

## **BGer 4A\_84/2018 vom 25. Juli 2018**

Bundesgericht, 2018-07-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_84\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_84_2018)

FR: TF 4A\_84/2018 du 25 juillet 2018

IT: TF 4A\_84/2018 del 25 luglio 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Dès le 1er janvier 2009, V. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ se sont fait transférer le bail à loyer d'un local commercial d'environ 135 m<sup>2</sup> avec dépendances, sis au rez-de-chaussée d'un bâtiment du centre de Genève, destiné à l'exploitation d'un café-restaurant. Ce contrat était résiliable avec préavis de six mois, la première fois pour le 28 février 2015; à défaut de résiliation, il se prolongeait tacitement pour une durée de dix ans. Le loyer annuel s'élevait à 52'800 francs.

Les nouveaux locataires ont eux-mêmes entrepris l'exploitation d'un restaurant; ils en ont ensuite remis la gestion à un tiers.

X. \_\_\_\_\_ a son domicile au Maroc. Le 1er août 2012, il est devenu le propriétaire et bailleur des locaux. Le 31 juillet 2014, il a résilié le bail avec effet au 28 février 2015. Invité à motiver ce congé, il a déclaré vouloir prendre personnellement possession des biens loués pour y exploiter un restaurant.

#### **E. 2**

Le 23 mars 2015, les locataires ont ouvert action contre le bailleur devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. A titre principal, ils ont conclu à l'annulation du congé; à titre subsidiaire, ils ont réclamé la prolongation judiciaire du contrat pour une durée de six ans.

Le défendeur a conclu au rejet de l'action. Selon ses conclusions reconventionnelles, les demandeurs devaient être condamnés à évacuer les locaux, au besoin sous contrainte de la force publique.

Le tribunal a interrogé les parties et recueilli divers témoignages; il s'est ensuite prononcé le 17 novembre 2016. Accueillant l'action, il a annulé le congé.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 11 décembre 2017 sur l'appel du défendeur; elle a confirmé le jugement.

#### **E. 3**

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de rejeter l'action en annulation du congé et de condamner les demandeurs à l'évacuation des locaux loués, au besoin sous contrainte de la force publique.

Les demandeurs n'ont pas été invités à procéder.

#### **E. 4**

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

## **E. 5**

Il est constant que lors du congé litigieux, 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 ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 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 ( ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92/93; ATF 140 III 496 et 138 III 59, *ibid.*).

Interrogé à l'audience du Tribunal des baux et loyers, le défendeur a expliqué comme suit le motif du congé: il prévoit de créer et d'exploiter lui-même, mais depuis le Maroc, un restaurant marocain. Il sera « aidé » par son beau-frère; celui-ci vit actuellement aux Etats-Unis d'Amérique avec sa famille, soit son épouse et ses deux enfants, mais il viendra s'établir à Genève « sur simple coup de téléphone ». Le beau-frère n'a jamais travaillé en Suisse mais il sera secondé par du personnel qualifié recruté au Maroc. Le défendeur disait avoir étudié l'aménagement des locaux et pris des contacts en vue de recruter le personnel marocain.

Le projet ainsi présenté est à l'évidence saugrenu et inconsistant. Le défendeur n'a fait état d'aucune expérience personnelle dans la gestion ou la direction d'un restaurant. Cette activité nécessite notoirement une présence assidue sur les lieux, en l'occurrence à Genève, et elle ne saurait s'exercer adéquatement depuis un domicile au Maroc. Il n'est aucunement établi que le beau-frère étatsunien jouisse, lui, des qualifications nécessaires, tel le certificat de capacité prévu et exigé par le droit administratif cantonal. Hormis depuis certains pays dont le Maroc ne fait pas partie, l'immigration en Suisse dans le but d'y exercer des activités lucratives est réservée aux cadres, spécialistes ou autres travailleurs qualifiés (art. 23 al. 1 de la loi fédérale sur les étrangers; RS 142.20), et elle est de plus soumise à un strict contingentement (art. 19 et 20 de l'ordonnance du Conseil fédéral relative à l'admission, au séjour et à l'exercice d'une activité lucrative; RS 142.201); en conséquence, le défendeur ne peut guère espérer obtenir des titres de séjour pour le personnel d'un restaurant.

En conséquence, les autorités précédentes sont fondées à retenir que le projet ainsi avancé est un simple prétexte, et qu'en réalité, le congé ne répond à aucun intérêt objectif du bailleur, sérieux et digne de protection. L'annulation du congé se révèle conforme à l' art. 271 al. 1 CO , ce qui entraîne le rejet du recours.

## **E. 6**

A titre de partie qui succombe, le défendeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Les adverses parties n'ont pas été invitées à répondre et il ne leur sera donc

pas alloué de dépens.

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