

## **GE\_GERICHTE ACJC/216/2017 vom 27. Februar 2017**

GE Cour de justice, 2017-02-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_216\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_216_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/216/2017 du 27 février 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/216/2017 del 27 febbraio 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 28**

février 2013, les art. 271 et 271a CO ne trouvant ainsi pas application.

2.1 Le contrat de bail à loyer peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (art. 255 al. 1 et 2 et art. 266 al. 1 CO). Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO).

Doit en particulier être qualifié de contrat à durée indéterminée au sens de l'art. 255 al. 3 CO le bail dit "congéable" conclu initialement pour une certaine durée, mais reconductible si aucune partie ne donne son congé (comportant une clause de tacite reconduction) (ATF 121 III 397 consid. 2b/bb; ATF 114 II 165 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.1; 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 3; LCHAT, in Commentaire Romand CO I, 2ème éd. 2012, n. 7 ad art. 255 CO).

Un tel contrat revêt le caractère de bail à durée indéterminée ab ovo et non pas seulement lorsqu'il est reconduit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 3; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, p. 79, n. 211).

2.2 En l'espèce, l'appelante soutient que le bail litigieux a pris fin le 28 février 2013, à l'expiration de sa durée initiale. Elle affirme, à ce propos, que les parties avaient l'obligation d'informer leur cocontractant respectif de leur intention de poursuivre le bail ou d'y mettre un terme avant l'échéance contractuelle et que ce préavis ne devait en aucun cas changer la qualification du contrat.

Cette argumentation ne résiste pas l'examen. Un contrat de durée déterminée se caractérise par le fait qu'il prend fin sans qu'il ne soit nécessaire de notifier un

- 7/10 -

C/19015/2012 congé, tout autre contrat étant réputé de durée indéterminée. Or, le contrat litigieux prévoit clairement en son article 4 qu'en l'absence de résiliation intervenue six mois avant le terme prévu, les rapports continuent aux mêmes conditions pour une durée de cinq ans et ainsi de suite. Par cette reconduction tacite, les parties ont accepté que l'absence de résiliation de leur part soit interprétée comme une volonté de poursuivre la relation contractuelle. Dans ce contexte, la notification d'un congé s'avère nécessaire pour mettre un terme au contrat, de sorte que celui-ci ne peut être qualifié de contrat à durée déterminée. Le fait que les parties doivent, selon le contrat, s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de la résiliation ou de son renouvellement n'y change rien, puisque leur silence à cet égard vaut acquiescement à son renouvellement.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a qualifié le contrat litigieux de contrat de durée indéterminée. Aussi, ledit contrat tombe-t-il sous le coup des articles 271 ss CO relatifs à la protection contre les congés.

Infondé, l'appel sera rejeté sur ce point.

3. L'appelante se plaint, à titre subsidiaire, d'une mauvaise application de l'art. 271 CO.

3.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2).

Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation contrevient également aux règles de la bonne foi lorsqu'au moment de la notification du congé, le projet du bailleur n'est pas suffisamment mûr et élaboré pour permettre d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer ainsi si ceux-ci nécessitent le départ du locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.2). Le projet doit ainsi présenter une certaine "réalité tangible" (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_409/2016, 4A\_411/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4; 4A\_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1; 4A\_425/2009 du 11 novembre 2009, consid. 3.2.2.).

Lorsque le bailleur est évasif quant à l'objet et l'ampleur des travaux qu'il entend entreprendre et que ses dires ne sont pas étayés par des éléments concrets, le

- 8/10 -

C/19015/2012 congé n'est qu'un prétexte ou à tout le moins, il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_431/2013 du 10 janvier 2014 consid. 3.3).

Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 CO). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b). L'obligation de motivation doit être prise au sérieux; en particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1).

Pour se prononcer sur la validité de la résiliation au regard des règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1; 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

3.2 En l'espèce, la bailleuse n'a dans un premier temps fourni aucun motif, puis a justifié le congé par la volonté d'entreprendre des travaux de transformation, soutenant que l'intimée en était parfaitement informée. Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, aucune pièce du

dossier ne permet d'établir que l'intimée était au courant des projets de la bailleresse. La longue durée de la procédure de conciliation est impropre à étayer ce fait et le contenu des échanges intervenus durant cette période n'est pas établi, les débats menés lors des audiences de conciliation étant quant à eux couverts par le principe de confidentialité découlant de l'art. 205 al. 1 CPC. Ce point demeure toutefois sans conséquence.

En effet, au moment de la résiliation du bail, la bailleresse ne disposait pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré. La bailleresse a en effet mandaté un cabinet spécialisé en projets hôteliers au mois d'octobre 2012, soit postérieurement à la résiliation notifiée en août 2012. L'étude du projet en question, qui représentait le troisième et dernier volet du mandat confié, a débuté plus d'un an et demi plus tard, après la réalisation des travaux de transformations des deux premiers hôtels, soit à la fin de l'année 2013, voire début 2014. Quant aux plans versés à la procédure, ils datent de septembre 2015. Le fait que l'appelante ait récupéré les locaux occupés par F\_\_\_\_\_ - à une date indéterminée - n'est pas suffisant pour admettre l'existence d'un projet concret et tangible au moment de la résiliation. Au contraire, il ressort des faits que le projet final n'est à ce jour pas encore défini, aucune demande d'autorisation n'étant déposée et aucun financement établi. De plus, le projet est actuellement décliné en plusieurs versions, de manière

- 9/10 -

C/19015/2012 notamment à tenir compte de la présence de la locataire. Il n'est pas allégué, ni a fortiori démontré, que le projet incluant la présence de l'intimée serait plus coûteux ou plus complexe que celui établi sans sa présence. Bien que les plans soient différents, l'appelante n'explique en particulier pas quelles conséquences préjudicielles la présence de la locataire pourrait engendrer.

Ainsi, force est de constater que l'appelante ne dispose pas d'un projet suffisamment abouti et, partant, n'avait pas encore de projet concret au moment de la réalisation du bail. La ferme intention générale de transformer l'immeuble ne saurait être considérée, à elle seule, comme déterminante.

Par conséquent, il y a lieu d'admettre que le congé du 17 août 2012 contrevient aux règles de la bonne foi.

L'appel sera dès lors rejeté sur ce point également et le jugement entrepris confirmé. 4. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/19015/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/668/2016 rendu le 19 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19015/2012-6-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

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.