

Tribunal fédéral - 4A_529/2014

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 23 janvier 2015

Résiliation ; commercial

Résiliation du bail en vue d'adapter l'image du bien immobilier ; abusive du fait que le quartier n'a pas subi de mutation profonde

Art. 271 al. 1 CO



L'art. 271 CO n'interdit en principe pas au bailleur de **résilier en vue d'adapter la façon d'exploiter les locaux** dans un sens qu'il juge plus conforme à ses intérêts ; en l'espèce, le bailleur ne prévoit cependant **pas de modifier la destination des locaux mais uniquement d'adapter l'image** de son bien immobilier ; or le **quartier n'a pas subi une mutation si importante** au point de faire perdre le caractère qui était le sien à l'époque de la conclusion du bail ; le congé procède donc d'un **abus de droit du bailleur** – qui n'a pas besoin d'être manifeste – et doit être annulé (c. 2-3).

Composition

Mmes et M. les juges Kiss, présidente, Klett et Kolly.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,

représenté par Me Pascal Aeby,
défendeur et recourant,

contre

Z. SA,

représentée par Me Olivier Carrard,
demanderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 6 août 2014 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

Dès le 1^{er} août 1998, la société Z. SA a pris à bail des locaux commerciaux d'environ 363 m² au rez-de-chaussée d'un bâtiment de la zone industrielle de Plan-les-Ouates, destinés à l'exploitation d'un café-restaurant avec terrasse. Le contrat était résiliable moyennant préavis d'une année, la première fois pour le 31 janvier 2008; à défaut de résiliation, il se prolongeait tacitement par périodes successives de cinq ans. En outre, la locataire a plus tard pris à bail une place de stationnement à l'intérieur du bâtiment et une autre à l'extérieur. Le loyer des locaux d'exploitation s'élève à 66'000 fr. par année, frais accessoires en sus.

L'établissement exploité par Z. SA est une brasserie proposant des mets et des prix adaptés à une clientèle qui est principalement composée d'ouvriers. D'ordinaire, il est entièrement occupé lors du repas de midi.

Diverses entreprises artisanales ou commerciales sont installées dans les autres locaux du bâtiment. De nombreuses entreprises du même genre sont installées dans le quartier; il y existe aussi des firmes renommées telles que Patek-Philippe, Clarins, Rolex et Vacheron-Constantin.

Le 20 juin 2011, usant d'une formule officielle, le bailleur X. a résilié le bail des locaux de Z. SA pour l'échéance contractuelle du 31 janvier 2013; il a également résilié les baux des places de stationnement. Invité à motiver ces congés, le bailleur a répondu le 29 juillet 2011 dans les termes ci-après:

Depuis quelques temps déjà, l'exploitation qui est faite de la brasserie manque de dynamisme et la qualité des prestations offertes baisse, ceci malgré un environnement en plein essor, mû par l'implantation régulière d'entreprises de renom dans ce quartier. Ce constat est corroboré par les tractations récemment avortées liées à la remise du fonds de commerce à des tiers. De ce fait, le propriétaire a fait le choix de mettre un terme aux baux afin d'adapter l'exploitation de ces locaux de manière plus conforme à ses attentes.

B.

En temps utile, Z. SA a ouvert action contre X. devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. A titre principal, elle réclamait l'annulation des congés; à titre subsidiaire, elle réclamait la prolongation judiciaire des contrats.

Le défendeur a conclu au rejet de l'action.

Interrogé par le tribunal, le défendeur a confirmé le motif des congés:

J'ai pu constater que l'exploitation de la brasserie manquait de dynamisme et qu'elle ne s'était pas adaptée à l'évolution du quartier. Des entreprises de prestige se sont en effet implantées dans le quartier ces dernières années. Nous souhaitons donc confier les locaux à un nouvel exploitant qui sache faire preuve de dynamisme et améliorer le standing du restaurant. Il s'agit pour moi principalement d'un problème d'image plutôt que de rentabilité. D'autre part, la régie avait appris que [l'administrateur de la demanderesse] cherchait à vendre son fonds de commerce. Cet élément m'a conforté dans ma décision de mettre fin au bail.

Le tribunal a par ailleurs entendu divers témoins, puis il s'est prononcé le 20 septembre 2013. Il a constaté la validité du congé relatif au bail des locaux et il a accordé à la demanderesse une prolongation unique de ce contrat pour la durée d'un an, venant à échéance le 31 janvier 2014.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 6 août 2014 sur l'appel de la demanderesse. Accueillant l'action et réformant le jugement, elle a annulé le congé relatif aux locaux.

