

## **GE\_GERICHTE ACJC/1895/2025 vom 8. Januar 2026**

GE Cour de justice, 2026-01-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1895\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1895_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1895/2025 du 8 janvier 2026

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1895/2025 del 8 gennaio 2026

### **Erwägungen**

#### **E. 28**

octobre 2022, a réitéré sa demande tendant à ce que les pièces complémentaires déjà demandées soient fournies, soit notamment un projet avec la proposition de compensation des logements démolis. k. La CA a demandé le 1er juin 2021 que le projet de construction soit modifié, à savoir qu'il s'aligne à l'immeuble contigu, le volume projeté ne s'intégrant pas aux gabarits des immeubles avoisinants venant ainsi rompre le caractère du site. Elle préconisait également de suivre le vide d'étage de l'immeuble voisin et émettait une réserve s'agissant des façades.

- 5/17 -

C/5690/2023 l. Par plis du 2 novembre 2022, l'Office des autorisations de construire a requis de la bailleresse qu'elle modifie son projet de construction pour être conforme aux dispositions légales indiquées dans les courriers de la Ville de Genève des 12 juillet 2021 et 13 janvier 2020, de la CA du 1er juin 2021 et de l'OCLPF du 28 octobre 2022, et qu'elle modifie son projet de démolition pour être conforme aux dispositions légales indiquées dans le courrier de l'OCLPF du 28 octobre 2022. m. Par avis de résiliation du 2 février 2023, la bailleresse a résilié le bail de l'arcade louée à A\_\_\_\_\_ SA pour le 31 août 2023, sans indication de motif. n. Une séance a eu lieu le 14 février 2023 entre la bailleresse et l'OCLPF relative au projet de démolition et reconstruction. o. Par courrier du 22 février 2023, la bailleresse a expliqué à la locataire avoir résilié le bail pour permettre la réalisation d'un important projet d'exécution de travaux qui supposait le départ de la locataire. La bailleresse a déclaré qu'elle n'avait pas connaissance des préavis négatifs au début de l'année 2023 lors de la résiliation du bail, sinon elle n'aurait pas procédé à la résiliation. Le témoin J\_\_\_\_\_ a déclaré que l'objectif étant de démolir l'immeuble et d'en reconstruire un nouveau au même endroit, le départ des locataires s'imposait. Au début de l'année 2023, le dossier était encore en cours auprès du Service des autorisations de construire. Il avait connaissance en février 2023 de préavis défavorables du département mais avait poursuivi les recherches et avait systématiquement essayé d'apporter des réponses aux demandes de compléments. Le projet avait été adapté pour le rendre compatible aux différents préavis négatifs en lien avec la protection du patrimoine. Il était adapté dans sa typologie pour répondre à ces préavis. Le projet de démolir était toujours prévu et seulement adapté aux préavis. La réponse de la Ville de Genève et du Service des monuments et des sites était demeurée la même. La démolition était vraisemblablement incompatible avec un préavis favorable en lien avec la protection du patrimoine. Il avait dû recevoir une autre réponse similaire au préavis défavorable du Service des monuments et des sites du 16 février 2021 ultérieurement, après adaptation du projet. p. À la suite d'une séance du 14 février 2023 entre la bailleresse et l'OCLPF, plusieurs correspondances ont été échangées entre ceux-ci entre le 14 mars et le

## E. 30

jours suivant la réception de celui-ci (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3). Elle a essentiellement pour but de permettre au destinataire du congé de décider en toute connaissance de cause s'il entend requérir, ou non, l'annulation du congé ou la prolongation du bail, et de soupeser ses chances de succès (ACJC/951/2024 du 24 juillet 2024 consid. 2.1). L'absence de motivation ou une motivation lacunaire ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3, 143 III 344 consid. 5.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3, 4A\_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3, 4A\_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2, 4A\_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.3). L'auteur de la motivation est lié par les motifs qu'il a donnés. Certes, il peut les compléter en cours de procédure, les expliciter, s'il a de bonnes raisons de le faire, par exemple pour répondre aux questions du juge ou aux arguments de sa partie adverse, mais il ne peut pas en donner d'autres (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 956). 4.1.3 Pour examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190). Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation. Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation, mais ils restent sans pertinence pour statuer sur l'annulabilité du congé (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.1.3 et 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.4 et 4.3). Ils peuvent également permettre d'apprécier le

