

# **BGer 4A\_228/2025 vom 23. März 2026**

Bundesgericht, 2026-03-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_228\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_228_2025)

FR: TF 4A\_228/2025 du 23 mars 2026

IT: TF 4A\_228/2025 del 23 marzo 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Déposé en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans la forme légale ( art. 42 al. 1 LTF ) par une partie qui a qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 LTF ), le recours est dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ; ATF 138 III 46 consid. 1.1; arrêts 5A\_461/2024 du 4 octobre 2024 consid. 1.1; 4A\_427/2021 du 20 décembre 2021 consid. 1.2.2) rendue sur recours par une autorité supérieure statuant en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 1 et 2 LTF ), dans une affaire civile ( art. 72 al. 1 LTF ) de nature pécuniaire, dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et al. 4, 74 al. 1 let. a LTF). Sous réserve d'une motivation suffisante des griefs, le recours en matière civile est donc en principe recevable.

### **E. 2.1**

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral contrôle en principe librement le respect du droit fédéral (art. 95 s. LTF). Dans le cas d'un recours dirigé contre une décision portant sur des mesures provisionnelles ( art. 98 LTF ), sa cognition se limite en revanche aux griefs de nature constitutionnelle. Afin de déterminer quel est en l'occurrence le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral, il s'agit d'examiner si la décision attaquée est une décision au fond ou si elle doit être qualifiée de décision sur mesures provisionnelles, ce qui dépend du point de savoir si elle a un effet provisoire ou définitif pour la prétention en cause ( ATF 138 III 728 consid. 2.4). La qualification d'une décision comme jugement au fond ou mesure provisionnelle ne dépend pas de la procédure dont émane cette décision, mais bien de l'effet - provisoire ou définitif - que celle-ci revêt pour la prétention en cause ( ATF 146 III 303 consid. 2.1; 138 III 728 consid. 2.4; arrêt 5A\_878/2024 du 1er avril 2025 consid. 2.1).

En l'espèce, réformant l'ordonnance de mesures provisionnelles, la cour cantonale a ordonné la libération des locaux par les recourants, en leur fixant un délai de 60 jours pour s'exécuter. Une telle décision a un effet définitif sur le sort de l'action et exclut une procédure ordinaire ultérieure. Il ne se justifie par conséquent pas pour le Tribunal fédéral de limiter son pouvoir d'examen au sens de l' art. 98 LTF .

### **E. 2.2**

Le recours en matière civile peut ainsi être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés ( ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit ( art. 42 al. 2 LTF ; ATF 148 IV 205 consid. 2.6; 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits

fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4); il en va de même de l'interprétation et l'application faite du droit cantonal, que le Tribunal ne revoit que sous l'angle de l'arbitraire ( ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5).

### **E. 2.3**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ); le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si elles ont été établies de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF , et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Le recourant qui entend se plaindre d'un établissement manifestement inexact - c'est-à-dire arbitraire ( art. 9 Cst. ; ATF 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence) - des faits doit se conformer au principe d'allégation susmentionné (cf. supra consid. 2.2); les critiques appellatoires sont irrecevables ( ATF 145 IV 154 consid. 1.1; 141 IV 249 consid. 1.3.1 et la référence), étant rappelé qu'en matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des conclusions insoutenables ( ATF 148 I 127 consid. 4.3; 143 IV 241 consid. 2.3.1; 142 II 433 consid. 4.4).

Dans le cas d'espèce, il ne sera pas tenu compte de l'"exposé des faits" présenté dans la première partie du recours, en tant qu'il s'écarte des constatations de l'arrêt attaqué sans que des griefs d'arbitraire ne soient soulevés à ce sujet.

### **E. 2.4**

En matière d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables ( ATF 140 III 26 consid. 2.3). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable ( ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2).

### **E. 3**

Dans des griefs qui se recourent, les recourants invoquent des violations de l' art. 261 CPC , de leur droit d'être entendus, du principe de la proportionnalité et de l'interdiction de l'arbitraire.

#### **E. 3.1**

Celui qui requiert des mesures provisionnelles doit notamment rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte - ou risque de l'être -, et qu'il s'expose de ce fait à un préjudice difficilement réparable ( art. 261 al. 1 CPC ), à savoir un préjudice qui serait difficile à réparer si la mesure n'était pas ordonnée immédiatement (arrêt 5A\_45/2023 du 1er septembre 2023 consid. 3.2).

Le dommage difficilement réparable de l' art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même

résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le préjudice résulte du fait que, sans la mesure demandée, la partie qui sollicite une protection juridique préventive serait lésée dans sa situation juridique matérielle ( ATF 138 III 378 consid. 6.3). Il s'agit d'empêcher que des faits accomplis soient créés, dont les effets ne peuvent plus être entièrement éliminés par la décision sur le fond. Un préjudice difficilement réparable est un préjudice qui ne pourra pas être réparé ultérieurement ou seulement avec difficulté (arrêt 5A\_998/2022 du 18 avril 2023 consid. 3.1).

