

BGer 4A 19/2016 vom 2. Mai 2017

Bundesgericht, 2017-05-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_19_2016

FR: TF 4A 19/2016 du 2 mai 2017

IT: TF 4A 19/2016 del 2 maggio 2017

Regeste

résiliation ordinaire du bail pour motif économique (art. 271 al. 1 CO) | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), compte tenu de la suspension durant les fêtes de Noël (art. 46 al. 1 let . c LTF), contre une décision prise sur recours par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) par le locataire, qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) en annulation du congé ordinaire qui lui a été notifié (art. 72 al. 1 LTF) dans une affaire dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 15'000 fr. ancré à l' art. 74 al. 1 let. a LTF , le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 1.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La partie recourante qui soutient que les faits ont été constatés d'une manière arbitraire doit satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire soulever expressément ce grief et exposer celui-ci de façon claire et détaillée (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 III 226 consid. 4.2). En vertu du principe de l'épuisement des griefs, tant sur le plan procédural que sur le plan matériel, le recourant ne peut pas invoquer des moyens de fait qu'il n'a pas soulevés devant l'autorité cantonale, pour obtenir un résultat plus favorable en procédure de recours (art. 75 al. 1 LTF ; ATF 134 III 524 consid. 1.3). De tels moyens sont en effet nouveaux et, partant, irrecevables (art. 99 al. 1 LTF).

E. 1.3

Le recours en matière civile est recevable notamment pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF). Il n'examine en principe que les questions soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (arrêt 4A_399/2008 du 12 novembre 2011

consid. 2.1 non publié in ATF 135 III 112). Le Tribunal fédéral n'est pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 89 et les arrêts cités).

E. 2

Avant d'examiner les questions relatives à la motivation de la résiliation, il s'impose de rappeler les principes applicables à la résiliation ordinaire du bail.

E. 2.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat 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 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). 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 ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de 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. 2.2

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). 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 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit: ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). 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 et les arrêts cités). 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 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 fausse (

ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). 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_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner 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_18/2016 du 26 août 2016 déjà cité, consid. 3.2; 4A_484/2012 du 28 février 2013 précité, consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

E. 2.3

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 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). 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 p. 62; arrêts 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). 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). La motivation peut en principe encore être indiquée devant le tribunal de première instance, 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; ATF 138 III 59 consid. 2.3). La détermination du sens et de la portée du motif s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (ATF 127 III 444 consid. 1a p. 445). Il ne faut donc pas s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont le bailleur a pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Il s'agira ensuite de vérifier si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; 131 III 535 consid. 4.3 p. 540; 130 III 699 consid. 4.1 p. 702). A cet égard, le Tribunal fédéral est en principe lié par les constatations 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 ; cf. supra consid. 1.2).

E. 3

In casu, il sied de déterminer tout d'abord quel est le motif de résiliation.

E. 3.1

Il ressort de la lettre d'accompagnement de l'avis de résiliation ordinaire du bail du 11 septembre 2012 que le bailleur souhaitait récupérer les locaux " pour son usage personnel ". Dans sa réponse au Tribunal des baux et loyers, le bailleur a indiqué être également propriétaire de l'immeuble contigu dans lequel est exploitée une école de danse, laquelle connaît un grand succès, et vouloir développer cette activité, en agrandissant l'espace (réaménagement complet en reliant les surfaces); cette école de danse est exploitée par une société à responsabilité limitée (N._____ Sàrl) dont les parts sont détenues par une société anonyme M._____ SA, le bailleur étant l'unique actionnaire de celle-ci. La cour cantonale en a déduit que le bailleur entend procéder à un changement d'affectation des locaux et qu'il a rendu " vraisemblable " qu'il compte les exploiter conjointement avec son école de danse, selon un projet précis qu'il souhaite mettre en oeuvre dès le départ du locataire. On ne saurait retenir uniquement le premier motif, soit le changement d'affectation, comme le voudrait le recourant qui se plaint d'arbitraire à cet égard, et passer sous silence le second, soit l'agrandissement de l'école de danse. Il ne faut pas non plus s'arrêter aux termes d'" usage personnel ", non explicités plus avant, figurant dans la lettre accompagnant l'avis de résiliation. Ce qui est déterminant, c'est l'explication donnée en l'espèce en procédure de première instance par le bailleur - motif qui existait déjà au moment où la résiliation a été signifiée - et retenue par la cour cantonale selon une appréciation des preuves, à savoir son souhait d'agrandir l'école de danse située dans l'immeuble contigu, au succès de laquelle il est économiquement intéressé personnellement par l'intermédiaire de deux sociétés. Les griefs du recourant à cet égard, qu'il s'agisse de celui d'appréciation arbitraire des faits " relativement au motif du congé ", de celui de la violation de l' art. 271 CO ou encore de celui de motif qui n'existait pas à l'origine, c'est-à-dire au moment de la notification de la résiliation, sont infondés.

E. 3.2

Certes, dans les circonstances de l'espèce, une telle résiliation ne peut être qualifiée de résiliation ordinaire pour besoin propre du bailleur ou de l'un de ses proches parents ou alliés au sens où l'entend la jurisprudence (arrêts 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 précité, consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 déjà cité, consid. 3.3 et 4; à propos de l' art. 261 al. 2 let. a CO , exigeant en outre un besoin urgent, ATF 142 III 336 consid. 5.2.2). En effet, le bailleur est une personne physique, architecte de métier, et il n'entend pas exercer son activité professionnelle dans les locaux litigieux, pas même sous la forme d'une société (cf. arrêt 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2b, cité dans l' ATF 142 III 336 consid. 5.2.2.2). En tant qu'il soutient être actionnaire unique de la société anonyme M._____ SA, laquelle est titulaire de l'intégralité des parts de la société à responsabilité limitée N._____ Sàrl, exploitante de l'école de danse, dont les locaux devraient être agrandis, que ses intérêts économiques sont en jeu par le bail de ces deux sociétés, il ne satisfait pas à la condition juridique d'un besoin d'utilisation propre au sens de la jurisprudence. Le grief d'arbitraire soulevé par le recourant est en réalité un grief de violation du droit, comme il l'invoque sous violation de l' art. 271 CO . Mais cela ne signifie pas encore que la résiliation doive être qualifiée d'abusive.

E. 3.3

Dans la mesure où le recourant prétend que le projet d'agrandissement de l'école de danse auquel le bailleur est économiquement intéressé, retenu par la cour cantonale, ne serait pas précis et aurait varié et, partant, aurait été admis de manière indéfendable, son argumentation se fonde sur des faits non constatés dans l'arrêt cantonal. Comme il ne

démontre pas avoir soulevé ce grief dans son appel cantonal, celui-ci est irrecevable, faute d'épuisement des instances cantonales.

E. 3.4

Le recourant affirme aussi que le congé ne serait qu'un prétexte, invoquant, en se basant sur le témoignage de A. _____, que le bailleur aurait envisagé de prolonger le bail contre le paiement d'une importante somme d'argent (50'000 fr.); il reproche à la cour cantonale une violation de l' art. 168 CPC et une appréciation arbitraire des preuves. La cour cantonale a relevé que le locataire a prétendu qu'une certaine dame B. _____ lui aurait montré une lettre d'engagement de reconduction du bail, moyennant le versement de 50'000 fr., ce qu'a également évoqué le témoin A. _____, mais qu'a catégoriquement contesté le bailleur. L'interrogatoire de cette dame B. _____ n'a toutefois pas été requis. La cour cantonale a estimé ne pas pouvoir se fier au témoignage de A. _____ pour deux motifs: tout d'abord A. _____ a déclaré n'être qu'un associé au sein du restaurant, sans avoir fait aucun apport financier, alors qu'en réalité, il a investi plus de 16'200 fr.; ensuite, il a indiqué que la fille du locataire travaille aussi au restaurant, alors que les décomptes de salaires fournis ne l'établissent pas. Le recourant ne démontre pas l'arbitraire de cette appréciation des preuves, se limitant à affirmer que le témoin a été entendu sous serment et qu'un seul témoignage suffit, sans même contester les deux points qui ont amené l'autorité cantonale à douter de sa fiabilité. Ni l' art. 168 CPC , ni l' art. 169 CPC n'attribuent une force probante à un seul témoignage, le juge devant apprécier librement celle des différents moyens de preuve administrés, selon son intime conviction (art. 157 CPC).

E. 3.5

Avec la cour cantonale, il faut donc retenir, comme motif réel, que le bailleur a résilié le bail de manière ordinaire pour pouvoir agrandir l'école de danse située dans l'immeuble contigu à celui où se trouve la chose louée, école au succès de laquelle il est économiquement intéressé personnellement, par l'intermédiaire de deux sociétés. Il importe peu que l'on y voie une résiliation ordinaire pour changement d'affectation des locaux, comme la cour cantonale, ou une résiliation ordinaire pour des raisons économiques. En effet, une résiliation ordinaire pour ces motifs est en principe admissible, à moins qu'elle ne soit contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

E. 4

Il reste à examiner si les deux motifs d'abus de droit invoqués par le locataire sont réalisés.

