

Tribunal fédéral - 4A\_694/2016  
Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 4 mai 2017

Résiliation ; bail  
commercial

Congé donné pour  
effectuer d'importants  
travaux visant à réunifier  
deux surfaces  
commerciales ; validité de  
la résiliation au regard de la  
finalité des travaux

Art. 271, 271a CO ; 2 CC



Selon la jurisprudence, le **congé** n'est **pas abusif** lorsqu'il est donné par le bailleur **en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux** ; il faut toutefois qu'**au moment de résilier**, le bailleur ait un **projet suffisamment mûr et élaboré** pour pouvoir constater concrètement que la **présence du locataire entraverait les travaux, engendrerait des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés**, au point de nécessiter l'évacuation du locataire ; il faut à cet égard tenir compte non seulement de la **compatibilité de la présence des locataires avec les travaux**, mais aussi de la **finalité de ceux-ci** ; en l'espèce, la bailleuse a résilié pour effectuer des travaux en vue de réunifier deux surfaces commerciales de l'immeuble litigieux destinées à l'usage d'établissements publics ; à terme donc, l'objet du bail sera différent ; en pareil cas, la **question n'est pas de savoir si la présence des locataires entravera ou compliquera les travaux**, puisque ce ne sont pas les travaux eux-mêmes qui impliquent le départ des locataires, **mais le résultat des travaux**, soit la réunion de locaux qui seront indissociables et formeront un local loué à un seul locataire ; en ne tenant compte que de la compatibilité des travaux avec la présence des locataires, et non de la finalité des travaux, la Cour cantonale a violé le droit fédéral ; le congé n'est pas abusif (c. 4-5).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales  
Kiss, présidente, Klett et May Canellas.  
Greffière: Mme Monti.

#### Participants à la procédure

A. SA, représentée par  
Me Cyril Aellen, avocat,  
recourante,

contre

1. B. SA, en liquidation,
2. C.,  
intimés.

#### Objet

bail à loyer; congé contraire aux règles de la bonne foi,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 31 octobre 2016 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

A.a. Par contrat de bail du 6 août 1996, complété par cinq avenants, la A. SA a cédé à B. SA et à C. l'usage de locaux dans un immeuble sis à Genève. Convenu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1er septembre 1996 au 31 août 2001, le bail était ensuite renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf préavis de résiliation donné un an avant l'échéance. Le loyer annuel a été fixé à 150'000 fr., charges en sus.

La surface louée par les deux prénommés abrite le restaurant «D.», tandis que d'autres locaux du bâtiment ont été affectés à un bar dénommé «E.».

A.b. Par avis de résiliation du 17 décembre 2012, la bailleuse a résilié ce contrat pour le 31 décembre 2015.

Le 14 janvier 2013, les locataires ont demandé à la bailleuse de leur communiquer les motifs du congé.

B.

B.a. Les locataires ont saisi l'autorité de conciliation le 16 janvier 2013.

Par courrier du 28 janvier 2013, la bailleuse a indiqué aux locataires qu'elle souhaitait exécuter au plus tard à l'échéance du bail des travaux de rénovation d'importance incompatibles avec leur présence; son projet comprenait notamment la réunification des locaux du restaurant D. et du bar E..

Suite à l'échec de la conciliation, les locataires ont porté leur requête devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 26 mars 2013, concluant à l'annulation de la résiliation de bail et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de six ans. Ils ont qualifié de prétexte les motifs avancés par la bailleuse qui, sous couvert de revaloriser les lieux, avait selon eux pour véritable objectif de maîtriser la remise du restaurant à leur détriment et d'augmenter le loyer du futur repreneur.

B.b. Par jugement du 26 août 2015, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé au motif qu'il était abusif. La bailleuse n'avait fourni aucune description des travaux envisagés ni aucun projet concret, plan ou esquisse du concept, alors que la résiliation remontait au mois de décembre 2012. Le motif invoqué était un prétexte, ou à tout le moins ne répondait-il à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

B.c. Par arrêt du 31 octobre 2016, la Cour de justice genevoise a rejeté l'appel formé par la bailleuse à l'encontre de ce jugement. Tout en reconnaissant à celle-ci une réelle volonté d'entreprendre des travaux en vue de réunifier les locaux abritant le restaurant et le bar, la Cour lui a reproché de ne pas avoir démontré que ces travaux imposaient le départ des locataires en place. La nécessité et la faisabilité du projet n'étaient en outre aucunement établies. La Cour a donc conclu, à l'instar des premiers juges, au caractère abusif du congé.

