

## **GE\_GERICHTE ACJC/651/2018 vom 29. Mai 2018**

GE Cour de justice, 2018-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_651\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_651_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/651/2018 du 29 mai 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/651/2018 del 29 maggio 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend

- 6/12 -

C/94/2017 jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel des locaux loués, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

#### **E. 1.2**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

#### **E. 1.3**

L'appelant a produit une pièce nouvelle devant la Cour. L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1). En ce qui concerne les pseudo nova (unechte Noven), il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêts 5A\_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 3.3; 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2; 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1). En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelant devant la Cour fait état du dépôt, le 12 juin 2017, d'une demande d'autorisation de construire une taverne provisoire sur la parcelle sur laquelle se trouvent les locaux loués. Cette pièce, ou les faits qui en ressortent, aurait donc pu être produite avec les plaidoiries

finale déposées par l'appelant devant le Tribunal le 31 juillet 2017. Cela étant, les faits résultant de la base de données de l'Etat de Genève relative aux demandes d'autorisation de construire peuvent être considérés comme notoires.

#### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 7/12 -

C/94/2017

#### **E. 2**

L'appelant invoque une appréciation arbitraire des faits et une violation de l'art. 271 CO au motif que son projet immobilier sur la parcelle sur laquelle se situent les locaux loués n'est aucunement évasif. Il avait sollicité l'audition d'un témoin afin de démontrer la réalité et le caractère concret de son projet, mais le Tribunal avait refusé sans explication cette audition, violant ainsi son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst. et 53 al. 1 CPC) ainsi que son droit à la preuve (art. 152 CPC).

##### **E. 2.1.1**

Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO).

##### **E. 2.1.2**

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral

4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6).

- 8/12 -

C/94/2017

### **E. 2.1.3**

Selon la jurisprudence, le congé pour effectuer des travaux est annulable si, au moment de la résiliation du bail, le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré (nicht realitätsnah) pour que l'on puisse constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés, à défaut de quoi le congé est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_19/2016 précité consid. 4.1.1; 4A\_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même qu'il ait déposé auprès des autorités compétentes les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_19/2016 précité consid. 4.1.1). Le juge doit être convaincu de l'existence de cette condition, le degré de la preuve étant la certitude; la simple vraisemblance ne suffit pas. Il faut bien distinguer cette condition objective, dont la réalisation est nécessaire (au moment de la résiliation du bail) pour que le juge puisse constater la validité de la résiliation, de la connaissance interne que le bailleur a de l'existence de son projet et de ses propres intentions de réalisation.

### **E. 2.1.4**

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 in fine). 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 (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_19/2016 précité consid. 2.3; 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2). Déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2; 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1). En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question qui relève du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

### **E. 2.1.5**

En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

- 9/12 -

C/94/2017 Il appartient donc au locataire qui veut contester le congé de requérir la motivation de celui-ci. S'il ne l'a pas requise, le bailleur peut encore indiquer ses motifs devant le tribunal de première instance en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2

let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC); une allégation tardive peut éventuellement constituer un indice en sa défaveur ou avoir une conséquence sur les frais (ATF 138 III 59 consid. 2.3). Des précisions sur le motif de congé indiqué peuvent toujours être apportées en complément en procédure (ATF 138 loc. cit.).

#### **E. 2.1.6**

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2; 127 III 576 consid. 2c). Le droit à la preuve ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3; 138 III 374 consid. 4.3.2.; 136 I 229 consid. 5.3; 134 I 140 consid. 5.3). La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de l'art. 53 CPC qui règle au niveau légal, pour le domaine d'application du Code de procédure civile, la garantie constitutionnelle minimale prévue par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1; 5A\_805/2012 du 11 février 2013 consid. 3.2.3; 5A\_109/2012 du 3 mai 2012 consid. 2.1; 5A\_31/2012 du 5 mars 2012 consid. 4.3 et les références).

