

## **GE\_GERICHTE ACJC/668/2025 vom 6. Juli 2023**

GE Cour de justice, 2023-07-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_668\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_668_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/668/2025 du 6 juillet 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/668/2025 del 6 luglio 2023

### **Erwägungen**

#### **E. 29**

février 2020 (délai de 6 mois prévu à l'art. 266d CO pour les locaux commerciaux). La Cour retiendra que l'erreur dans l'échéance du terme provient du préavis contractuel de 2 ans peu courant mais également insolite en l'espèce, car le préavis de résiliation de 2 ans est d'une durée identique au délai de reconduction tacite du bail. Enfin, ce n'est que le 20 mars 2023 que l'appelant a conclu à l'inefficacité du congé, en déduisant de l'ambiguïté précitée figurant dans la partie en droit de l'écriture du bailleur du 31 janvier 2022 que ce dernier entendait notifier une résiliation extraordinaire, fondée sur l'art. 266g CO. Lors de l'audience de débats principaux du 11 février 2022, il n'a cependant pas prétendu avoir compris lors de sa réception que le congé fondé sur l'art. 266g CO. Il n'en a pas non plus fait état dans ses déterminations du 22 juin 2022. Le locataire a donc attendu 14 mois avant de soutenir que le bailleur entendait notifier une résiliation extraordinaire, ce qui confirme qu'il n'avait, auparavant, aucun doute sur le caractère ordinaire du congé, étant rappelé que les événements postérieurs à la manifestation de volonté ne sont pas déterminants. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu un congé ordinaire et n'est pas entré en matière sur la conclusion d'inefficacité du congé. L'appelant sera donc débouté de son grief. 5. Dans un troisième grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé l'article 271 al. 1 CO, le congé ayant été donné en violation des règles de la bonne foi. 5.1 Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La

- 14/19 -

C/21614/2019 résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail, par exemple pour des motifs économiques (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb) ou dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3). Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la seule limite à la liberté contractuelle des parties réside dans les règles de la bonne foi : le congé qui y contrevient est alors annulable (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). La protection assurée 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). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_236/2022 du 24 juin 2022 consid. 3.1; 4A\_460/2020 du 23 février

2021 consid. 3.1). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a). 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). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt du bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_18/2016 précité consid. 3.2; 4A\_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités). 5.2 La motivation de la résiliation ordinaire du bail ne doit être fournie que si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé n'est donc pas une condition de sa validité et elle n'a pas à être fournie dans le délai de

### **E. 30**

jours suivant la réception de celui-ci (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; arrêt du

- 15/19 -

C/21614/2019 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). La résiliation est la manifestation de volonté unilatérale du bailleur, soit un acte formateur. Lorsqu'il doit déterminer le motif réel d'un congé, le juge doit procéder à une appréciation de toutes les preuves qui lui sont apportées. Des faits postérieurs au congé peuvent permettre de reconstituer ce que devait être la volonté réelle du bailleur au moment déterminant (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6 et 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1). De plus, des précisions sur le motif de congé indiqué dans l'avis de résiliation peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2; 4C\_131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1). Le bailleur est toutefois lié par le motif de résiliation qu'il a indiqué à l'appui de sa résiliation et il ne peut pas lui substituer par la suite un autre motif qui lui serait plus favorable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1; voir également ACJC/1138/2024 du 19 septembre 2024). 5.3 Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. En matière de congé ordinaire, il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c). Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée pour besoin propre et urgent (cf. art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO) – cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur, – il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi

(arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016; ACJC/1062/2024 du 3 septembre 2024). Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en motivant, sur requête, la résiliation et, en cas de contestation, en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (ATF 148 III 215 consid. 3.1.5; 142 III 568 consid. 2.1; 140 III 433 consid. 3.1.2; 120 II 105 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.2 et 4A\_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2).