- 13/17 -

C/5690/2023 degré d'impossibilité objective d'un projet de travaux sur l'immeuble au regard des règles du droit public (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.4). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1; 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; 4A\_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3). 4.1.4 Lorsque les locaux doivent subir un changement d'affectation et nécessitent des travaux de transformation, il y a lieu d'admettre, comme pour les résiliations ordinaires données pour effectuer des travaux de rénovation, d'assainissement ou de transformation, que la résiliation est contraire à la bonne foi si le projet du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou objectivement impossible; "objektiv unmöglich"), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.2). Le Tribunal fédéral a déjà jugé que la résiliation pour cause de vastes travaux d'assainissement ou de transformation, incompatibles avec l'utilisation de l'objet loué, n'est pas abusive (ATF 148 III 215 consid. 3.2). Il n'est cependant pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu une autorisation, ni même qu'il ait déposé les documents dont elle dépend (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.2). Il

s'agit de pronostiquer si, au moment où le congé a été donné, l'autorisation des travaux envisagés paraissait de toute évidence exclue, une probabilité non négligeable de refus n'étant pas suffisante (ATF 140 III 496). Autrement dit, il faut que le projet soit déjà, à ce moment-là, manifestement incompatible avec les règles du droit public (ATF 148 III 215 consid. 3.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_609/2021 du 5 juillet 2022 consid. 4.2). C'est au locataire d'apporter la preuve que le bailleur se heurtera à un refus des autorités administratives (ATF 140 III 496). 4.1.5 Récemment, le Tribunal fédéral a procédé à une distinction entre une résiliation pour rénovation ou transformation et une résiliation pour cause de démolition (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2024 du 29 avril 2025, destiné à la publication). À la différence d'une résiliation pour rénovation ou transformation, une résiliation pour démolition rend l'usage du bien loué objectivement impossible. Sa validité ne dépend ni de l'état du bâtiment, ni de l'urgence des travaux. Bien au contraire, la décision de démolition revient exclusivement au bailleur, pour autant qu'il dispose d'un intérêt digne de protection et qu'il n'agisse pas de manière abusive. Elle peut ainsi reposer sur des considérations

- 14/17 -

C/5690/2023 économiques, qu'il s'agisse d'une reconstruction ou d'une intégration de la parcelle dans un projet immobilier global, permettant d'augmenter le rendement. Dans la mesure où une telle résiliation exclut d'emblée le maintien du locataire dans les lieux, le bailleur ne doit ni présenter, ni disposer d'un projet de démolition suffisamment mûr permettant d'évaluer si la présence du locataire pourrait interférer avec les travaux envisagés. Dès lors, pour juger du sérieux du motif de résiliation, il suffit que le bailleur fournisse une intention plausible ou présente un projet, même non abouti, quant à l'utilisation du terrain après la démolition. Les caractéristiques de l'éventuelle construction de remplacement, le calendrier des travaux et les modalités de démolition ne jouent aucun rôle; dans tous les cas, le locataire ne peut pas rester dans l'immeuble. Un congé-démolition peut toutefois être abusif dans certains cas spécifiques. Tel est le cas s'il est manifeste, au moment de la résiliation déjà, que la démolition de l'immeuble semble objectivement impossible, par exemple parce qu'elle est incompatible avec les dispositions de droit public (par analogie avec l'ATF 142 III 91, consid. 3.2.1). Le caractère abusif doit en outre être retenu lorsqu'il est démontré que le motif de résiliation indiqué n'est qu'un prétexte et que le véritable motif ne peut pas être établi (par analogie avec les ATF 148 III 215, consid. 3.1.3; 138 III 59, consid. 2.1). A cet égard, l'absence d'indication ou l'indication sommaire de l'utilisation ultérieure du terrain après la démolition ne permet pas de conclure sans autre que le motif de résiliation indiqué (démolition) n'est qu'un prétexte. Pour vérifier le sérieux du motif de résiliation indiqué, il suffit que le bailleur fasse part d'une intention plausible ou d'une idée réalisable concernant l'utilisation ultérieure de la parcelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2024 du 29 avril 2025, destiné à la publication, consid. 3.6.1 ss; DRISSI, La validité d'une résiliation pour cause de démolition, in: <https://lawinside.ch/1595/>). En résumé, dans le cas du congé-démolition, il suffit, même si la formulation est brève, de faire référence à la démolition et à la reconstruction de l'immeuble pour qu'à l'évidence, le maintien du locataire dans les locaux ne soit plus possible (CONOD/PERCASSI, Congé-démolition (arrêt 4A\_576/2024, destiné à la publication), Newsletter Bail.ch juin 2025). 4.2 En l'espèce, la seule critique formulée par l'appelante repose sur le refus du Tribunal de considérer que le projet immobilier de l'intimée était déjà voué à l'échec au moment de la résiliation de son contrat de bail, le 2 février 2023. Sa critique ne porte pas.