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de confirmer la validité du congé.

La demanderesse conclut au rejet du recours.

Considérant en droit :

1.

Le défendeur n'a pas appelé du jugement de première instance pour contester la prolongation du contrat accordée à la demanderesse. Cette prolongation n'était donc pas litigieuse devant la Cour de justice. Dans la mesure où les conclusions prises devant le Tribunal fédéral tendent à la validation du congé sans prolongation du contrat, elles sont nouvelles aux termes de l'art. 99 al. 2 LTF, et par conséquent irrecevables.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont sous cette réserve satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

2.

Il est constant que lors du congé signifié le 20 juin 2011, les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer soumis aux art. 253 et ss CO. La contestation porte sur l'annulation de ce congé.

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la **résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi**. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le **congé purement chicanier** qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de **disproportion grossière des intérêts en présence**; il l'est également lorsque le **bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire**. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois **pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste »** aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi arrêt 4A_31/2014 du 27 août 2014, consid. 4.1, destiné à la publication; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62). La validité d'un congé doit être **appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté** (arrêt 4A_31/2014, loc. cit.; ATF 138 III 59 consid. 2.1 i.f. p. 62; 109 II 153 consid. 3b p. 156).

3.

En règle générale, l'art. 271 al. 1 CO n'interdit pas au bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. Le bailleur peut notamment résilier le contrat parce qu'il espère obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, néanmoins compatible avec l'art. 269 CO réprimant les loyers abusifs (ATF 136 III 190 consid. 2 et 3 p. 192).

Le défendeur se réfère à ces principes. Selon son exposé, **il entend adapter « l'image » de son propre bien immobilier en considération de la « profonde évolution » du quartier**, cela en remplaçant la demanderesse, dans les locaux en cause, par un autre exploitant qui y créera un établissement public d'un standing plus élevé, adapté au personnel et, surtout, aux cadres des entreprises prestigieuses qui se sont récemment implantées dans le voisinage.

Dans un arrêt de 2010, le Tribunal fédéral s'est prononcé au sujet d'un restaurant qui était exploité dans le centre de Genève depuis près de cent ans. Il a jugé qu'en raison de l'évolution des activités intervenue dans le quartier concerné pendant cette très longue durée, et de l'indiscutable prestige acquis par ledit quartier, les inconvénients et nuisances résultant de l'exploitation d'un restaurant, mêmes modérés, étaient désormais plus difficilement tolérés, de sorte que le bailleur pouvait légitimement vouloir modifier la destination des locaux et, à cette fin, résilier le contrat (ATF 136 III 190 déjà cité).

Il est constant que **quelques firmes prestigieuses, actives dans la création et la production d'articles de luxe, se sont récemment implantées dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates**. Néanmoins, il

n'est pas notoire ni prouvé que ce quartier ait subi de ce seul fait une mutation très importante, au point de lui faire perdre le caractère qui était le sien en 1998 et à l'époque de la conclusion du contrat. Le défendeur ne prévoit d'ailleurs pas de modifier la destination des locaux, mais au contraire d'y maintenir un établissement public et de remplacer la demanderesse par un autre exploitant. Il n'a pas allégué ni rendu seulement vraisemblable qu'il puisse obtenir d'un autre exploitant un loyer notablement plus élevé. On ne saurait présumer, non plus, qu'un changement d'exploitant soit propre à accroître le potentiel des autres locaux du bâtiment. Dans ces conditions, le « changement d'image » souhaité par le défendeur, en relation avec l'implantation d'entreprises prestigieuses dans le quartier, ne répond pas à un intérêt suffisamment concret et sérieux pour justifier la résiliation du bail. Il convient de rappeler que selon la jurisprudence précitée, il n'est pas nécessaire qu'un abus du droit de résiliation soit « manifeste » pour entraîner l'annulation du congé. L'exercice de ce droit peut être jugé abusif dans les circonstances de l'espèce, de sorte que la décision attaquée se révèle conforme à l'art. 271 al. 1 CO. Le défendeur critique inutilement, dans cette décision, diverses constatations de fait qui n'ont pas d'incidence sur l'issue de la cause, et il se préoccupe tout aussi vainement d'une rentabilité peut-être médiocre de la brasserie actuellement installée dans les locaux.

4.

Le recours est privé de fondement, dans la mesure où les conclusions présentées sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Le défendeur acquittera un émolument judiciaire de 4'000 francs.

3.

Le défendeur versera une indemnité de 5'000 fr. à la demanderesse, à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 23 janvier 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin