

## **BGer 4A\_391/2014 vom 29. Oktober 2014**

Bundesgericht, 2014-10-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_391\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_391_2014)

FR: TF 4A\_391/2014 du 29 octobre 2014

IT: TF 4A\_391/2014 del 29 ottobre 2014

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

#### **E. 2**

Les demandeurs ont ouvert action en annulation du congé sur la base de l' art. 271 al. 1 CO , lequel prévoit que la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi.

Selon la jurisprudence, cette disposition protège le locataire contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l' art. 2 CC ; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition ( ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi arrêt 4A\_31/2014 du 27 août 2014, consid. 4.1, destiné à la publication; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62).

L' art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts; le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé ( ATF 136 III 190 consid. 3 in fine p. 194). En particulier, le bailleur peut légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi.

Ce congé est en revanche annulable s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante. Il est donc nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est annulable si cette appréciation est

impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (arrêt précité 4A\_31/2014, loc. cit.; ATF 135 III 112 consid. 4.2 p. 119).

La résiliation est par ailleurs annulable lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit administratif applicable et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe alors au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu ces autorisations, ni même qu'il ait déjà déposé les documents dont elles dépendent (arrêt 4A\_31/2014, loc. cit.; voir aussi ATF 136 III 190 consid. 4 p. 194/195).

### **E. 3**

La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (arrêt 4A\_31/2014, loc. cit.; ATF 138 III 59 consid. 2.1 i.f. p. 62; 109 II 153 consid. 3b p. 156). En élucider le motif relève de la constatation des faits ( ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; 115 II 484 consid. 2b p. 486), de sorte que, sous réserve du contrôle restreint prévu par les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, ce point échappe à l'examen du Tribunal fédéral. Les déductions opérées ou à opérer sur la base d'indices - tels que des faits postérieurs au congé, propres à en dénoter rétrospectivement le motif (cf. arrêts 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013, consid. 2.3, et 4A\_623/2010 du 2 février 2011, consid. 2.4) - relèvent elles aussi de la constatation des faits ( ATF 117 II 256 consid. 2b p. 258; 136 III 486 consid. 5 p. 489; 128 III 390 consid. 4.3.3 in fine p. 398).

Les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF habilent le Tribunal fédéral à compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l' art. 9 Cst. ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252). Les constatations de fait sont arbitraires lorsque l'autorité omet de prendre en considération, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, sur la base des éléments recueillis, elle parvient à des constatations insoutenables ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560). Au reste, en vertu de l' art. 105 al. 1 LTF , le Tribunal fédéral est lié par les constatations de l'autorité précédente.

### **E. 4**

A l'instar du Tribunal des baux et loyers, la Cour de justice constate que les défendeurs n'ont mandaté aucun architecte ni ingénieur aux fins de développer leur projet de transformation, et que ce projet n'est concrétisé par aucun document technique ou administratif, ni par aucun devis. Selon la décision attaquée, les défendeurs ont seulement prétendu avoir réfléchi à une transformation des locaux, sans que ce projet ne fût clairement défini; ils n'ont en particulier fourni aucun plan ni esquisse du « concept » qu'ils disent vouloir mettre en oeuvre. Ils ont également fait allusion à un autre projet de travaux, à étudier plus tard, concernant le bar-restaurant japonais. Leurs déclarations sont incohérentes en tant qu'ils prétendent vouloir maintenir le WC accessible dans le hall alors que les habitants des étages

se plaignent des nuisances engendrées par son utilisation. La Cour juge que dans ces conditions, le projet de transformation n'est pas suffisamment concret et développé pour qu'il soit possible d'apprécier s'il pourrait ou ne pourrait pas, raisonnablement, être exécuté sans que les locataires n'évacuent les locaux. Elle retient que le projet ainsi allégué n'est pas un motif de congé objectif, sérieux et digne de protection; elle confirme donc l'annulation fondée sur l' art. 271 al. 1 CO .

A l'appui du recours en matière civile, les défendeurs se plaignent d'une constatation arbitraire des faits et d'une application incorrecte du droit; ils n'avancent toutefois que des moyens inconsistants. Les réclamations que les locataires des étages ont élevées à l'encontre des nuisances provenant du café-librairie, résultant notamment de l'utilisation du WC accessible dans le hall, ne démontrent pas qu'un réaménagement des locaux sanitaires du rez-de-chaussée ne puisse pas s'accomplir sans mettre fin à l'exploitation du salon de coiffure. A elles seules, les affirmations du témoin U.\_\_\_\_\_ ne prouvent pas de manière certaine et indiscutable qu'un réaménagement de ce genre nécessite impérativement l'évacuation des locataires; il n'est donc pas question d'une constatation manifestement inexacte des faits. Les défendeurs arguent inutilement de la dépense « conséquente » qu'entraînerait l'élaboration d'un projet de transformation concret, comprenant des plans et d'autres documents techniques, car du point de vue d'un propriétaire réellement désireux d'entreprendre des travaux, il s'agit de frais indispensables à exposer de toute manière, quelles que soient le retard et les difficultés à prévoir jusqu'à la restitution des locaux occupés par des locataires. Il importe peu que des plans puissent être élaborés « en quelques semaines seulement ». Il ne suffit pas d'avoir prétendument « expliqué de manière parfaitement claire la nature du projet »; il faut en outre, comme on l'a vu, avoir mis les locataires en mesure d'apprécier la gêne que leur présence entraînerait dans l'exécution des travaux envisagés. Cette exigence n'a pas été satisfaite, de sorte que la Cour de justice a dûment confirmé l'annulation du congé. Pour le surplus, il n'est pas nécessaire de vérifier si les motifs de sa décision résistent en tous points aux critiques des défendeurs.

## **E. 5**

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de parties qui succombent, ses auteurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels leurs adverses parties peuvent prétendre.

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