Analyse de l'arrêt TF 4A_69/2026

Sarah Perrier, Avocate, spécialiste FSA droit du bail et de la PPE,
titulaire du CAS en droit de la construction et de l'immobilier

TF 4A_69/2026, 11 août 2026
Ire Cour de droit civil

Thèmes : *Résiliation*
Lois : *Art. 271 al. 1 CO*

Newsletter bail.ch novembre 2026

7 octobre 2016

Le congé-démolition à l'aune de la bonne foi : la quadrature du cercle ?

I. Objet de l'arrêt

Le litige porte sur la résiliation d'un contrat de bail commercial à Genève. La locataire/recourante soutient que le congé qui lui a été signifié est contraire aux règles de la bonne foi dans la mesure où il est justifié par un projet de démolition-reconstruction qui, selon elle, était d'emblée voué à l'échec au regard des règles de droit public applicables en matière de construction. Partant, elle en demande l'annulation sur la base de l'art. 271 al. 1 CO.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A. SA (locataire/recourante) et B. AG (bailleresse/intimée) sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur l'usage d'une arcade commercial sise au rez-de-chaussée d'un immeuble situé au centre de Genève. Le contrat de bail a été conclu le 1er septembre 1998 et B. AG se l'est vu transférer lorsqu'elle a racheté l'immeuble en septembre 2006.

L'immeuble se situe dans une zone protégée par le Règlement spécial Mont-Blanc – Cornavin, adopté par le Conseil d'Etat genevois en août 1991. Il fait partie des « autres bâtiments » pouvant être démolis et reconstruits aux conditions dudit Règlement, après consultation de la Ville de Genève, de la Commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : « CMNS ») et de la Commission d'architecture (ci-après : « CA »).

En novembre 2019, B. AG a déposé une demande d'autorisation de démolir l'immeuble et une demande préalable de reconstruire un immeuble de bureaux avec un rez-de-chaussée commercial.

Le 30 décembre 2019, l'architecte et concepteur du projet D. a déclaré que deux solutions étaient à l'étude : une rénovation ou une démolition, sans que le choix ne soit encore arrêté, et que la demande préalable déposée avait pour but de savoir si la variante « démolition » était possible.

En mars 2021, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : « OCLPF ») a requis la production d'un certain nombre de pièces concernant la demande de démolition, pièces devant permettre de justifier la dérogation sollicitée à l'art. 5 LDTR (Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation [mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi] ; LDTR ; RS/GE L 5 20). Il a également requis la modification du projet de construction.

En octobre 2022, l'OCLPF a réitéré sa demande.

En novembre 2022, l'OCLPF a requis la modification du projet de construction afin qu'il soit conforme aux dispositions légales déjà indiquées par la Ville de Genève en janvier 2020 et juillet 2021, par la CA en juin 2021 et par l'OCLPF en octobre 2022.

Par avis du 2 février 2023, B. AG a résilié le bail la liant à A. SA pour le 31 août 2023, sans initialement indiquer les motifs de cette résiliation. Puis, par courrier du 22 février 2023, B. AG a expliqué résilier le bail pour permettre la réalisation d'un important projet d'exécution de travaux qui supposait le départ de la locataire.

Ultérieurement, B. AG a déclaré qu'elle n'avait, au moment de la résiliation du bail, pas connaissance de préavis négatifs des autorités compétentes, sans quoi elle n'aurait pas procédé au congé.

Entendu en qualité de témoin, D. a confirmé que l'objectif était de démolir l'immeuble pour en reconstruire un nouveau. Partant, le départ des locataires s'imposait. Selon lui, au début de l'année 2023, le dossier était encore en cours auprès du Service des autorisations de construire. En février 2023, il avait connaissance de préavis défavorables du département, mais avait poursuivi les recherches et systématiquement essayé d'apporter des réponses aux demandes de compléments, si bien que le projet de démolition était toujours prévu, selon lui. Le projet avait seulement été adapté aux préavis.

Entre février et décembre 2023, B. AG a poursuivi les échanges avec l'OCLPF et l'Office de la population.

Par avis du 24 mai 2023, B. AG a résilié d'autres baux de durée déterminée pour le 30 avril 2028 au plus tard.

Le 23 septembre 2023, le projet de démolition et construction a été abandonné et classé. B. AG a ensuite déclaré évaluer un nouveau projet, vraisemblablement sous la forme d'améliorations énergétiques, ce qui impliquerait certainement de gros travaux s'agissant d'un immeuble vétuste.

