ATF 143 III 344 | TF, 24.05.17, 4A_703/2016*

Le Tribunal fédéral précise sa jurisprudence en ce sens que la motivation d'une résiliation de bail n'est pas une condition formelle de validité, même si la résiliation se fonde sur des travaux de rénovation.

Faits

Une bailleresse résilie le bail d'un locataire en raison d'un besoin important et urgent de rénover les plafonds. Le locataire conteste la résiliation en estimant notamment que la motivation était incomplète et erronée. Le Tribunal fédéral doit alors se pencher sur les exigences de la motivation d'une résiliation de bail pour travaux de rénovation.

Droit

La jurisprudence constante retient qu'une résiliation motivée par des travaux de rénovation est abusive si la présence du locataire n'entrave pas ou pas significativement la réalisation des travaux (cf. ATF 140 III 496). Selon les règles générales du droit du bail, le Tribunal fédéral relève que le bailleur n'est pas obligé de motiver la résiliation d'un bail. Par contre, le locataire peut l'exiger (cf. art. 271 al. 2 CO). Une motivation insuffisante ou erronée ne conduit dès lors pas automatiquement à l'existence d'un congé abusif. Si le locataire requiert la motivation de la résiliation, la loi ne précise pas jusqu'à quand le bailleur doit s'exécuter. Dans un arrêt de principe, le Tribunal fédéral a retenu que le bailleur peut généralement encore motiver la résiliation en première instance, voire compléter la motivation déjà donnée (ATF 138 III 59). Dans deux arrêts très récents relatifs à la résiliation pour travaux de rénovation, le Tribunal fédéral a par contre précisé que le locataire peut exiger du bailleur, dans les 30 jours suivant la résiliation, les renseignements sur les travaux afin de pouvoir évaluer leur ampleur et, le cas échéant, contester la résiliation (ATF 142 III 91, cf. résumé in: www.lawinside.ch/191, et ATF 140 III 496).

Une lecture de ces deux arrêts pourrait conduire à retenir que la motivation est une condition de validité de la résiliation donnée en raison de travaux de rénovation. Cependant, le Tribunal fédéral écarte cette interprétation et précise que la motivation n'est pas une

condition de validité, même lors d'une résiliation fondée sur des travaux de rénovation. Il relève par contre que pratiquement la motivation joue un rôle important et surtout en matière de travaux de rénovation. En effet, si le bailleur dispose d'un projet avancé, il pourra aisément motiver la résiliation et le besoin des locaux vides pour exécuter les travaux. Dans cette mesure, le simple fait d'alléguer l'existence de « travaux de rénovation » constitue un indice d'un congé abusif.

En l'espèce, la bailleresse disposait cependant d'un projet suffisamment avancé et réaliste pour démontrer que la présence du locataire entraverait considérablement les travaux. Par conséquent, la résiliation ne s'avère pas abusive, même si les travaux n'ont pas été décrits précisément lors de la résiliation et que l'urgence invoquée pouvait s'avérer discutable. Le Tribunal fédéral rejette donc le recours du locataire et confirme le bien-fondé de la résiliation.

Proposition de citation : JULIEN FRANCEY, La motivation de la résiliation du contrat de bail en cas de travaux de rénovation, in: https://lawinside.ch/494/