#### **E. 2.2.1**

En l'espèce, l'appelant a résilié, le 5 octobre 2016, le mandat qui le liait à un bureau d'architecte en vue de la réalisation d'un projet immobilier sur la parcelle sur laquelle se trouvent les locaux loués et il a précisé, à l'occasion de cette résiliation, que ledit bureau restait entièrement propriétaire de l'avant-projet dressé, que personne n'en ferait usage et qu'il repartirait d'une page blanche avec une nouvelle équipe. Ce n'est que le 7 février 2017, postérieurement à la résiliation du bail, que l'appelant a conclu une nouvelle convention afin de développer un autre projet. A la date de la résiliation du bail, le 1er décembre 2016, l'appelant ne disposait donc d'aucun projet concret. Tout au plus avait-il la volonté de développer un projet sur la parcelle précitée, sans qu'il soit toutefois possible de retenir que celui-ci aboutirait ni qu'il nécessiterait le départ du locataire. L'appelant a d'ailleurs expliqué devant le Tribunal qu'il avait repensé le concept avec le nouvel architecte, ce qui indique que son projet n'est plus le même

- 10/12 -

C/94/2017 que celui auquel il pensait lors de la résiliation du bail et que celui-ci était encore en phase d'élaboration et pouvait donc encore évoluer. L'appelant a en outre indiqué dans sa réponse devant le Tribunal du 12 mai 2017 qu'une demande d'autorisation de construire devrait être déposée dans un avenir proche. Il n'a toutefois pas allégué dans ses écritures ultérieures, y compris dans son appel, que ladite demande aurait été déposée depuis. Son projet nécessite par ailleurs la modification du PLQ et l'appelant n'a pas davantage allégué qu'une demande de modification de celui-ci aurait été déposée à ce jour, plus d'une année après la résiliation du bail. Ces circonstances sont également de nature à démontrer que la volonté de l'appelant de développer un projet nécessitant le départ de l'intimé n'est pas concrète. L'appelant est par ailleurs en train de développer sur la parcelle sur laquelle

devrait voir le jour le projet "J\_\_\_\_\_" qui nécessiterait le départ de l'intimé un autre projet, soit une taverne médiévale, pour laquelle il a déjà dépensé une somme, non négligeable, de 100'000 fr. Or, cette taverne est incompatible avec le projet "J\_\_\_\_\_", puisque selon les explications de l'appelant lui-même, elle devra être détruite lorsque celui-ci débutera. Même si cette taverne n'est que provisoire, il n'est pas possible de savoir combien de temps elle sera exploitée, étant relevé que l'appelant souhaitera vraisemblablement récupérer à tout le moins l'investissement consenti avant de détruire sa taverne, ni si elle ne sera finalement pas préférée au projet "J\_\_\_\_\_".

### **E. 2.2.2**

Le témoin G\_\_\_\_\_, dont l'audition avait été sollicitée par l'appelant devant le Tribunal, pourrait, le cas échéant, confirmer la volonté interne de ce dernier de réaliser, à terme, un projet immobilier sur la parcelle sur laquelle les locaux loués se situent. Il ressort de ce qui précède qu'il n'en reste pas moins que l'appelant ne peut se prévaloir, aujourd'hui encore, d'aucun projet détaillé ou d'une quelconque demande d'autorisation de construire permettant de démontrer que cette volonté aurait été actuelle et concrète à la date de la résiliation du bail. C'est dès lors sans violer le droit d'être entendu de l'appelant ou son droit à la preuve que le Tribunal, par appréciation anticipée des preuves, n'a pas donné suite à la demande d'audition de ce témoin.

### **E. 2.2.3**

En définitive, au vu de ce qui précède, il ne peut être retenu que le projet immobilier invoqué par l'appelant pour motiver le congé de l'intimé était suffisamment mûr et élaboré à la date de la résiliation du bail. Le congé ne répondait donc à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a annulé la résiliation de bail de l'intimé du 1er décembre 2016. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé.

- 11/12 -

C/94/2017

### **E. 3**

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). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/94/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 octobre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/837/2017 rendu le 14 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/94/2017-5-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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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.

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