

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11873/2016

ACJC/257/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 5 MARS 2018**

Entre

A\_\_\_\_\_, sise c/o B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Zurich, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 juin 2017, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

C\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.03.2018.

---

## EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/544/2017 du 7 juin 2017, communiqué aux parties par pli du 7 juin 2017, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé du 2 juin 2016 notifié par A\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ pour le 31 décembre 2016 et portant sur une surface commerciale de 33 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont retenu que le projet de travaux de A\_\_\_\_\_, bailleresse, était mûr, préparé et développé, puisqu'il avait fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée un jour avant la résiliation du contrat de bail à loyer.

Cela étant, ils ont considéré que l'annonce d'« *importants travaux de rénovation et de surélévation* » était trop générale et ne permettait pas à la C\_\_\_\_\_, locataire, d'apprécier s'il existait vraiment un projet de rénovation, ni d'évaluer concrètement les difficultés que sa présence dans les locaux loués entraînerait dans l'exécution des travaux.

De plus, selon les premiers juges, cette motivation était intervenue plus de dix jours après la notification du congé, alors qu'elle aurait dû intervenir avant. Ce faisant, la locataire avait donc été privée de la possibilité de proposer à la bailleresse, avant la réception du congé, d'évacuer les locaux puis de les réintégrer à l'issue des travaux.

- B. a. Par acte déposé le 7 juillet 2017 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : la bailleresse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Elle conclut, principalement, à la validité du congé notifié le 2 juin 2016 avec effet au 31 décembre 2016 et au refus d'accorder une prolongation de bail à la locataire.

La bailleresse fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO, en retenant que le congé devait être motivé avant son envoi, alors qu'à teneur de la loi et de la jurisprudence, le motif du congé pouvait être précisé dans le cours de la procédure.

De plus, selon elle, l'architecte en charge du projet avait confirmé au Tribunal qu'il lui avait recommandé de libérer les locaux se trouvant entre le 2<sup>ème</sup> et le 6<sup>ème</sup> étage avant le début des travaux. A défaut, selon lui, l'exécution des travaux serait plus compliquée.

- b. C\_\_\_\_\_ (ci-après également : la locataire) conclut, principalement, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement. Elle conclut, subsidiairement, à l'octroi

---

d'une pleine et entière prolongation de bail de six ans échéant au 31 décembre 2022 et à ce qu'il lui soit permis de restituer les locaux en question en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

**c.** Par réplique du 3 octobre et duplique du 26 octobre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Les parties ont été avisées le 1<sup>er</sup> novembre 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Le 5 décembre 2002, D\_\_\_\_\_, alors propriétaire, et C\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer annulant et remplaçant celui du 16 octobre 1996, portant sur la location d'une surface commerciale de 33 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** Le contrat a été conclu du 1<sup>er</sup> janvier 2003 au 31 décembre 2007, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation a été fixé à six mois et le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 10'524 fr.

**c.** A une date indéterminée, E\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble.

**d.** Le 1<sup>er</sup> juin 2016, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie a délivré une autorisation de construire à la bailleresse pour procéder à la rénovation des façades et à la surélévation de l'immeuble pour la création de cinq logements.

**e.** Par avis du 2 juin 2016, la bailleresse a notifié au locataire la résiliation, non motivée, du contrat de bail à loyer pour le 31 décembre 2016.

**f.** Sur demande de la locataire, la bailleresse lui a expliqué par pli du 14 juin 2016 que le congé avait été donné en raison d'« *importants travaux de rénovation et de surélévation* » qu'elle entendait réaliser dans l'immeuble, nécessitant la libération des locaux.

**g.** Le congé a été contesté le 13 juin 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

**h.** Non conciliée à l'audience du 5 septembre 2016, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 27 septembre 2016. La locataire a principalement conclu à l'annulation du congé et subsidiairement à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de six ans.

**i.** Par réponse du 11 novembre 2016, la bailleresse a conclu à la validation de la résiliation et au déboutement de la locataire de toutes les conclusions. Elle a

soutenu que les importants travaux prévus rendaient impossible le maintien de la locataire dans le locaux litigieux.

**j.** A l'occasion des premières plaidoiries du 7 décembre 2016, la locataire a indiqué qu'elle était d'accord de fermer sa fiduciaire trois à quatre mois pendant les travaux, à condition que cela soit de septembre à décembre, soit la période durant laquelle ses activités étaient moins importantes.

**k.** Lors des audiences des 7 décembre 2016, 1<sup>er</sup> février et 22 mars 2017 du Tribunal, les parties et cinq témoins ont été entendus.

Le témoin, F\_\_\_\_\_, a déclaré au Tribunal qu'à sa connaissance, les préavis du Département n'imposaient jamais le départ des locataires, même lorsqu'il était question de démolition. Il appartenait à l'architecte, le cas échéant, de le suggérer au maître d'ouvrage en fonction des besoins du chantier. Pour l'immeuble en question, il estimait qu'il y avait lieu de vider les étages 2 à 6. C'était la recommandation qu'il avait faite au propriétaire en raison des travaux prévus. Sur question du Tribunal demandant s'il y avait la nécessité de vider ces étages, le témoin a précisé que rien n'était jamais impossible mais que cela pouvait devenir extrêmement contraignant, sans parler de la question des surcoûts. Ainsi, pour un chantier à G\_\_\_\_\_ où il était impossible de reloger des enfants en situation de handicap, le chantier avait duré quatre ans au lieu de deux ans. Le témoin a ajouté que la consolidation des piliers et la rénovation des façades rendaient à son sens extrêmement difficile le maintien des locataires commerciaux pendant les travaux, sachant que des rocadés lui apparaissaient elles aussi très compliquées dans l'immeuble en question.