C.

La bailleuse a saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile, concluant à ce que les locataires intimés soient déboutés de leur requête en annulation du congé, respectivement en prolongation du bail. A titre subsidiaire, elle a requis le renvoi de la cause à la Cour de justice.

Ladite autorité s'est référée aux considérants de son arrêt.

Les intimés ont renoncé à répondre au recours.

Considérant en droit :

1.

Le présent recours satisfait sur le principe aux conditions de recevabilité du recours en matière civile, notamment quant à l'exigence d'une valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1) et quant au respect du délai (art. 100 al. 1 LTF en lien avec l'art. 45 al. 1 LTF).

2.

Il ressort du Registre du commerce que la société B. SA porte la mention «en liquidation» depuis le mois de décembre 2016. Le rubrum tient compte de cette donnée qui constitue un fait notoire (cf. arrêt 5A\_65/2008 du 15 décembre 2008 consid. 2.1 et les arrêts publiés cités).

3.

3.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). «Manifestement inexactes» signifie ici «arbitraires» (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'invocation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18).

3.2. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). L'autorité de céans applique le droit d'office, à l'exception des droits fondamentaux (art. 106 LTF). Elle n'examine en principe que les questions soulevées devant elle par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Le Tribunal fédéral n'est ainsi pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 133 III 545 consid. 2.2).

4.

Il s'impose au préalable de rappeler les principes applicables à la résiliation ordinaire du bail.

4.1.

4.1.1. Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) -, **chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé** (cf. art. 266a al. 1

CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (arrêt 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les arrêts cités). **La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier** (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 194), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 93), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; arrêt 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (arrêt 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1).

**4.1.2. 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).

La protection conférée par les art. 271-271a 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; ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) - tels que l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou encore l'attitude contradictoire - justifient ainsi l'annulation du congé, étant précisé que l'abus ne doit pas nécessairement être manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC. La résiliation du bail peut aussi être annulée si le motif sur lequel elle repose s'avère incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108; cf. aussi ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192).

**Contrevient aux règles de la bonne foi le congé purement chicanier, qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection** (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). **L'absence de motivation ou une motivation erronée peut être l'indice que le congé ne répond à aucun intérêt digne de protection. Aussi le caractère abusif sera-t-il en principe retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un simple prétexte tandis que le véritable motif n'est pas constatable** (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 132 III 737 consid. 3.4.2; 125 III 231 consid. 4b).

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. Cette pesée des intérêts intervient dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt précité 4A\_388/2016 consid. 3.2; arrêt 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2).

**4.2. Pour déterminer si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi** (art. 271-271a CO), **il faut connaître le motif qui le sous-tend. La partie qui veut faire annuler le congé doit prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi** (arrêt 4A\_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1). **L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis** (art. 271 al. 2 CO) **et en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué, s'il est contesté** (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c). **Au niveau de l'appréciation des preuves, le refus de donner le motif du congé ou de fournir les éléments en question peut le cas échéant conduire à la conclusion que l'auteur du congé n'a pas de motif admissible** (arrêt 4A\_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

Déterminer le motif du congé est une question de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi relève du droit (arrêt 4A\_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 4.2); il convient de se placer au moment où le congé a été donné (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

5.

5.1. En l'espèce, il ressort du jugement de première instance (p. 9 let. c), dont les considérants à cet égard sont rappelés dans l'arrêt attaqué (p. 2 let. A), que «le congé a été régulièrement donné pour l'échéance ordinaire». Les deux décisions indiquent simplement que la première échéance était fixée au 31 août 2001, puis tous les cinq ans. Il appert toutefois que le contrat du 6 août 1996 a été complété par cinq avenants (arrêt attaqué, p. 3 let. C.a.). Or, l'avenant n° 2, du 21 décembre 1999, indique à son art. 4 que «l'échéance du contrat de bail à loyer fixée au 31 août 2001 est prorogée au 31 décembre 2005». Cette précision explique l'analyse juridique des juges genevois. Il s'ensuit que le bail pouvait être librement résilié pour le 31 décembre 2015, sous réserve du respect des règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO, lesquelles seront examinées ci-après.

