

## **NE\_GERICHTE CCC.2009.59 vom 4. August 2009**

NE Tribunal cantonal, 2009-08-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CCC.2009.59](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.2009.59)

FR: NE\_GERICHTE CCC.2009.59 du 4 août 2009

IT: NE\_GERICHTE CCC.2009.59 del 4 agosto 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

#### **E. 2**

Selon l'art. 19 lit.b LICO, la Cour de cassation civile "statue avec plein pouvoir d'examen" lorsque la valeur litigieuse "permet un recours en réforme au Tribunal fédéral". Cette disposition, toujours formellement en vigueur, n'est plus compatible avec le droit fédéral, qui ne connaît plus le recours en réforme dès le 1er janvier 2007. Le nouvel article 110 LTF n'impose pas le plein pouvoir d'examen de l'autorité de recours cantonale, pour autant qu'une autorité judiciaire, statuant en instance précédente, ait examiné les faits librement et appliqué d'office le droit déterminant. Il convient donc d'interpréter l'article 19 lit.b LICO en se fondant sur son but, inspiré de l'ancien article 51 OJF, soit permettre au Tribunal fédéral de vérifier le respect du droit fédéral. Dans le nouveau système, la voie juridictionnelle prévue à cette fin est le recours en matière civile, ouvert si la valeur litigieuse atteint au moins 15'000 francs, dans le domaine du bail à loyer, ou si la contestation soulève une question juridique de principe (art.74 LTF). Il se justifie dès lors d'admettre un plein pouvoir d'examen de la Cour de cassation civile si l'une ou l'autre des conditions précitées est remplie. Tel est le cas en l'espèce.

#### **E. 3**

Selon l'article 271 al.1 CO, le congé est annulable s'il contrevient aux règles de la bonne foi. Tel est notamment le cas d'une résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection (ATF 132 III 737, cons. 3.4.2). Le caractère abusif ou admissible de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat; si le motif invoqué n'existait pas au moment du congé, celui-ci ne saurait être validé (TF, CdB 1998, p.104ss). C'est l'expéditeur du congé qui doit prouver la réalité du motif qu'il invoque, à l'appui de sa résiliation. Cependant, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (ATF 120 II 105, cons.3c). L'article 271 al.1 CO n'est pas destiné à restreindre la faculté du propriétaire de disposer de son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts économiques, le législateur n'a en particulier pas voulu limiter sa liberté d'entreprendre à l'échéance du bail, des travaux de transformation des locaux loués, pour autant que ceux-ci soient autorisés par la législation de droit public et que le projet n'apparaisse pas fictif (Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4ème éd., N.2709, p.398; CdB 1992, p.111). Le bailleur a un intérêt légitime à résilier un contrat de bail pour effectuer les travaux efficacement et avantageusement, au lieu de subir une phase de

rénovation de longue durée avec des réductions du loyer en faveur du locataire (ATF 135 III 112 ). En l'espèce, la recourante ne conteste pas les constatations du premier juge selon lesquelles, au moment où les congés ont été signifiés, soit à la fin du mois de novembre 2007, le projet de rénovation et d'assainissement de l'immeuble se trouvait à peine à l'état d'ébauche, un premier constat de l'immeuble ayant été effectué en décembre 2007, suivie d'une étude de faisabilité, avec plusieurs variantes, aux mois d'août et septembre 2008. Dans son mémoire, la recourante indique qu'actuellement encore, elle " analyse diverses variantes de transformation pour choisir celle qui serait techniquement et économiquement la plus adéquate. A cet égard, il est tout à fait logique qu'elle examine s'il faut maintenir l'affectation actuelle des locaux ou si, d'un point de vue économique, il serait plus intéressant d'y aménager des bureaux et/ou des logements." On ne peut qu'en déduire que, pour le moment, le projet de la recourante n'est pas arrivé à maturité et ne présente pas de réalité tangible. Dans la mesure où le dossier de soumission n'a pas encore été établi et où il n'y a pas eu de demande de permis de construire, il est impossible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent, pour être accomplis efficacement et avantageusement pour la recourante, que le bâtiment soit vidé de ses locataires. Dans ces conditions, c'est avec raison que le juge de première instance a retenu le caractère abusif des congés signifiés aux locataires. Mal fondé, le recours doit être rejeté.

#### **E. 4**

Les frais judiciaires seront mis à la charge de la recourante, qui succombe. Celle-ci sera également condamnée à verser une indemnité de dépens aux intimés qui ont présenté des observations par leur mandataire.

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