**l.** Par écritures des 27 et 28 avril 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

- 1. 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 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 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).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 10'524 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer annuel, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (10'524 fr. x 3 ans = 31'572 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** Selon l'art. 311 CPC, l'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

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

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** La bailleuse fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO, en retenant que le congé devait être motivé avant son envoi, alors qu'à teneur de la loi et de la jurisprudence, le motif du congé peut être précisé dans le cours de la procédure.

De plus, selon elle, l'architecte en charge du projet avait confirmé au Tribunal qu'il lui avait recommandé de libérer les locaux se trouvant entre le 2<sup>ème</sup> et le 6<sup>ème</sup> étage et qu'à défaut, il avait expliqué que l'exécution des travaux serait plus compliquée.

**2.1** Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel; un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al. 1 CO). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; il faut une

disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

Dans un arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112), le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans les locaux loués durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation (*ibidem*).

Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (*ibidem*).

Comme relevé, il ressort de la jurisprudence que la résiliation du bail motivée par des travaux futurs n'est pas contraire aux règles de la bonne foi, lorsque la présence du locataire serait susceptible d'entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. Or, savoir si tel est le cas dépend des travaux envisagés. La validité du congé suppose ainsi qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. C'est pourquoi le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un congé en vue d'une rénovation importante contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires. En outre, faute de renseignements suffisamment précis, le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés; or, il a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès et de décider en connaissance de cause, dans les

---

trente jours suivant la réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO), s'il entend procéder (art. 271 al. 2 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2).

Le Tribunal fédéral, saisi de la question de savoir si une résiliation se fondait sur un projet de travaux suffisamment concret, a notamment rappelé les principes jurisprudentiels de l'ATF 140 III 496. Dans l'affaire qu'il a jugée, il a retenu que la résiliation litigieuse était contraire aux règles de la bonne foi, faute de projet suffisamment déterminé au moment du congé. La motivation alors donnée se limitait à annoncer un projet de travaux de grande envergure à la suite d'un concours d'architecte. Or, cette indication 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 (ATF 142 III 91 consid. 3).

Il ressort ainsi de la jurisprudence actuelle qu'il ne suffit pas que le bailleur établisse son intention réelle d'effectuer de vastes travaux, mais encore qu'il dispose, au moment de la résiliation, d'un projet suffisamment concret et que l'information y relative soit communiquée suffisamment à temps pour que le locataire puisse évaluer, dans le délai de trente jours disponible selon l'art. 273 al. 1 CO, la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence engendrerait dans l'exécution des travaux (ATF 142 III 91 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_409/2016; 4A\_411/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4; cf. également COLOMBINI, « Pratique récente en matière de résiliation de bail », in : 19<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Edition Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2016).

**2.2** En l'espèce, le motif du congé, soit la volonté de l'appelante de procéder à d'importants travaux de rénovation et de surélévation de l'immeuble en question, n'a pas été mentionné dans l'avis de résiliation du bail adressé à l'intimée le 2 juin 2016. Ce n'est qu'ultérieurement, à première demande, soit par courrier du 14 juin 2016, que la bailleuse a fait part à la locataire de son souhait de récupérer les locaux en vue d'engager d'importants travaux de rénovation et de surélévation de l'immeuble nécessitant la libération des locaux litigieux, sans davantage de précision. Aucun élément supplémentaire relatif au projet n'a alors été communiqué à la locataire, ce que l'appelante ne conteste pas.

Il découle de ce qui précède que si le projet de l'appelante était suffisamment concret, préparé et développé au moment de la résiliation, comme l'ont retenu à raison les premiers juges, la motivation alors donnée à la locataire se limitait à l'annonce vague d'un projet de rénovation et de surélévation nécessitant son départ, sans autre précision. Au demeurant, les éléments communiqués à la locataire au moment du congé et dans le délai de trente jours suivant celui-ci étaient insuffisants pour permettre à celle-ci d'évaluer la nécessité de son départ

ou les chances de succès d'une dénonciation du congé. Ainsi, conformément à la jurisprudence précitée, la résiliation apparaît contraire à la bonne foi et doit être annulée.

Le fait que l'architecte en charge du projet ait indiqué au Tribunal qu'il avait recommandé à la bailleuse de libérer les locaux entre le 2<sup>ème</sup> et le 6<sup>ème</sup> étage et qu'à défaut, l'exécution des travaux serait plus compliquée, n'y change rien. Comme déjà relevé, la seule information transmise à la locataire avant l'échéance du délai de contestation du congé était celle que le bail était résilié dans le but de rénover et de surélever l'immeuble nécessitant son départ, ce qui ne lui permettait pas de déterminer si elle devait partir ou à tout le moins si elle avait une chance d'obtenir gain de cause en dénonçant le congé.

De plus, la locataire a offert lors d'une audience au Tribunal de fermer sa fiduciaire trois à quatre mois pendant les travaux, à condition que cela soit de septembre à décembre, avant de réintégrer les locaux litigieux. L'absence d'informations précises ne permettait pas non plus à la locataire de déterminer si cela était envisageable ou non.

**2.3** Partant, le jugement querellé sera confirmé.

- 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).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 juillet 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/544/2017 rendu le 7 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11873/2016.

**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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté 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. cf. consid. 1.2.*