

BGer 4A 131/2008 vom 25. Juni 2008

Bundesgericht, 2008-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_131_2008

FR: TF 4A 131/2008 du 25 juin 2008

IT: TF 4A 131/2008 del 25 giugno 2008

Regeste

contrat de bail; résiliation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la baillesse qui a succombé dans ses conclusions en constatation de la validité du congé et qui a ainsi 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) dans une affaire pécuniaire de droit du bail dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. de l' art. 74 al. 1 let. a LTF (cf. ATF 119 II 147 consid. 1), le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.2

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . En vertu de l'exception ancrée à l' art. 106 al. 2 LTF , le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur la violation d'un droit de rang constitutionnel ou sur une question afférente au droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière détaillée par la partie recourante. Pour le reste, il applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), cela sans être limité par les moyens du recours ni par le raisonnement de la cour cantonale, ce qui implique qu'il peut admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en substituant une nouvelle argumentation à celle de l'autorité précédente (ATF 134 III 102 consid. 1.1 et l'arrêt cité). Toutefois, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sanctionnée par l'irrecevabilité des recours dont la motivation est manifestement insuffisante (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est donc 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 134 III 102 consid. 1.1 p. 105). Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). L'auteur du recours ne peut critiquer les faits que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 97 al. 1 LTF ; cf aussi art. 105 al. 2 LTF); il faut encore que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la querelle (art. 97 al. 1 LTF).

E. 2

D'après l'arrêt attaqué, le congé du 28 avril 2005 a été valablement notifié. La cour cantonale a retenu que la réalité du motif de congé invoqué par la baillesse, soit la non-conformité des bâtiments aux exigences légales de sécurité relatives à la police du feu,

a été régulièrement prouvée. Toutefois, a poursuivi l'autorité cantonale, la locataire a allégué, sans être contredite, que les baux des deux autres locataires de la halle sud n'avaient pas été résiliés. Or il ne serait guère concevable que des travaux d'envergure, tels la création d'un couloir traversant d'évacuation et la pose de parois anti-feu, puissent être menés à bien sans que l'ensemble de la halle soit préalablement libérée de tous ses occupants. Aux yeux des magistrats genevois, il aurait ainsi paru logique de prévoir la remise en état de la halle sud dans son ensemble, faute d'explications claires imposant une solution différente. Ils en ont conclu que la bailleuse n'avait pas établi que les travaux à exécuter concernaient seulement les locaux loués à la locataire ou qu'ils ne pouvaient pas être réalisés sans que le bail de la précitée soit préalablement résilié. Ils ont donc jugé que la résiliation de bail du 28 avril 2005 était contraire à la bonne foi, comme l'entend l' art. 271 al. 1 CO .

E. 3

La recourante invoque une violation des art. 271 CO et 8 CC. Elle fait valoir que dès l'instant où la cour cantonale a admis la nécessité des travaux à entreprendre au sein de la halle sud, il appartenait à la locataire de prouver qu'il n'était pas possible, sur le plan technique, d'entamer les travaux projetés d'abord dans les locaux qu'elle a pris à bail. La bailleuse prétend que du fait qu'elle doit accomplir des tâches d'intérêt public, elle ne dispose pas de ressources importantes pour financer en une fois la totalité des travaux. D'après la recourante, la cour cantonale a renversé le fardeau de la preuve en lui reprochant de n'avoir pas démontré que les travaux pouvaient débiter à l'intérieur des seuls locaux de l'intimée. Elle est ainsi d'avis que la preuve de sa prétendue mauvaise foi n'a pas été apportée. Aux yeux de la bailleuse, l'autorité cantonale aurait également apprécié arbitrairement les preuves en retenant qu'il serait impossible de réaliser les travaux à l'intérieur des seuls locaux de l'intimée, avant de résilier, les uns après les autres, les baux des autres locataires de la halle sud. Pour la Coopérative, la Chambre d'appel n'avait pas à trancher entre des motifs d'opportunité, mais devait se borner à vérifier si le congé était donné en raison de motifs conformes au principe de la bonne foi. Il ne lui appartenait pas de se prononcer sur les autres possibilités qui s'offraient à la recourante.

E. 4.1

A côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l' art. 271 al. 1 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). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l' art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux, et digne de protection (arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). La résiliation de bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante, tel, par exemple, le congé fondé sur un motif

raciste (ATF 120 II 105 consid. 3a; cf. également ATF 120 II 31 consid. 4a). Le motif pour lequel un congé est donné ressortit aux constatations de fait (ATF 127 III 86 consid. 2a; 115 II 484 consid. 2b p. 486). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt 4C.430/2004 du 8 février 2005, consid. 3.1, in: SJ 2005 I p. 310). Toutefois, l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de la résiliation (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables.

E. 4.2

En l'occurrence, il a été constaté (art. 105 al. 1 LTF), sans que l'arbitraire soit invoqué, que la recourante a résilié le bail de l'intimée afin de rendre les locaux qu'elle avait loués à celle-ci conformes aux exigences de sécurité relatives à la lutte contre le feu (aménagement des sorties de secours, création d'un couloir traversant la halle pour permettre l'évacuation d'urgence, poses de parois anti-feu) ainsi qu'aux prescriptions ayant trait à la santé et à la sécurité au travail (amélioration de la ventilation, installation de vues sur l'extérieur). La cour cantonale a cependant retenu que l'on ne conçoit pas comment les travaux planifiés pourraient être exécutés sur le plan technique dans la halle sud si les deux autres locataires de cette halle pouvaient, de leur côté, rester dans les locaux qu'ils ont loués, seule l'intimée étant contrainte d'évacuer son dépôt. La Cour de justice, sur la base, en particulier, de la nature des travaux d'assainissement envisagés, a admis que la résiliation du bail de la locataire ne constituait pas la condition pour que lesdits travaux soient opérés. La recourante n'est pas parvenue à prouver que les travaux ne pourraient pas être menés à bien si l'intimée continuait d'occuper le dépôt qu'elle a pris à bail. Le grief d'arbitraire qu'elle a soulevé à ce propos n'est pas suffisamment développé au regard de l' art. 106 al. 2 LTF . Et du moment que l'autorité cantonale a acquis une conviction après avoir apprécié les preuves administrées, une violation de l' art. 8 CC n'entre pas en ligne de compte (ATF 129 III 271 consid. 2b/aa in fine). Il suit de là qu'est conforme au droit fédéral le raisonnement des magistrats genevois, selon lequel le congé notifié à l'intimée ne repose sur aucun intérêt objectif sérieux de sorte qu'il est abusif.

E. 5

Le recours doit être rejeté. La recourante, qui succombe, paiera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera à l'intimée une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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