

Paudex, le 22 juillet 2010

USPI INFO n° 18/2010

Jurisprudence: résiliation de bail commercial

La volonté du bailleur de modifier l'affectation des locaux (restaurant) quinze ans après la conclusion du dernier bail est compatible avec les règles de la bonne foi, alors que les activités exercées au centre de Genève ont profondément évolué.

Un restaurant ("Relais de l'Entrecôte") est exploité depuis 1912 au rez-de-chaussée d'un bâtiment sis entre la rue du Rhône et le quai Général-Guisan à Genève. Le bailleur a résilié le contrat, désirant changer l'affectation des locaux.

Le TF rappelle que le bailleur adopte une attitude contradictoire, incompatible avec les règles de la bonne foi, s'il résilie le bail en raison de faits qui lui étaient connus lors de la conclusion du contrat, ou qu'il a tolérés durant une longue période. En l'espèce, l'affectation des locaux à un restaurant, avec les nuisances et inconvénients qui peuvent en résulter, était bien connue du bailleur. Il y a donc une attitude contradictoire de sa part à déclarer ne plus vouloir ce qu'il voulait ou acceptait au moment de la conclusion du contrat, mais ce changement d'intention ne contrevient pas ipso facto aux règles de la bonne foi. En l'occurrence, il faut prendre en considération que les activités exercées dans le centre de Genève ont profondément évolué depuis 1912 et que le secteur, particulièrement apprécié, a acquis un indiscutable prestige. Il se peut que les nuisances d'un restaurant y soient moins bien tolérées qu'autrefois. Dans ces conditions, l'intention de réaliser la modification d'affectation, manifestée par le bailleur près de quinze ans après la conclusion du bail le plus récent, n'est pas incompatible avec les règles de la bonne foi.

En outre, bien que la résiliation puisse entraîner des conséquences pénibles pour le locataire (difficultés probables à retrouver des locaux adéquats), le TF ne constate pas de disproportion grossière dans les intérêts en présence. Il rappelle que le bailleur est fréquemment aussi le propriétaire de la chose et qu'il a à ce titre un lien a priori perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire. C'est pourquoi l'intérêt du bailleur à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui est en principe prépondérant. Le bailleur a indiqué n'avoir aucun projet précis pour l'affectation future des locaux, mais son intérêt à la modifier ne s'en révèle pas pour autant futile.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Références de l'arrêt: 4A_557/2009 = ATF 136 III 190