

BGer 4A_484/2013 vom 26. Februar 2014

Bundesgericht, 2014-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_484_2013

FR: TF 4A_484/2013 du 26 février 2014

IT: TF 4A_484/2013 del 26 febbraio 2014

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral est lié par les faits retenus dans l'arrêt attaqué (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que s'ils ont été établis en violation du droit ou de façon manifestement inexacte - c'est-à-dire arbitraire, ce qu'il incombe en principe au recourant de dénoncer (cf. art. 97 al. 1 LTF ; ATF 133 IV 286 consid. 6.2). Dans la mesure où il invoque l'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. , le recourant doit satisfaire aux exigences de motivation plus strictes découlant de l' art. 106 al. 2 LTF ; il doit alors expliquer de manière claire et circonstanciée, si possible documentée, en quoi consiste la violation du droit constitutionnel invoqué (ATF 134 II 244 consid. 2.2; 133 II 249 consid. 1.4.2 et 1.4.3).

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). Sont visés par cette exception les faits qui sont rendus pertinents pour la première fois par la décision attaquée. Peuvent notamment être introduits des faits nouveaux concernant le déroulement de la procédure devant l'instance précédente, afin d'en contester la régularité, ou encore des faits postérieurs à l'arrêt attaqué permettant d'établir la recevabilité du recours. En dehors de ces cas, les novae ne sont pas admissibles, qu'il s'agisse de faits ou moyens de preuve survenus postérieurement à la décision attaquée, ou d'éléments que les parties ont négligé de présenter aux autorités cantonales (ATF 139 III 120 consid. 3.1.2; 136 III 123 consid. 4.4.3).

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas à tenir compte des versions divergentes présentées par l'une et l'autre partie; est toutefois réservé le grief d'arbitraire soulevé par les recourants. Quant aux pièces nouvelles produites par le locataire, elles ne sont pas recevables, l'intéressé ne cherchant nullement à démontrer en quoi l'exception réservée à l'art. 99 al. 1 in fine LTF serait réalisée (cf. ATF 133 III 393 consid. 3).

E. 2.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour résoudre cette question de droit, il faut connaître le motif réel de la résiliation, question qui relève du fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Selon la jurisprudence, est contraire à la bonne foi le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qui est purement chicanier ou qui est fondé sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190

ibidem ; 135 III 112 consid. 4.1. p. 119). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux, ou du moins aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêt 4A_241/2010 du 10 août

2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I 69).

E. 2.2

En l'occurrence, les bailleurs ont justifié le congé par le souhait d'installer une agence immobilière dans les locaux utilisés par le locataire. Le volume de leur activité, qu'ils exerçaient jusqu'alors dans leur propre logement, nécessitait selon eux d'emménager dans les locaux litigieux et au 1er étage de leur immeuble.

La cour cantonale a constaté que ce motif n'est qu'un prétexte, en se fondant sur une série d'arguments qui ont été exposés ci-dessus (let. B). Il s'agit-là d'une constatation de fait, que l'autorité de céans revoit uniquement sous l'angle de l'arbitraire. Or, les recourants ne s'attachent pas à démontrer en quoi l'appréciation des preuves serait arbitraire. Ils se contentent de présenter de façon appellatoire leur propre analyse et leur propre version des faits, en se référant à des procès-verbaux d'audition dont ils citent parfois des extraits. Un tel procédé ne satisfait pas aux exigences de motivation découlant de l' art. 106 al. 2 LTF . L'on relève par exemple qu'ils se bornent à affirmer que leur activité a pris de l'ampleur, sans chercher à démontrer que la cour cantonale aurait arbitrairement constaté l'absence de preuve à ce sujet. Alors que la Cour de justice émet un pronostic défavorable quant aux chances d'obtenir un changement d'affectation des locaux, les recourants ne dénoncent pas une interprétation arbitraire de l'art. 9 RPUS, et cherchent encore moins à la démontrer. Concernant l'absence de démarche pour les travaux qu'impliquerait leur prétendu projet, ils soulignent qu'à l'instar de l'arrêt 4A_126/2012, l'on ne saurait exiger d'un bailleur qu'il sollicite des devis précis pour d'importantes rénovations alors qu'il ignore, en raison de la contestation du congé, si et quand pourront être effectués les travaux. Les recourants méconnaissent toutefois le fait que dans l'affaire en question, d'autres indices permettaient de retenir sans arbitraire une intention réelle d'effectuer des travaux importants.

E. 2.3

Faute de motivation conforme aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF , il faut s'en tenir à la constatation selon laquelle le motif du congé invoqué par les bailleurs n'est qu'un prétexte. Le motif réel de la résiliation n'est pas établi. En conséquence, il est conforme à l' art. 271 al. 1 CO de déclarer le congé annulable. Les recourants ne disent pas le contraire. Ils dénoncent une violation de cette disposition, mais le grief est exclusivement lié à leur critique irrecevable de l'état de fait.

E. 3

Les recourants, qui succombent, supporteront solidairement les frais et dépens de la présente procédure (art. 66 al. 1 et 5, art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

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