

**Résumé et analyse****Proposition de citation :**

Philippe Conod, congé rénovation,  
Newsletter Bail.ch mai 2014

**Art. 271 CO**

## Congé rénovation

### Philippe Conod

#### I. Objet de l'arrêt

Cet arrêt traite de la faculté pour le propriétaire, qui entend rénover complètement un appartement, de résilier le bail de son locataire, en particulier lorsque le locataire déclare s'engager à quitter l'appartement durant la période des travaux. La consultation préalable du locataire exigée par le droit cantonal n'est pas une condition de validité du congé motivé par des travaux de rénovation.

#### II. Résumé de l'arrêt

##### A. Les faits

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1988, X. loue un appartement de trois pièces et salle de bains, à Genève. Ensuite d'un jugement rendu par le Tribunal des baux, le 7 octobre 2008, la majoration de 80% de loyer notifiée par la bailleuse, après avoir effectué des travaux dans l'immeuble, a été limitée à 7%. L'immeuble a été racheté le 28 janvier 2010, par la société anonyme Z., laquelle a résilié le contrat de bail par avis du 18 janvier 2012 pour le 30 avril 2012. Le 28 janvier 2012, le locataire a demandé le motif du congé et, en date du 2 février 2012, a saisi l'autorité de conciliation d'une requête en annulation du congé.

Le 5 avril 2012, le mandataire de la bailleuse a indiqué que le congé était dû au fait que l'appartement devait être entièrement rénové, précisant qu'une demande d'autorisation de construire était en voie d'être déposée, ce qui a été fait le 10 avril 2012.

La bailleuse n'a pas joint au dossier copie de la lettre d'information aux locataires prévue à l'art. 43 de la Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR/GE). Or, selon cette disposition, le propriétaire qui a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la LDTR est tenu d'en informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail. En cas de non-respect de cette règle, le Département peut refuser la délivrance des autorisations requises (alinéa 3).

Le mandataire du locataire est intervenu auprès de la bailleuse en précisant que l'intéressé était prêt à libérer son logement pendant toute la durée des travaux, respectivement qu'il était prêt à accepter une majoration de loyer tout en réservant ses droits en cas d'augmentation abusive.

La conciliation n'a pas abouti. Le Tribunal des baux a validé le congé, en reportant son effet au terme contractuel pertinent, soit le 31 décembre 2012. Il a également accordé au locataire une unique prolongation de bail de seize mois.

Par arrêt du 30 août 2013, la Chambre des baux à loyer de la Cour de justice a confirmé la décision tout en allongeant de seize à vingt-quatre mois la prolongation de bail octroyée.

Recours du locataire au Tribunal fédéral qui rejette le recours.

## B. Le droit

Le recourant reprochait à la Cour de justice de n'avoir pas tenu compte du fait qu'il avait proposé de quitter l'appartement, sans condition, pendant la durée des travaux.

Le Tribunal fédéral relève qu'un congé peut être abusif si le bailleur a résilié le contrat lorsqu'il avait la garantie que le locataire irait se loger ailleurs pendant les travaux. Toutefois, selon le Tribunal fédéral, le locataire doit avoir pris un tel engagement avant la résiliation, un engagement ultérieur ne saurait *a posteriori* transformer un congé licite en un congé abusif.

Enfin, pour le Tribunal fédéral, l'engagement doit être sérieux et on ne saurait exiger du bailleur qu'il renonce à mettre fin au contrat de bail sur la base de vagues promesses du locataire. En l'espèce, le locataire a effectivement proposé de se reloger ailleurs, mais cette proposition est intervenue ensuite de la procédure. Au surplus, le locataire exigeait d'être relogé aux frais du bailleur et liait son consentement de libérer les lieux à cette condition.

Le Tribunal fédéral rappelle que la résiliation de bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, du moment que ces travaux limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et que le bailleur se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux.

Dans le cas d'espèce, la Cour de justice avait retenu que le motif invoqué, soit la volonté de rénover entièrement l'appartement, était véridique. Le recourant ne contestait pas le fait que la rénovation projetée nécessitait son départ pendant une partie au moins des travaux, ni n'avait établi que la demande de permis de construire était vouée, de façon certaine, à l'échec.

Le recourant invoquait en outre une violation du droit public cantonal (art. 43 LDTR/GE). Le bailleur ne l'ayant pas informé des travaux projetés, le recourant y voyait là un indice de ce que le motif invoqué n'était qu'un prétexte. Le Tribunal fédéral rappelle que la consultation préalable du locataire ne peut pas être une condition de validité du congé motivé par des travaux de rénovation, puisque cette question est régie par le seul droit civil fédéral (art. 271 CO). Les règles de la bonne foi ne commandent pas d'annoncer à l'avance un congé au locataire, ni ensuite d'attendre qu'il ait pu trouver une solution pour se reloger.

## III. Analyse

Avant d'examiner plus précisément la solution donnée par le Tribunal fédéral, rappelons quelques principes de base en matière de résiliation :

- conformément à l'art. 271 al. 1 CO, est considéré comme contraire aux règles de la bonne foi un congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte ;
- le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat ;
- il n'est pas interdit de prendre en compte des faits postérieurs, par exemple un prêt hypothécaire accordé par un établissement bancaire, en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où le congé a été donné ;
- il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi ;

- la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué ;
- celui qui donne le congé doit au moins rendre vraisemblables les motifs du congé.

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral confirme sa jurisprudence d'ores et déjà bien rôdée de l'ATF 135 III 112.

Ainsi, la résiliation d'un bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, du moment que ces travaux limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et que le bailleur se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux.

Si le maintien du locataire pendant les travaux est en soi possible, mais que sa présence entraîne des retards ou des complications, le bailleur reste en droit de résilier le contrat. En effet, la décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire.

Le propriétaire n'est pas tenu d'attendre que les travaux de rénovation deviennent indispensables et urgents pour agir. La volonté déclarée d'entreprendre des travaux qui ne sont objectivement pas nécessaires peut éventuellement être un indice que le motif invoqué ne serait pas le vrai motif, mais c'est alors au locataire de l'alléguer et de le démontrer, cas échéant avec la collaboration du bailleur.

Le Tribunal fédéral confirme au surplus que le congé serait abusif si le projet de construction ou de transformation était objectivement impossible, notamment s'il était certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, étant précisé que c'est au locataire de le prouver.

Le Tribunal fédéral précise encore que le congé pourrait être abusif si le bailleur avait résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le locataire irait se loger ailleurs pendant les travaux. De vagues engagements ne suffisent pas et doivent en tout état de cause avoir été pris avant la résiliation. En effet, un engagement ultérieur, même sérieux, ne saurait *a posteriori* transformer un congé licite en un congé abusif<sup>1</sup>.

L'art. 43 de la Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR/GE) prévoit expressément que le bailleur qui a l'intention d'exécuter des travaux doit en informer, au préalable et par écrit, le locataire et le consulter en dehors de toute résiliation de bail. Le Tribunal fédéral relève que la consultation préalable du locataire n'est pas une condition de validité du congé motivé par les travaux de rénovation, puisque cette question ne peut être régie que par le seul droit civil fédéral.

En définitive, cet arrêt est un condensé des principes régissant le congé rénovation préventif, soit le congé donné par le bailleur qui entend rénover son immeuble, libre de tout locataire.

---

<sup>1</sup> Voir également arrêt du Tribunal fédéral du 3 août 2012 4A\_126/2012.