5.2. Cela étant, il faut tout d'abord déterminer quel est le motif de résiliation.

**Par courrier du 28 janvier 2013, la bailleuse a invoqué d'importants travaux de rénovation visant la réunification des locaux abritant respectivement le restaurant D. et le bar E..** D'après l'arrêt attaqué, la bailleuse n'a pas varié dans ses explications. Elle a produit des pièces «démontrant que les travaux et le projet évoqués n'étaient pas qu'un prétexte mais faisaient l'objet d'une réelle prospection en vue de trouver un candidat intéressé et à même de proposer un projet suffisamment attrayant». La bailleuse avait «pour réelle volonté d'entreprendre des travaux en vue de la réunification des deux locaux dont elle est propriétaire». Ces constatations lient le Tribunal fédéral dès lors qu'elles ne font l'objet d'aucun grief (cf. consid. 3.1 supra).

5.3. Il s'agit ensuite de déterminer si le congé fondé sur un tel motif contrevient à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

5.3.1. La cour cantonale a jugé le congé abusif. Tout d'abord, elle a constaté que la nécessité du départ des locataires pendant les travaux n'était pas démontrée; la bailleuse avait en effet refusé de produire un descriptif des travaux envisagés, sous couvert de confidentialité, et n'avait donné aucune précision quant à leur ampleur. La cour a ensuite relevé que la crédibilité du projet, en termes de nécessité et de faisabilité, n'était aucunement établie, la bailleuse n'indiquant pas en quoi le fait de réunir deux locaux sans modifier leur affectation améliorerait le standing de l'immeuble, lui rendrait son lustre ou pérenniserait l'encaissement des loyers, comme elle l'avait prétendu.

**5.3.2. La jurisprudence considère que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués (ATF 135 III 112 consid. 4.2). La validité du congé suppose qu'au moment où il est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux, engendrerait des complications, coûts supplémentaires ou retards dans les travaux envisagés, au point de nécessiter l'évacuation du locataire; à défaut, il est abusif (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 p. 499 et 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 93). Il en est de même lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra**

**donc pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire** (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

5.3.3. **En appliquant sans distinction la jurisprudence précitée au cas d'espèce, la cour cantonale perd de vue que la bailleuse entend réunifier deux surfaces destinées à l'usage d'établissements publics - soit celle occupée par les locataires et une autre dont le locataire a fait l'objet d'un jugement d'évacuation en février 2013 - de manière à ce qu'il n'en subsiste plus qu'une, vouée à être louée à un seul locataire. A terme, l'objet du bail sera donc tout autre, puisqu'il ne portera plus seulement sur la surface désignée dans le contrat de bail du 6 août 1996 et ses avenants, mais également sur celle occupée précédemment par le bar E.. Dans un tel cas de figure, la question n'est pas de savoir si la présence des locataires entrave ou complique les travaux. En effet, ce ne sont pas tant les travaux eux-mêmes qui impliquent le départ des locataires que leur résultat, soit la réunion de locaux qui seront indissociables et formeront un ensemble loué d'un seul tenant. En se basant sur des considérations tenant à la compatibilité de la présence des locataires avec les travaux, sans prendre en compte la finalité de ceux-ci, la cour cantonale a fait une fausse application du droit fédéral.** Le congé n'est donc pas abusif pour le motif retenu par la cour cantonale, lequel tient à l'absence de démonstration de l'incompatibilité des travaux avec la présence des locataires.

