

BGer 4A 529/2014 vom 23. Januar 2015

Bundesgericht, 2015-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_529_2014

FR: TF 4A 529/2014 du 23 janvier 2015

IT: TF 4A 529/2014 del 23 gennaio 2015

Regeste

bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le défendeur n'a pas appelé du jugement de première instance pour contester la prolongation du contrat accordée à la demanderesse. Cette prolongation n'était donc pas litigieuse devant la Cour de justice. Dans la mesure où les conclusions prises devant le Tribunal fédéral tendent à la validation du congé sans prolongation du contrat, elles sont nouvelles aux termes de l'art. 99 al. 2 LTF, et par conséquent irrecevables. Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont sous cette réserve satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

E. 2

Il est constant que lors du congé signifié le 20 juin 2011, les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer soumis aux art. 253 et ss CO. La contestation porte sur l'annulation de ce congé. Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, 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). 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).

E. 3

En règle générale, l'art. 271 al. 1 CO n'interdit pas au 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 notamment résilier le contrat parce qu'il espère obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, néanmoins compatible avec l'art. 269 CO réprimant les loyers abusifs (ATF 136 III 190 consid. 2 et 3 p. 192). Le défendeur se réfère à ces principes. Selon son exposé, il entend adapter « l'image » de son propre bien immobilier en

considération de la « profonde évolution » du quartier, cela en remplaçant la demanderesse, dans les locaux en cause, par un autre exploitant qui y créera un établissement public d'un standing plus élevé, adapté au personnel et, surtout, aux cadres des entreprises prestigieuses qui se sont récemment implantées dans le voisinage. Dans un arrêt de 2010, le Tribunal fédéral s'est prononcé au sujet d'un restaurant qui était exploité dans le centre de Genève depuis près de cent ans. Il a jugé qu'en raison de l'évolution des activités intervenue dans le quartier concerné pendant cette très longue durée, et de l'indiscutable prestige acquis par ledit quartier, les inconvénients et nuisances résultant de l'exploitation d'un restaurant, mêmes modérés, étaient désormais plus difficilement tolérés, de sorte que le bailleur pouvait légitimement vouloir modifier la destination des locaux et, à cette fin, résilier le contrat (ATF 136 III 190 déjà cité). Il est constant que quelques firmes prestigieuses, actives dans la création et la production d'articles de luxe, se sont récemment implantées dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates. Néanmoins, il n'est pas notoire ni prouvé que ce quartier ait subi de ce seul fait une mutation très importante, au point de lui faire perdre le caractère qui était le sien en 1998 et à l'époque de la conclusion du contrat. Le défendeur ne prévoit d'ailleurs pas de modifier la destination des locaux, mais au contraire d'y maintenir un établissement public et de remplacer la demanderesse par un autre exploitant. Il n'a pas allégué ni rendu seulement vraisemblable qu'il puisse obtenir d'un autre exploitant un loyer notablement plus élevé. On ne saurait présumer, non plus, qu'un changement d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment. Dans ces conditions, le « changement d'image » souhaité par le défendeur, en relation avec l'implantation d'entreprises prestigieuses dans le quartier, ne répond pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail. Il convient de rappeler que selon la jurisprudence précitée, il n'est pas nécessaire qu'un abus du droit de résiliation soit « manifeste » pour entraîner l'annulation du congé. L'exercice de ce droit peut être jugé abusif dans les circonstances de l'espèce, de sorte que la décision attaquée se révèle conforme à l' art. 271 al. 1 CO . Le défendeur critique inutilement, dans cette décision, diverses constatations de fait qui n'ont pas d'incidence sur l'issue de la cause, et il se préoccupe tout aussi vainement d'une rentabilité peut-être médiocre de la brasserie actuellement installée dans les locaux.

E. 4

Le recours est privé de fondement, dans la mesure où les conclusions présentées sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

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