Après une vaine tentative de conciliation, A. SA a successivement saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, puis la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, qui ont déclaré valable le congé notifié le 2 février 2023 pour le 31 août 2023 et octroyé à la locataire une unique prolongation de bail de six ans.

Saisi par A. SA d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral le rejette dans la mesure où il est recevable.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler que, en principe, chaque partie est libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue, la seule limite à cette liberté contractuelle résidant dans les règles de la bonne foi. L'art. 271 al. 1 CO prévoit alors, pour les baux portant sur une habitation ou un local commercial, que le congé est annulable s'il contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 151 III 481, consid. 3.1 ; 148 III 215, consid. 3.1.2 ; 140 III 496, consid. 4.1 ; 138 III 59, consid. 2.1) **(consid. 5.1)**.

Le Tribunal fédéral rappelle ensuite quels sont les cas typiques d'abus de droit : 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 et l'attitude contradictoire. Ces cas d'abus de droit permettent de déterminer si un congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Ainsi, le congé est abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, lorsqu'il apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsqu'il consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire à maintenir le contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 148 III 215, consid. 3.1.2 ; 145 III 143, consid. 3.1). L'art. 271 al. 1 CO n'a pour but de protéger le locataire que contre des résiliations abusives.

Le Tribunal fédéral rappelle encore que, pour juger si un congé est abusif, il faut se fonder sur le réel motif du congé, ce qui relève des constatations de fait (ATF 145 III 143, consid. 3.1 ; 136 III 190, consid. 2). En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit qui relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC), que notre Haute Cour ne revoit qu'avec retenue **(consid. 5.2)**.

Finalement, le Tribunal fédéral rappelle que seules les circonstances prévalant au moment du congé sont déterminantes pour apprécier sa validité (TF, 08.05.2015, 4A_705/2014, consid. 4.3.1 *in fine*) (**consid. 5.3**).

Se référant à son arrêt du 29 avril 2025, le Tribunal fédéral rappelle que la validité du congé donné pour cause de démolition ne dépend ni du mauvais état du bâtiment, ni de l'urgence des travaux (ATF 151 III 481, consid. 3.6.2). Selon notre Haute Cour, il est évident que s'il est projeté de démolir un immeuble, les locataires ne pourront pas restent en place, ce qui justifie de renoncer à l'exigence posée pour les congés-rénovation de présenter un projet suffisamment mûr et abouti au moment de la résiliation.

Ces considérations étant rappelées, le Tribunal fédéral admet qu'un congé-démolition peut être abusif dans certains cas, notamment lorsqu'il est patent qu'une démolition de l'immeuble paraît objectivement impossible, car incompatible avec les règles du droit public (protection du patrimoine ; etc.). Le congé-démolition est également abusif lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte. En ce sens, l'absence de motivation ou une motivation lacunaire du congé, bien que ne signifiant pas forcément que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou le signe que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 151 III 481, consid. 3.6.4.2) **(consid. 5.4)**.

En l'espèce, A. SA soutient que le projet de démolition de B. AG était voué à l'échec lorsqu'elle a reçu son congé au début du mois de février 2023. Pour le Tribunal fédéral, le fait que le projet de démolition ait été abandonné quelques mois plus tard, soit en septembre 2023, n'implique pas forcément qu'il s'agissait d'un congé abusif. Notre Haute Cour fait sien le raisonnement développé par la cour cantonale genevoise qui, en substance, avait retenu que, vu la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 151 III 481), il suffisait à B. AG d'invoquer un motif de démolition qui ne soit pas complément impossible à réaliser ou de présenter un projet même non abouti quant à l'utilisation de l'immeuble après démolition, ce qu'elle avait fait compte tenu des discussions encore en cours au moment de la résiliation du bail. Toujours selon la cour cantonale, trois mois avant la résiliation litigieuse, l'Office des autorisations de construire avait demandé à B. AG de modifier son projet de démolition pour le mettre en conformité avec les dispositions légales. Même si cette requête réitérait des demandes déjà formulées dès mars 2021, cela ne démontrait pas qu'aucune solution n'aurait pu être trouvée en poursuivant les discussions. Pour la cour cantonale, A. SA n'avait pas réussi à apporter la preuve que B. AG se heurterait à un refus catégorique des autorités administratives, une probabilité non négligeable de refus ne suffisant pas. Finalement, la cour a estimé que A. SA n'avait pas non plus réussi à établir que le motif du congé n'était qu'un prétexte, les pièces produites et le témoignage de D. attestant de l'existence d'un projet concret de démolition et reconstruction.

