

Tribunal fédéral - 4A_327/2015

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 9 février 2016

Newsletter mars 2016

Résiliation, bonne foi, bail commercial

Résumé et analyse

Projet d'assainissement et de rénovation de l'objet loué ; degré de précision nécessaire du projet

Proposition de citation :

Art. 271 al. 1 CO

François Bohnet, Pascal Jeannin, Résiliation d'un bail de longue durée en cas de projet de rénovation (arrêt 4A_327/2015), Newsletter Bail.ch Newsletter mars 2015



Résiliation d'un bail de longue durée en cas de projet de rénovation

François Bohnet, Pascal Jeannin

I. Objet de l'arrêt

Cet arrêt porte sur la question de savoir si les exigences posées par la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de congé rénovation sont également applicables à des contrats de longue durée.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

En 2006, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur un local commercial au centre-ville de Thoun. Il prévoit la clause suivante : « Le contrat est conclu pour une durée fixe jusqu'au 31 décembre 2011, + une option de 5 ans. Ensuite (danach), un délai de résiliation de deux ans doit être respecté ». La locataire a exercé son droit d'option ; la prolongation du contrat jusqu'au 31 décembre 2016 lui a été confirmée par courrier de la bailleuse du 21 novembre 2013 ; par la même occasion, elle a notifié, sur formulaire officiel, à la locataire la résiliation du bail pour le 31 décembre 2016. La bailleuse justifiait sa résiliation par ses projets de changement d'affectation de l'immeuble. Elle aurait lancé un concours d'architecture à cette fin et voudrait « garder ouvertes toutes les options ».

La locataire a contesté la résiliation et demandé qu'elle soit déclarée nulle, subsidiairement qu'elle soit annulée. Elle a été déboutée par les instances inférieures et recourt au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le premier point litigieux est l'interprétation du mot « danach » dans la clause contractuelle précitée. La locataire invoque que celle-ci doit être interprétée de la manière suivante : une fois l'option exercée, le contrat se prolonge jusqu'au 31 décembre 2016. C'est uniquement au-delà de cette date qu'une résiliation peut être prononcée, donc au 1^{er} janvier 2017, pour le 31 décembre 2019. Le TF est de l'avis que, selon le principe de la confiance, une telle interprétation est insoutenable, car le droit d'option porte expressément sur une prolongation du contrat de 5 ans, alors que l'interprétation de la locataire reviendrait à prolonger le contrat de sept ans et 1 mois (c. 2).

La locataire invoque en outre que la résiliation du bail est contraire à la bonne foi dès lors que le projet de rénovation n'est pas encore suffisamment concret pour pouvoir déterminer si sa présence rendrait plus compliqués ou plus chers les travaux ou les retardera de façon notable. Il ressort en effet de la jurisprudence du TF que la résiliation par le bailleur en vue de l'assainissement ou de la

rénovation de l'objet loué n'est pas contraire à la bonne foi s'il démontre que la présence du locataire entraîne des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux ; au moment de la résiliation, le projet doit déjà être suffisamment concret pour que l'on puisse dire que cette condition est remplie, faute de quoi la résiliation est abusive (ATF 140 III 496, newsletter bail.ch octobre 2014).

Sur la base de documents créés postérieurement à la prononciation de la résiliation, l'instance inférieure a considéré qu'au vu des travaux prévus par la bailleuse – démantèlement total de l'intérieur du bâtiment, remplacement des installations techniques du bâtiment – la présence de la locataire dans les bâtiments serait, pour des raisons de sécurité déjà, inadaptée ; de plus, étant donné le délai de résiliation particulièrement long du cas d'espèce, l'on ne pourrait poser les mêmes exigences quant à la précision des projets d'assainissement que celles découlant de la jurisprudence du TF, qui a traité à des cas avec des délais de résiliation de quelques mois. Un délai de résiliation de deux ans constitue, selon l'instance inférieure, un avantage unilatéral pour le locataire ; en acceptant un tel délai, le locataire accepterait implicitement une résiliation justifiée par un projet d'assainissement encore peu précis et concret. Le locataire qui invoque le défaut de précision du projet d'assainissement violerait lui-même le principe de la bonne foi.

