locatif sans réaliser ce projet: La résiliation n'est alors qu'un simple prétexte. Cela constitue une constatation reposant sur l'appréciation des preuves. BGE 148 III 215 S. 223 2) Si le projet de rénovation du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou objectivement impossible; objektiv unmöglich ), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé ( ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.1; arrêts 4A\_435/2021 précité consid. 3.1.3 par. 2; 4A\_491/2018 précité consid. 2.1.2; 4A\_142/ 2017 du 3 août 2017 consid. 2.3; 4A\_503/2013 précité consid. 4.2). Il n'est cependant pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu une autorisation, ni même qu'il ait déposé les documents dont elle dépend ( ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1). Il s'agit de pronostiquer si, au moment où le congé a été donné, l'autorisation des travaux envisagés paraissait de toute évidence exclue, une probabilité non négligeable de refus n'étant pas suffisante (arrêt 4A\_491/2018 précité consid. 2.1.2 et les arrêts cités). Autrement dit, il faut que le projet soit déjà, à ce moment-là, manifestement incompatible avec les règles du droit public. Des événements survenus postérieurement, tel le refus d'octroi du permis de construire, ne sont pas susceptibles d'influer sur cette qualification, car un congé valable ne peut pas devenir invalide par la suite. Ces événements peuvent tout au plus permettre d'apprécier le degré d'impossibilité du projet tel qu'il existait à la date de la notification du congé (arrêts 4A\_435/2021 précité consid. 3.1.4; 4A\_142/2017 précité consid. 4.1). Un congé n'est pas déjà contraire à la bonne foi si le projet initial doit être modifié pour pouvoir être approuvé par les autorités administratives (arrêt 4A\_435/2021 précité consid. 3.1.4). La preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire ( ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt 4A\_435/2021 précité consid. 3.1.3). 3) Si le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré qui permette de constater concrètement que la présence du locataire pendant la durée des travaux entraverait leur exécution, autrement dit s'il est nécessaire qu'il quitte les locaux ( ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; arrêts 4A\_435/2021 précité consid. 3.1.3 par. 1; 4A\_491/2018 précité consid. 2.1.2). Pour qu'il soit possible d'apprécier concrètement si les travaux nécessitent le départ du locataire, il faut que le projet de rénovation du bailleur soit suffisamment mûr et élaboré ( realitätsnah ), et ce déjà au moment de la notification du congé. A elle seule, la ferme

intention générale du bailleur de transformer son immeuble n'est pas suffisante ( ATF 140 III 496 consid. 4.2.2). Le juge doit pouvoir se convaincre avec certitude qu'il est nécessaire que le locataire quitte BGE 148 III 215 S. 224 les locaux, parce que sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux (arrêts 4A\_491/2018 précité consid. 2.1.2; 4A\_200/2017 précité consid. 4.2.2). Comme on l'a vu, il n'est toutefois pas nécessaire que le locataire puisse déjà estimer la nécessité de son départ dans le délai de 30 jours de l' art. 273 al. 1 CO (cf. consid. 3.1.3 ci-dessus). Ainsi, il a été jugé que la résiliation est abusive s'il apparaît que la présence du locataire n'occasionnerait pas de complications ou de retards dans les travaux, ou seulement de manière négligeable, par exemple en cas de réfection des peintures ou de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de la façade ou un agrandissement d'un balcon ( ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 135 III 112 consid. 4.2; arrêts 4A\_703/2016 du 24 mai 2017 consid. 4.2, non publié in ATF 143 III 344 ; 4A\_491/2018 précité consid. 2.1.2). En revanche, la résiliation donnée pour procéder à une rénovation comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, des salles de bains et de l'ensemble des conduites et le renouvellement des sols et revêtements muraux n'est pas abusive car ces travaux sont de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de la rénovation. Elle est valable même si le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront ( ATF 135 III 112 consid. 4.2; arrêts 4A\_200/2017 précité consid. 3.1.3.1; 4A\_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1).

### **E. 3.3**

En l'espèce, aucun des trois cas susmentionnés de résiliation contraire à la bonne foi n'est réalisé.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.