Le Tribunal fédéral retient que A. SA ne contre pas le raisonnement développé par la cour cantonale, ne soutient pas que la récente jurisprudence fédérale aurait été mal appliquée et ne démontre pas qu'une conclusion erronée aurait été tirée *in casu*. Selon lui, l'argumentaire déployé par A. SA dans le cadre de son recours, qui consiste à se fonder sur le droit public cantonal (LDTR), relève davantage d'un mode appellatoire, ce qui ne lui est d'aucun secours dans le cadre du recours. Le Tribunal fédéral rappelle qu'il ne revoit l'application du droit cantonal que sous l'angle restreint de l'arbitraire (ATF 147 I 433, consid. 4.2 ; 146 II 367, consid. 3.1.5). Or, le recours formé par A. SA ne remplit pas les strictes exigences de motivation du droit constitutionnel consacré à l'art. 9 Cst. (protection contre l'arbitraire et protection de la bonne foi).

S'agissant de la conclusion subsidiaire prise par A. SA et tendant à une prolongation de bail de six ans, le Tribunal fédéral rappelle qu'une telle conclusion est sans objet, sachant que notre Haute Cour ne peut que confirmer les décisions prises par les deux autorités cantonales précédentes qui ont déclaré le congé valable et octroyé une prolongation unique de six ans, soit le maximum pour des locaux commerciaux (art. 272b al. 1 CO) (TF, 15.12.2025, 4A_210/2025, consid. 4.1.3) **(consid. 6)**.

En définitive, le Tribunal fédéral rejette donc le recours déposé par A. SA dans la mesure où il est recevable.

III. Analyse

Comme le rappelle le Tribunal fédéral dans le cadre de cet arrêt, le bailleur est libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance 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 ; RICHARD BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, p. 120 N 36), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91, consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496, consid. 4.1), pour des motifs économiques, comme optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (ATF 148 III 215) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (TF, 07.10.2016, 4A_198/2016, consid. 4.3 et 4.5 : 26.08.2016, 4A_18/2016, consid. 3.3 et 4). La seule limite à cette liberté contractuelle est le respect des règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Dans son arrêt du 29 avril 2025 (ATF 151 III 481), le Tribunal fédéral a traité du cas particulier du congé-démolition, ce dernier devant être distingué du congé donné en vue de travaux de rénovation, de transformation ou d'assainissement.

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a retenu, en substance, qu'une résiliation pour cause de démolition se distingue d'une résiliation pour rénovation ou transformation en ce sens que le maintien du locataire dans les lieux est d'emblée exclu. Ainsi, un projet de démolition *mûr et élaboré* n'est pas requis du bailleur dans la mesure où le locataire n'a pas à évaluer si sa présence entraverait ou retarderait le projet envisagé. Dans un tel cas, le bailleur n'a donc pas à prouver l'existence d'un projet tangible et concret de démolition de l'immeuble, mais doit uniquement établir que la résiliation est donnée au motif d'une démolition, puis reconstruction de l'immeuble (CONOD/PERCASSI, Congé-démolition (arrêt 4A_576/2024), Newsletter bail.ch, juin 2025).

En outre, la validité du congé-démolition ne présuppose pas que la démolition soit nécessaire et urgente en raison de l'état de l'immeuble (TF, 05.03.2014, 4A_503/2013, consid. 4.3). Le bailleur décide librement quels travaux il veut faire exécuter et à quel moment (ATF 148 III 215, consid. 3.2.1). La décision de démolir l'immeuble lui incombe donc exclusivement. Des raisons autres que l'état du bâtiment peuvent en effet motiver la démolition, comme une nouvelle construction plus dense permettant d'obtenir un meilleur rendement (CONOD/PERCASSI, Congé-démolition (arrêt 4A_576/2024), Newsletter bail.ch, juin 2025).

Finalement, les conditions de l'intention véritable (le motif du congé ne doit pas apparaître comme n'étant qu'un prétexte) et le fait que le projet ne soit pas « manifestement incompatible » avec les règles du droit public (ou objectivement impossible ; *objektiv unmögllich*) (ATF 148 III 215) s'appliquent pleinement.

L'état de fait du cas présent s'éloigne de celui sur lequel reposait l'arrêt du 29 avril 2025 (ATF 151 III 481).