Le TF rappelle que le caractère abusif du congé s'analyse au moment où il est donné. Des documents créés après la résiliation ne sauraient donc être pris en compte. Les informations mises à disposition de la bailleuse au moment de la résiliation étaient insuffisantes pour déterminer si l'évacuation des locaux loués était nécessaire ou non, ce d'autant plus que la bailleuse n'avait, à ce moment-là, pas encore pris de décision sur l'ampleur des travaux et voulait « garder ouvertes toutes les options ». En outre, le TF estime que la longueur du délai de résiliation ne saurait justifier la réduction des exigences quant à la précision du projet. Contrairement aux constatations de l'instance inférieure, le TF a déjà traité de cas avec des délais de résiliation d'une année ou plus, sans modifier les exigences quant à la précision du projet d'assainissement (p. ex. arrêts 4A_619/2014 et 4A_625/2014, du 25 juin 2015, faits lit. A et consid. 4 et 5 ; arrêt 4A_425/2009 du 11 novembre 2009, faits lit. A et consid. 3.2). Il oppose à l'argumentation de l'instance inférieure que le bailleur acceptant un délai de résiliation de deux ans accepte par là de devoir présenter un projet suffisamment précis pour l'assainissement de l'objet loué deux ans en avance.

Dès lors, le TF parvient à la conclusion que le congé est, en l'occurrence, abusif et doit être annulé.

III. Analyse

La façon dont le TF a traité la première question soulevée par l'arrêt – l'interprétation du terme « danach » dans la clause sur la durée du contrat – n'appelle pas à des remarques particulières, si ce n'est que la position défendue par la recourante était insoutenable. Le résultat auquel sont parvenus l'instance inférieure et le TF est logique.

Le deuxième aspect traité par l'arrêt, à savoir l'admissibilité d'un congé-rénovation, fait l'objet d'une jurisprudence désormais bien établie. Un congé pour cause de rénovation n'est pas contraire à la bonne foi si l'évacuation des locaux est objectivement nécessaire pour procéder aux travaux au vu d'un projet de rénovation suffisamment précis au moment de la résiliation pour le déterminer. Cela ressort des ATF 135 III 112 et 140 III 496 (au sujet du dernier arrêt, voir PHILIPPE CONOD, congé rénovation, Newsletter Bail.ch octobre 2014).

Cet arrêt est l'occasion pour le Tribunal fédéral de rappeler les principes précités et de les confirmer lors même que le délai de résiliation serait particulièrement long. Il confirme le constat de plusieurs auteurs (notamment THOMAS KOLLER, RJB 2016, p. 1 ss, p. 40 et ANITA THANEI, Aktuelle zur Anfechtung der Kündigung des Mietvertrags, Plädoyer 3/2015, p. 28 ss, 30) selon lequel certaines autorités inférieures ont tendance à accepter des résiliations qui sont justifiées par des projets de rénovation encore très vagues. En effet, autant dans l'affaire ayant mené à l'ATF 140 III 496 que dans les affaires

4A_619/2014 et 4A_625/2014, les autorités de première instance avaient nié le caractère abusif des résiliations prononcées sur la base de projets ne remplissant pas les critères posés par l'ATF 135 III 112.

Il en va de même dans la présente affaire. Le fait, pour le bailleur, d'avoir organisé un concours d'architecture ne permet pas d'en déduire que les travaux envisagés nécessitent l'évacuation des locaux, pas plus que l'absence de rénovation de l'immeuble depuis trente ans (comme dans l'affaire 4A_625/2014). Au demeurant, l'argumentation du Tribunal supérieur du Canton de Berne est critiquable. La réduction des exigences en présence d'un délai de résiliation « particulièrement long » – critère dont les contours demeurent à définir –, telle que pratiquée par l'instance inférieure supprime pratiquement toute portée aux exigences posées par la jurisprudence du Tribunal fédéral : le projet doit être concret, exigence qui peut être maintenue en cas de délai de résiliation d'une année ou plus, puisque le Tribunal fédéral retient qu'il n'est pas nécessaire, pour admettre le caractère concret du projet de rénovation, d'être déjà en main de plan sanctionnés par exemple (ATF 140 III 496, consid. 4.1). Force est d'ailleurs de constater que des baux avec des délais ou des termes de résiliations d'une année ou plus sont assez fréquents. En particulier, les baux de locaux commerciaux sont souvent conclus pour une durée minimum de cinq ans, avec des délais de congé d'une année, voire plus. De fait, la position de l'instance inférieure viderait pour un bon nombre de cas la jurisprudence du TF de sa substance et priverait bon nombre de locataires, avant tout de locaux commerciaux, de la protection instituée par la jurisprudence du TF. L'instance inférieure a mal appliqué la jurisprudence du TF et le présent arrêt en est le résultat logique et correct.