E. 4.1

Se plaignant d'arbitraire, le recourant soutient d'abord que le projet du bailleur est objectivement irréalisable sous l'angle du droit public des constructions.

E. 4.1.1

Lorsque le congé ordinaire, généralement de baux d'habitations, est donné par le bailleur en vue de travaux de rénovation, de transformation ou d'assainissement, la jurisprudence exige que le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré 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 à 3.2.3; 135 III 112 consid. 4; arrêt 4A_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1). Il en va de même lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence

incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Dans les deux cas, il n'est toutefois pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 93; 140 III 496 consid. 4.1).

E. 4.1.2

En l'espèce, en appel, le locataire a fait valoir que le projet d'agrandissement de l'école de danse avec création d'un passage reliant les deux arcades par la cour intérieure serait contraire aux normes de sécurité et, partant, impossible à réaliser. Examinant ce grief, la cour cantonale a retenu que le locataire n'a pas démontré en quoi les travaux projetés par le bailleur seraient d'emblée exclus par les normes de droit public en matière de sécurité des bâtiments. Le recourant se borne à soutenir que la cour cantonale devait entrer en matière et que la procédure cantonale ne connaît pas de devoir de motivation accru. Ce faisant, le recourant ne démontre ni l'arbitraire, ni en quoi la cour cantonale aurait violé le droit de procédure fédéral en lui imposant de motiver son appel. La cour cantonale a aussi constaté que, selon le projet du bailleur, la porte située à l'arrière de l'école de danse s'ouvre effectivement vers l'extérieur. Il est prévu qu'elle s'ouvre depuis la cour intérieure, mais également depuis l'intérieur de l'école. Il en est de même de la porte située à l'arrière de l'arcade où se trouvera la bibliothèque/tea-room. Après avoir soutenu que la cour cantonale ne disposait d'aucun élément pour retenir que l'ouverture des portes était conforme, le recourant soutient qu'elle ne pouvait pas se baser sur les plans établis par le bailleur, qui est architecte de profession. Le recourant ne démontre en rien l'arbitraire de la constatation de la cour cantonale. Au demeurant, on ne se trouve manifestement pas dans un des cas d'impossibilité visés par la jurisprudence; les plans pourraient, le cas échéant, être modifiés pour satisfaire aux exigences des autorités administratives quant à l'ouverture des deux portes.

E. 4.2

Le recourant reproche enfin à la cour cantonale de n'avoir pas examiné la disproportion grossière des intérêts en présence et, partant, d'avoir violé son droit à une décision motivée. Le congé donné pour un motif d'ordre économique est en soi conciliable avec les règles de la bonne foi (cf. consid. 2.1 ci-dessus). Il n'y a abus de droit, et partant violation de l'art. 271 al. 1 CO, que lorsqu'il existe une disproportion grossière entre les intérêts légitimes respectifs du bailleur et du locataire (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744). Contrairement à ce que soutient le recourant, la cour cantonale a examiné et motivé cette question, qui ne faisait d'ailleurs l'objet d'aucun grief en appel. Elle a tout d'abord retenu que le locataire ne soutient pas que la volonté du bailleur de changer l'affectation des locaux ne constituerait pas en soi un motif permettant de résilier le bail. Elle a ensuite relevé que le locataire a certes un intérêt non négligeable à poursuivre l'exploitation de son café-bar avec restauration. Elle a néanmoins admis qu'il est légitime pour le propriétaire de pouvoir récupérer la jouissance de son bien, quand bien même les intérêts du locataire à conserver les locaux seraient plus élevés. Le locataire se trouve certes dans une situation difficile d'un point de vue financier puisqu'il devra faire des recherches de nouveaux locaux et investir de grandes sommes d'argent. Cependant, de tels inconvénients commerciaux ne rendent pas la résiliation abusive puisqu'il n'y a pas ici de disproportion manifeste des intérêts en jeu. On ne voit pas en quoi cette appréciation (art. 4 CC) serait contraire au

droit fédéral. Les arguments invoqués par le recourant, qui se borne à apprécier différemment les éléments pris en considération par la cour cantonale, ne le démontrent pas. Les intérêts du locataire à poursuivre l'exploitation de son café/bar doivent être pris en compte uniquement dans le cadre de la prolongation du bail (art. 272 CO).

E. 5

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais de la procédure doivent être mis à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF), lequel devra également verser à l'intimé une indemnité 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.