En effet, compte tenu de la récente jurisprudence distinguant les résiliations pour motif de rénovation des résiliations pour motif de démolition, il suffisait à l'intimée d'invoquer le motif de démolition et reconstruction et que celui-ci ne soit pas complètement impossible à réaliser pour fonder la résiliation notifiée à l'appelante. Autrement dit, l'intimée devait fournir une intention plausible ou présenter un projet, même non abouti, quant à l'utilisation de l'immeuble après démolition, ce qu'elle a fait compte tenu des

- 15/17 -

C/5690/2023 discussions encore en cours au moment de la résiliation du contrat de bail litigieux. A ce propos, il a été établi que trois mois avant ladite résiliation, l'Office des autorisations de construire avait requis de l'intimée qu'elle modifie son projet de démolition pour être conforme aux dispositions légales indiquées dans le courrier de l'OCLPF du 28 octobre 2022. Certes, ce courrier réitérait des demandes formulées depuis le 24 mars 2021 déjà mais cela ne démontre pas pour autant qu'aucune solution n'aurait pu être trouvée en poursuivant les discussions. Il revenait dès lors à l'appelante d'apporter la preuve que l'intimée se heurterait à un refus catégorique des autorités administratives, ce qu'elle n'est pas parvenue à faire, une probabilité non négligeable de refus n'étant pas suffisante et l'intimée disposant déjà de certains préavis favorables de diverses autorités à ce moment-là. La démolition de l'immeuble prévue initialement ne semblait ainsi pas objectivement impossible lors de la résiliation du bail de l'appelante. Par ailleurs, il n'est pas non plus établi que le motif invoqué par l'intimée n'était qu'un prétexte, un projet concret de démolition et reconstruction ayant été démontré pièces à l'appui ainsi que par le témoignage de l'architecte en charge du projet. Même à considérer que le projet de reconstruction, compte tenu du dépôt d'une demande préalable d'autorisation de construire et non d'une demande définitive, ait été sommaire ou lacunaire – ce qui n'est pas retenu –, cela ne permet pas encore de constater que le motif de résiliation invoqué n'était qu'un prétexte pour mettre fin au contrat de bail de l'appelante. Le témoin J. \_\_\_\_\_ a, à ce propos, confirmé avoir été mandaté pour une mise en valeur de l'immeuble litigieux, en particulier en termes d'amélioration énergétique, ce qui peut correspondre à des travaux conséquents en fonction de l'état du bâtiment. Par ailleurs, ce projet est toujours d'actualité selon les dires de l'intimée. Cette précision de l'architecte sur les travaux envisagés ne remet ainsi pas en cause le motif invoqué. Au contraire, elle renforce la thèse de l'intimée tout comme le fait que celle-ci ait résilié tous les autres contrats de bail de durée indéterminée au profit de contrats de durée déterminée arrivant à échéance d'ici au 31 mars 2030. Ceci rend d'autant plus crédible son projet de réalisation de travaux de grande envergure à moyen terme. Par ailleurs, le fait que l'intimée n'ait pas motivé d'emblée la résiliation du contrat de bail ne signifie pas que la résiliation du bail litigieux serait contraire aux règles de la bonne foi et ne permet pas non plus de constater que le motif invoqué ne serait qu'un prétexte, l'intimée n'ayant aucune obligation de fournir le motif dans le délai de contestation du congé. Ces éléments suffisent ainsi à écarter le caractère abusif du congé. A tout ceci s'ajoutent les éléments relevés par le Tribunal, qui sont postérieurs à la résiliation et qui viennent corroborer le motif de résiliation invoqué par l'intimée et l'absence de congé abusif. Bien qu'ils ne soient pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification, ils fournissent un éclairage sur les intentions de l'intimée au moment de la résiliation. Tout d'abord, peu après la résiliation du

- 16/17 -

C/5690/2023 contrat de bail, l'intimée a encore eu une réunion avec l'OCLPF et a, par la suite, échangé des correspondances avec celui-ci et l'Office cantonal de la population en relation avec les compléments demandés. Si son intention n'avait pas été de trouver une solution pour son projet, elle n'aurait pas continué dans cette voie après la résiliation litigieuse. Enfin, l'abandon du projet peu de temps après la résiliation du bail ne permet pas non plus de constater que le projet n'était pas objectivement réalisable au moment de ladite résiliation. A la lumière des éléments qui précèdent, et la durée de la prolongation accordée n'étant pas critiquée, le jugement entrepris sera entièrement confirmé. 5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. \* \* \* \* \*

- 17/17 -

C/5690/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 mai 2025 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/421/2025 rendu le 28 avril 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5690/2023. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2

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