Le risque de préjudice difficilement réparable implique une urgence. Cette notion juridique indéterminée comporte des degrés, dépend des circonstances concrètes du cas d'espèce (arrêt 4P.263/2004 du 1er février 2005 consid. 2.2) et relève du pouvoir d'appréciation du juge (Bovey/Favrod-Coune, in Petit commentaire CPC, 2021, n° 12 ad art. 261 CPC ). L'urgence suppose que le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire en serait compromise (arrêt 5A\_629/2009 du 25 février 2010 consid. 4.2).

Enfin, la mesure provisionnelle doit respecter le principe de la proportionnalité. Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure conservatoire avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé ( ATF 131 III 473 consid. 2.3; Bovey/Favrod-Coune, op. cit., n° 14 ad art. 261 CPC ).

### **E. 3.2**

Il n'est pas contesté que les parties étaient liées par un contrat de conciergerie depuis 1988. Les recourants ne remettent pas non plus en question l'application des règles en matière de droit du travail à leur relation contractuelle, tel que cela avait été admis par le Tribunal de prud'hommes, en fonction de la prestation prépondérante et conformément à la jurisprudence relative au contrat de conciergerie (cf. ATF 131 III 566 consid. 3.1). Seule la validité des mesures provisionnelles prononcées dans le cadre de ce rapport contractuel est contestée.

La mesure d'expulsion litigieuse constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire à caractère définitif dès lors qu'au-delà du stade des mesures provisionnelles, le litige est dépourvu d'intérêts (cf. arrêt 5A\_461/2024 précité consid. 1.1). Une telle mesure porte une atteinte particulièrement grave à la situation juridique des recourants et ne saurait ainsi être admise que de façon restrictive, en plus d'être soumise à des exigences beaucoup plus élevées. Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi de la mesure en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour les requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (cf. ATF 138 III 378 consid. 6.4 et les références; 131 III 473 consid. 3.2; arrêts 5A\_500/2022 du 28 septembre 2022 consid. 4.1; 4A\_427/2021 du 20 décembre 2021 consid. 5.2; 5D\_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2).

### **E. 3.3**

Les recourants font grief à l'instance précédente d'avoir uniquement analysé les conditions d'une mesure provisionnelle sous l'angle de la simple vraisemblance. Ils remettent aussi en cause l'existence d'une atteinte aux intérêts de l'intimée.

Ces critiques sont infondées, au vu de la motivation de l'arrêt querellé et dès lors que le degré de la simple vraisemblance était en l'occurrence applicable (cf. ATF 138 III 378 consid. 6.4). Pour le surplus, appréciant les nombreux certificats médicaux qui avaient été versés au dossier, la juge cantonale a considéré que les congés du 14 juillet 2022 avaient été valablement donnés, relevant qu'il était extrêmement vraisemblable que les certificats médicaux qui avaient été délivrés pour cette période étaient liés aux postes occupés, dans la mesure où ils évoquaient un litige les "opposant à leur employeur-bailleur". L'arrêt cantonal souligne au demeurant à juste titre le caractère surprenant des nombreux certificats médicaux produits par les recourants qui sont, simultanément et sans interruption, devenus incapables de travailler durant plus d'un an pour des motifs successifs relevant de la maladie, de troubles psychiques et d'accidents. Compte tenu aussi du nombre impressionnant de médecins différents consultés par chacun des recourants, laissant effectivement apparaître un tourisme médical, et du fait que le mari ne s'est pas prévalu de sa supposée incapacité de travail auprès d'un autre employeur qui l'avait pourtant aussi licencié, il n'était pas choquant pour l'instance précédente de ne conférer qu'une très faible valeur probante à ces documents. Sur ce point, les recourants livrent par ailleurs leur propre interprétation de ces certificats médicaux, ce qui ne démontre pas encore que l'appréciation de la cour cantonale serait arbitraire. Ils relèvent en particulier avoir entamé leur suivi médical déjà avant leur licenciement du 14 juillet 2022, si bien que ces éléments ne seraient pas liés entre eux. Cela est toutefois sans pertinence, puisqu'en été 2022 la situation était déjà largement conflictuelle depuis des années, au vu des procédures pénales et poursuites qui avaient été intentées, ainsi que du second avertissement qui leur avait été adressé par la PPE en juillet 2021. Ils soutiennent encore que la juge cantonale n'aurait pas examiné si le congé du 14 juillet 2022 aurait réellement été réceptionné, sans pour autant prétendre qu'ils auraient fait valoir un tel grief devant l'instance précédente, rendant leur critique irrecevable.

