Le caractère abusif d'un congé fondé sur un projet de construction

Auteur : Camilla Jacquemoud

Date : 28 février 2016

ATF 142 III 91 | TF, 09.02.2016, 4A_327/2015*

Faits

Un bailleur et un locataire concluent un contrat de bail à loyer commercial, résiliable dans un délai de deux ans après une certaine durée déterminée.

Suite à la vente du terrain, le contrat de bail est transféré à une autre société. Le nouveau bailleur **résilie dans les formes et dans le délai le contrat**. Il justifie cette résiliation par la conduite d'un concours d'architecture et par son souhait de laisser toutes les options ouvertes pour des travaux d'envergure.

Le locataire dépose une demande en annulation de la résiliation. Cette demande est rejetée jusqu'en dernière instance cantonale. Le locataire saisit alors le Tribunal fédéral, qui doit déterminer **si la résiliation se fondait sur un projet de travaux suffisamment concret**.

Droit

Le locataire estime que la résiliation contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). De manière générale, une résiliation est contraire à la bonne foi lorsqu'elle ne poursuit aucun intérêt sérieux, objectif et digne de protection et qu'elle apparaît ainsi purement chicanière ou qu'elle atteint des intérêts des parties qui se trouvent dans un rapport manifestement disproportionné. **Un congé donné en vue de travaux d'assainissement ou de rénovation qui restreignent l'utilisation de l'objet loué ne contrevient pas en soi aux règles de la bonne foi**. En revanche, est **abusif** le congé donné alors que **la présence du locataire ne compliquerait pas ou peu les travaux**, que le projet ne présente **pas de réalité tangible** ou qu'il apparaît **impossible**.

Afin de juger si le locataire peut rester, il est nécessaire de connaître les travaux envisagés. **La validité de la résiliation suppose ainsi que le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré au moment de la résiliation afin que le locataire puisse déterminer si celui-ci est réaliste et rend son départ nécessaire**.

En l'espèce, la motivation donnée au moment du congé se limitait à annoncer un projet de travaux de grande envergure suite à un concours d'architecture. **Cette indication toute générale n'était pas suffisante** pour que le locataire puisse évaluer la nécessité de son départ ou les chances de succès d'une dénonciation du congé. En effet, le projet concret n'existait pas encore et le locataire ne pouvait pas déterminer si toutes les options envisageables rendaient son départ nécessaire. **Le congé ne se fondait dès lors pas sur un projet suffisamment déterminé**. Le fait que le délai de résiliation contractuel soit relativement long n'y change rien. **Partant, la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi** (art. 271 al. 1 CO).

Le Tribunal fédéral admet ainsi le recours et annule la résiliation.