En effet, le projet déposé en novembre 2019 (date du dépôt de la demande d'autorisation de démolir l'immeuble et demande préalable de construction d'un nouvel immeuble de bureaux avec commerces au rez-de-chaussée) semble avoir suscité de nombreuses questions de la part des autorités cantonales genevoises et mené à de longs échanges avec ces dernières, si bien que se pose légitimement la question de savoir si le projet de démolition-reconstruction était bien compatible avec les règles de droit public applicables, notamment la LDTR. La cour genevoise a retenu, à tout le moins, qu'une « probabilité non négligeable de refus » ne suffisait pas, à l'aune de la jurisprudence fédérale, pour exclure cette compatibilité. Au contraire, elle a considéré que, même au moment de la résiliation au début du mois de février 2023, soit à peine sept mois avant l'abandon du projet et malgré les demandes réitérées de l'Office des autorisations de construire depuis 2021, le locataire a échoué à prouver qu'aucune solution n'aurait pu être trouvée en poursuivant les discussions et, partant, que la bailleresse se heurterait à un refus catégorique des autorités administratives.

Compte tenu de l'exposé des faits, la solution adoptée par la cour cantonale paraît sévère.

L'arrêt du 11 août 2026 nous laisse toutefois sur notre faim. Le Tribunal fédéral finit par rejeter le recours après avoir, d'une part, rappelé que déterminer si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit qui relève du pouvoir d'appréciation du juge qu'il ne revoit qu'avec retenue et, d'autre part, que la locataire A. SA a principalement fondé son recours sur le droit public cantonal (LDTR), qu'elle ne revoit que sous l'angle restreint de l'arbitraire.

En finalité, le Tribunal fédéral « botte en touche » pour des motifs liés à un défaut de motivation, la locataire ne répondant pas aux obligations lui étant imposées en la matière, confondant visiblement la voie de l'appel avec celle du recours.

Il eût cependant été intéressant, compte tenu de l'état de fait exposé dans le cadre de cette affaire, d'obtenir l'analyse du Tribunal fédéral à l'aune de l'application du principe de la bonne foi eu égard aux informations, apparemment contradictoires, dont le bailleur et D. disposaient au moment de la résiliation en février 2023. En effet, il ressort des faits tels qu'exposés par le Tribunal fédéral que la bailleresse n'aurait pas eu connaissance de préavis négatifs au début de l'année 2023, sans quoi elle n'aurait pas procédé au congé, tandis que D., entendu en qualité de témoin, a déclaré que, à la même époque, il avait connaissance des préavis défavorables des départements compétents. La question de savoir si le projet de démolition-reconstruction présenté par B. AG en novembre 2019 était véritablement compatible avec les règles de droit public applicables en la matière se pose légitimement et, par voie de conséquence, si la résiliation n'est pas intervenue en violation des règles de la bonne foi.

Un propriétaire-bailleur pourrait-il déposer toute demande d'autorisation de démolition-reconstruction pour obtenir l'avis des autorités cantonales compétentes et en profiter pour résilier les baux ? Compte tenu des délais de traitement des dossiers d'autorisation de construire, il pourrait sembler facile, pour le bailleur, de soutenir qu'au moment de la résiliation (puisque ce sont les conditions prévalant à ce moment-là qui comptent), des discussions étaient en cours avec les autorités cantonales et que, moyennant l'aboutissement de celles-ci et quelques aménagements apportés au projet initial, ce dernier ne pouvait être d'emblée considéré comme étant objectivement impossible. Quelle limite poser ? La preuve de « l'incompatibilité » risque d'être difficile à amener pour la partie locataire.

Dans cette affaire, il apparaît que la locataire a finalement échoué à apporter la preuve de l'incompatibilité du projet au droit public au niveau des tribunaux cantonaux, puis, à défaut d'un recours suffisamment motivé, a permis au Tribunal fédéral de rejeter le recours dans la procédure simplifiée de l'art. 109 LTF qui, pour rappel, permet de motiver sommairement l'arrêt et de renvoyer à la décision attaquée (art. 109 al. 3 LTF).

Moralité pour les plaideurs : « *Idem est non esse aut non probari* » ce qui, dans la langue de Molière, pourrait se résumer comme suit : avoir raison ne sert à rien si on ne peut pas le prouver et, *a fortiori*, si on ne l'exprime pas dans les formes requises.

Proposition de citation

Sarah Perrier, Le congé-démolition à l'aune de la bonne foi : la quadrature du cercle ? (arrêt 4A_69/2026), Newsletter Bail.ch novembre 2026