5.3.4. Il ne l'est pas d'avantage pour d'autres motifs.

Tenant compte des explications fournies par la bailleuse, la cour cantonale a relevé que «la crédibilité du projet, en termes de nécessité et de faisabilité, n'[était] en outre aucunement établie, la bailleuse n'indiquant pas en quoi le fait de réunir deux locaux, sans modifier leur affectation, améliorerait le standing de l'immeuble, lui rendrait son lustre ou encore pérenniserait l'encaissement des loyers». La cour s'est refusée à «présumer que le remplacement de deux locaux par un seul, les activités poursuivies étant similaires, améliorerait le standing de l'immeuble ou permettrait au bailleur d'en retirer un meilleur rendement».

Le reproche relatif à la faisabilité du projet n'est pas fondé. Il n'incombait pas à la bailleuse de prouver la possibilité objective de réaliser les travaux ou la réunification des locaux, mais bien plutôt aux locataires d'en démontrer l'impossibilité.

Il n'est pas davantage pertinent d'exiger la preuve de la nécessité du projet de réunification et celle des effets escomptés par la bailleuse. Le fait que les arguments fournis pour justifier le projet ne soient pas prouvés ou discutables pourrait éventuellement fournir des indices que le motif invoqué n'est pas le vrai motif - moyennant que le locataire l'allègue et le démontre (cf. arrêt 4A\_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.3, in SJ 2014 I 405). Tel ne saurait être le cas en l'occurrence, puisqu'il découle de l'arrêt attaqué que les motifs indiqués aux locataires étaient véridiques. Encore une fois, **la cour cantonale a retenu que la bailleuse avait la volonté réelle d'entreprendre des travaux en vue de la réunification des locaux, l'instruction ayant révélé qu'elle souhaitait réunir les deux établissements depuis des années, qu'elle avait fait une réelle prospection pour trouver un candidat intéressé et avait lancé un concours d'architecture en vue d'une reprise commune et unique des surfaces. Une fois constaté que la bailleuse ne s'est pas servie d'un prétexte, il ne saurait être question d'examiner le bien-fondé de son projet et sa nécessité.** En posant néanmoins de telles exigences, la cour cantonale a fait une fausse application du droit fédéral. En effet, **l'art. 271 al. 1 CO** laisse subsister, en principe, **le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, de la façon qu'il juge la plus conforme à ses intérêts** (cf. ATF 136 III 190 consid. 3). **Tel est bien la manière dont les faits se présentent en l'espèce, la bailleuse ayant choisi de réunir deux surfaces commerciales affectées à l'usage d'établissements publics après seize ans de bail, ce qui relevait de ses prérogatives dans la mesure où elle résiliait le bail dans les terme et délai prescrits.** L'art. 271 al. 1 CO ne permet pas non plus d'opposer à la bailleuse l'aspect

regrettable que peut présenter, pour les locataires, le fait de ne pas pouvoir éventuellement négocier la vente de leur goodwill avec le repreneur des surfaces en question.

5.3.5. Partant, dans les circonstances concrètes, la cour cantonale ne pouvait conclure sans transgresser l'art. 271 al. 1 CO que le congé était abusif. Le grief soulevé à cet égard par la recourante apparaît bien fondé.

6.

Il s'ensuit que la résiliation de bail notifiée le 17 décembre 2012 aux locataires pour le 31 décembre 2015 est valable. Cette conclusion prive d'objet les autres griefs, concernant notamment l'arbitraire dans l'établissement des faits (art. 9 Cst.). La cause sera retournée à la cour cantonale pour examen et décision sur la demande de prolongation du bail, au terme d'une pesée des intérêts de la bailleuse d'une part et des locataires d'autre part (cf. art. 272 al. 2 CO). Contrairement à ce que pense la recourante, en l'absence de toute constatation de fait à cet égard, le Tribunal fédéral n'est pas en mesure de statuer (cf. par ex. arrêt 4A\_305/2011 du 7 novembre 2011 consid. 2.3 in fine).

Les intimés, qui succombent, supporteront solidairement et à parts égales les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 et 5 LTF), ainsi que les dépens dus à la recourante (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et la cause est renvoyée à la cour cantonale pour instruction et décision sur la prolongation du bail.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 7'500 fr., sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

3.

Les intimés, débiteurs solidaires, verseront à la recourante une indemnité de 8'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 4 mai 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Kiss

La Greffière: Monti