

BGer 4A_58/2017 vom 23. Mai 2017

Bundesgericht, 2017-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_58_2017

FR: TF 4A_58/2017 du 23 mai 2017

IT: TF 4A_58/2017 del 23 maggio 2017

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile, compte tenu des fêtes de Noël (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. c LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente, contre une décision rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF), statuant après arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, dans une cause de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF) et pécuniaire, dont la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le présent recours en matière civile est ouvert aux mêmes conditions que sous l'empire de l'ancien art. 66 OJ (arrêts 4A_71/2007 du 19 octobre 2007 consid. 2.2; 4A_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 1.1).

E. 2

Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral - que prévoyait expressément l' art. 66 al. 1 OJ et qui valait également en cas d'annulation sur recours de droit public, pour violation des droits constitutionnels (ATF 122 I 250 consid. 2) - est un principe juridique qui demeure applicable sous l'empire de la LTF (ATF 135 III 334 consid. 2 p. 335; arrêt 5A_139/2013 du 31 juillet 2013 consid. 3.1, non publié in ATF 139 III 391 mais in Pra. 2014 n° 19 p. 136). En vertu de ce principe, l'autorité cantonale à laquelle une affaire est renvoyée est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral; sa cognition est limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui (ATF 131 III 91 consid. 5.2 p. 94 s.; arrêt 5A_139/2013 déjà cité, ibidem). L'autorité à laquelle la cause est retournée peut toutefois tenir compte de faits nouveaux sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, mais ceux-ci ne peuvent être ni étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 135 III 334 consid. 2 p. 335; 131 III 91 consid. 5.2 p. 94; arrêt 4A_354/2014 du 14 janvier 2015 consid. 2.1 et les références).

Saisi d'un recours contre la nouvelle décision cantonale, le Tribunal fédéral est aussi lié par son arrêt de renvoi (ATF 125 III 421 consid. 2a). Il n'est toutefois 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 135 III 397 consid. 1.4).

E. 3.1

Dans son arrêt de renvoi du 31 mars 2016, le Tribunal fédéral a non seulement déterminé ce qu'il y a lieu d'entendre par besoin propre et urgent du nouveau propriétaire de l'immeuble au sens de l' art. 261 al. 2 let. a CO , mais également précisé quelles sont les relations entre cette disposition et l' art. 272 al. 1 CO , autrement dit entre le besoin propre et urgent du nouveau propriétaire et la prolongation du bail (consid. 5.2 et consid. 5.3). Il a ainsi jugé

que le besoin propre et urgent du nouveau propriétaire fait obstacle à l'annulation du congé, mais n'exclut pas en soi la prolongation du bail; la comparaison entre le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let . c CO), et les conséquences pénibles de la résiliation anticipée pour le locataire doit intervenir dans le cadre de l'examen de la prolongation du bail (art. 272 al. 2

in initio CO; consid. 5.2.3).

Examinant plus précisément la question de l'urgence du besoin du nouveau propriétaire en relation avec les autorisations administratives nécessaires à un projet de grandes transformations, respectivement de démolition et de reconstruction du bâtiment, le Tribunal fédéral a jugé que la résiliation anticipée est justifiée dès que le projet est susceptible d'obtenir les autorisations administratives, et non seulement lorsqu'il les a obtenues (art. 261 al. 2 let. a CO ; consid. 5.2.3). Puis examinant cette question dans le cadre de la pesée des intérêts à laquelle le juge doit procéder lorsqu'il examine si le bail doit être prolongé (art. 272 al. 1 CO), le Tribunal fédéral a jugé que l'urgence du besoin de l'acquéreur doit être prise en considération pour statuer tant sur le principe que sur la durée de la prolongation: " Le besoin du [nouveau propriétaire] ne prime celui du locataire que lorsque celui-là est autorisé par décision administrative à commencer les travaux, mais pas avant ". Il en a conclu que, lorsqu'il est difficile de prévoir le moment auquel le locataire devra évacuer les locaux, le juge doit accorder une première prolongation et qu'en cas de demande de deuxième prolongation, il statuera selon la situation des parties et l'état du projet de démolition/reconstruction au moment de sa nouvelle décision (consid. 5.3.1).

E. 3.2

Lorsque la cour cantonale estime que, par là, le Tribunal fédéral n'a pas eu l'intention d'accorder la priorité aux intérêts du nouveau propriétaire lorsque les autorisations administratives ont été délivrées à celui-ci, elle se méprend sur le sens du terme " prime ": celui-ci signifie à l'évidence que le besoin propre et urgent du nouveau propriétaire a la priorité sur l'intérêt du locataire dès que le projet a été autorisé par décision administrative. Cette interprétation est encore renforcée par l'adjonction des termes " mais pas avant ".

Dès lors que le Tribunal fédéral avait déjà admis dans son arrêt de renvoi que la condition du besoin propre et urgent de la défenderesse était réalisée (art. 261 al. 2 let. a CO), la cour cantonale devait tenir compte de l'état du projet de démolition/reconstruction, autrement dit de l'avancement de la procédure d'autorisation administrative, pour statuer sur la question du principe et de la durée de la prolongation du bail, qui lui avait été renvoyée.

Or, il résulte de l'instruction complémentaire à laquelle la cour cantonale a procédé qu'un permis de construire, définitif et exécutoire, a été délivré à la nouvelle propriétaire le 16 février 2016, le recours interjeté par des voisins ayant été retiré le 19 juillet 2016. Il était prévu que les premiers travaux, à savoir le désamiantage et la démolition du bâtiment, devaient débiter dès la fin du mois d'août 2016 et que la mise en service de l'hôtel devait intervenir en janvier 2019. L'immeuble est en effet vide, à l'exception des locaux occupés par la demanderesse, et la défenderesse, qui est dans l'attente du départ de cette locataire pour commencer les travaux, subit une perte financière.

Dans ces circonstances, force est de constater que le permis de démolir et reconstruire était en force et exécutoire au moment où la cour cantonale a statué le 11 octobre 2016. En ne tenant pas compte que, dès l'entrée en force de ce permis, le besoin urgent du nouveau propriétaire devait primer, la cour cantonale s'est écartée sans raison de la jurisprudence et

de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral.

Au demeurant, on ne voit pas en quoi la nouvelle propriétaire, qui subit une perte financière du fait de l'empêchement de débiter ses travaux, abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC) en exigeant que son intérêt prime dès lors que la locataire sait depuis le 21 septembre 2013, si ce n'est depuis le 7 août 2008, que l'immeuble doit être complètement démoli et reconstruit, conformément au plan d'affectation partiel.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'accorder de prolongation de bail à la demanderesse, qui aura eu d'ailleurs, à la date du présent arrêt, presque trois ans pour trouver à reloger ses activités.

E. 4

Il résulte de l'arrêt attaqué que la défenderesse avait conclu à ce que la demanderesse soit condamnée à quitter les locaux litigieux et à lui remettre les clés le dernier jour du mois complet suivant la notification de l'arrêt à intervenir, sous la menace de la peine d'amende prévue à l' art. 292 CP . C'est dans ce sens que sera prononcée la condamnation, la conclusion nouvelle plus restrictive prise par la défenderesse dans le présent recours étant nouvelle et, partant, irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'arrêt attaqué doit être réformé en ce sens que l'action en contestation de la résiliation et en prolongation du bail est intégralement rejetée.

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la locataire qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF). La cause est retournée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales.

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