- 16/19 -

C/21614/2019 5.4 En l'espèce, l'intimé a motivé le congé par le fait que des constructions illicites avaient été érigées sur les parcelles louées, par les comportements préjudiciables du locataire pour le propriétaire et par les conséquences en découlant pour ce dernier. En retenant que le congé était légitime et digne de protection, le Tribunal a correctement apprécié le droit. En effet, l'appelant a reconnu avoir érigé des constructions et des installations sur les parcelles louées sans aucune autorisation du département. Il n'a pas non plus été autorisé par les bailleurs à édifier des constructions ou des installations sans autorisation de construire. Sommé de rétablir une situation conforme au droit, l'appelant ne s'était toujours pas exécuté le 19 juin 2024 puisqu'il a indiqué, dans son écriture, vouloir procéder à la remise en état, comme exigé par le département, de manière progressive. Il est également établi que les constructions litigieuses n'ont pas fait l'objet d'un accord écrit du bailleur, conformément à l'art. 260 CO. La tentative d'obtenir, a posteriori, un accord écrit de F\_\_\_\_\_, n'a pas abouti, puisque la proposition de celui-ci a été retirée par le bailleur, sans contestation de l'appelant. Le congé a été donné après que le département a constaté l'illégalité des installations érigées par l'appelant et exigé leur démolition. Même à supposer que le bailleur aurait toléré la situation, celle-ci a radicalement changé après les constatations du département et son injonction à rétablir une situation conforme au droit. Il est patent qu'une telle situation est préjudiciable aux intérêts du bailleur. Entre les constatations précitées du département et le congé, cinq mois se sont écoulés, durant lesquels l'appelant aurait pu rétablir une situation conforme au droit. Or, il n'a rien entrepris. Un tel comportement justifiait le congé. Enfin, l'appelant n'a pas démontré que le congé ne serait qu'un prétexte, cachant un autre motif non digne de protection. L'appelant a allégué que le congé serait en réalité économique mais n'a fourni aucun élément apte à le prouver. Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué seront donc confirmés. 6. L'appelant conteste le refus de toute prolongation de bail. 6.1 Selon les art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient; dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

- 17/19 -

C/21614/2019 Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 et les arrêts cités). Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas

supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_552/2019 du 21 avril 2020 consid. 5.2.2). Celui-ci doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 110 II 249 consid. 4, 116 II 446 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2011 du 4 avril 2021 consid. 3a). Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 136 III 190 consid. 6). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_143/2021 du 31 août 2021 consid. 12.1 et les arrêts cités). Le juge tient compte de la situation présente au moment de son prononcé, telle qu'elle ressort des faits allégués et prouvés conformément aux règles du procès civil (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_143/2021 précité loc. cit.). 6.2 En l'espèce, les parcelles louées sont situées en zone agricole. L'objet du bail est la location desdites parcelles à l'usage d'une exploitation horticole et paysagère. L'appelant ne justifie pas d'un intérêt personnel à la prolongation du bail. Il a, en effet, déclaré le 21 mai 2021 ne plus avoir d'activité horticole depuis 1996, et qu'une fois qu'il se serait conformé à toutes les exigences du département il n'aurait plus d'intérêt au bail. Il sied de relever qu'il aurait déjà dû rétablir une situation conforme au droit au plus tard à l'échéance du délai imparti par le département dans sa décision du 27 février 2020, mais qu'il allègue avoir

- 18/19 -

C/21614/2019 l'intention de procéder à la remise en état de manière progressive, ce qui n'est pas admissible. Vu son inaction, il ne peut prétendre à une prolongation du bail. Pour cette raison déjà, le refus de l'octroi d'une prolongation est fondé. Par ailleurs, l'appelant sollicite une prolongation du bail aux motifs que E\_\_\_\_\_ SARL et les autres entreprises dont il est actionnaire auraient un intérêt légitime à une telle prolongation. Or, E\_\_\_\_\_ SARL, seule entreprise autorisée par le bailleur à sous-louer tout ou partie des parcelles, a quitté les lieux en juillet 2023. Quant aux autres entités, non seulement les sous-locations n'ont pas été autorisées par le bailleur, mais encore lesdites entités ne justifient pas un intérêt légitime à une prolongation du bail, n'ayant aucune activité agricole ou horticole. Enfin, l'appelant n'a pas démontré avoir entrepris des démarches en vue de trouver une solution de remplacement. Ainsi, en constatant que l'appelant ne justifiait d'aucun intérêt personnel à la prolongation du bail, le Tribunal a correctement apprécié la situation juridique. Le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué sera donc également confirmé. 7. Il n'est pas prélevé de frais, ni alloué de dépens, dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 19/19 -

C/21614/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 février 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/13/2024 rendu le 8 janvier 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21614/2019. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie RAPP, juges; Monsieur Yves BONARD, juge suppléant; Madame Sibel UZUN et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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