S'agissant de la recourante, relevant que les incapacités de travail se basaient uniquement sur des motifs psychiques, la juge cantonale a retenu que le délai de congé (de 6 mois) n'avait pas été suspendu durant l'été 2022, puis de décembre 2022 à mai 2023, de sorte qu'il était arrivé à échéance. Concernant l'époux, elle a relevé que, selon les rapports médicaux produits, il avait été victime d'un premier accident le 31 juillet 2022 puis d'un second le 5 décembre 2022. Le premier de ces accidents n'a été admis par l'assurance-accidents que jusqu'au 31 octobre 2022 et le recourant ne s'était pas prévalu du deuxième pour contester le congé donné par son autre employeur. Les certificats médicaux attestant des maladies n'ont ensuite justifié une incapacité de travail qu'entre le 1er et le 15 août 2023. Entre le 1er novembre 2022 et fin juillet 2023, le délai de congé avait ainsi pu courir et était arrivé à échéance. Ces constatations factuelles, qui ont été rendues suffisamment vraisemblables, et leur appréciation ne sont pas contestées.

La cour cantonale a ainsi considéré que les recourants avaient l'obligation de restituer le logement, puisque les congés avaient été valablement donnés et que leur relation contractuelle avait dès lors pris fin. Il en découle que la prétention de l'intimée, à savoir la jouissance de son logement, faisait l'objet d'une atteinte en raison de l'occupation illicite des locaux par les recourants au-delà du terme qui avait été fixé au 31 octobre 2023. En effet,

avec la fin de leur rapport de travail, le droit des concierges recourants de faire usage de leur appartement de service s'est automatiquement éteint (cf. arrêt 4A\_102/2013 du 17 octobre 2013 consid. 2.3). Il n'était pas arbitraire pour la cour cantonale d'écarter la pièce produite par le fils des recourants lors de l'audience du 11 juillet 2024, qui serait un faux selon l'intimée, et selon laquelle les contrats de conciergerie et d'habitation ne seraient plus liés entre eux depuis le 7 décembre 1988. Cette pièce, qui n'a été produite qu'une fois que la compétence des autorités prud'homales a été confirmée, les recours à l'encontre de cette décision ayant été déclarés irrecevables par le Tribunal fédéral (cf. arrêts 4A\_238/2024 et 4A\_262/2024 du 9 juillet 2024), est effectivement sujette à caution. Une intervention du Tribunal fédéral dans l'appréciation de cette preuve n'est en tout cas pas justifiée. En dépit des critiques des recourants, c'était par ailleurs bien "au stade de la vraisemblance" que les faits tirés de cette pièce auraient dû être établis, degré de preuve que les juges cantonaux ont correctement appliqué, de même que l'exigence selon laquelle la demande doit apparaître fondée de manière relativement claire (cf.

supra consid. 3.2

in fine ).

Les deux premières conditions de l'art. 261 al. 1 CPC sont par conséquent réunies.

#### **E. 3.4**

Du point de vue du préjudice difficilement réparable, qui est une notion de fait, la cour cantonale a constaté que les recourants faisaient régner la peur depuis deux ans et avaient rendu l'ambiance insupportable au sein de la PPE. Un tel climat de peur et d'insécurité dans l'attente d'un jugement au fond constituait un préjudice pour les autres habitants, une locataire et une copropriétaire ayant même déjà quitté l'immeuble.

Contrairement à ce qui est prétendu dans le recours, la juge cantonale ne s'est pas uniquement fondée sur les allégués de l'intimée pour retenir qu'ils étaient responsables de cette situation. Les recourants ne remettent en particulier pas en cause les constatations de fait, qui lient le Tribunal fédéral (cf. art. 105 al. 2 LTF ), selon lesquelles ils avaient adopté de façon répétée des attitudes inappropriées et avaient tenu des propos désagréables à l'encontre des habitants de la PPE, créant un climat de peur et d'insécurité. Des exemples ont été cités à cet égard par la juge cantonale, lesquels ne sont pas remis en cause. Ces faits se basent par ailleurs sur des courriers et courriels des habitants de la PPE, ainsi que sur deux avertissements donnés par l'intimée aux recourants, et établissent ainsi de manière claire la situation. Dans ces conditions, l'existence d'un préjudice difficilement réparable, nécessaire pour le prononcé d'une mesure provisionnelle, a été suffisamment démontrée.

#### **E. 3.5**

Sous l'angle de la condition de l'urgence, les recourants soutiennent que la cour cantonale n'aurait pas motivé son arrêt et se plaignent ainsi d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent aussi un raisonnement contradictoire à la juge cantonale. Selon l'arrêt querellé, au vu du temps qui s'était écoulé depuis que les comportements des recourants avaient commencé, il était d'autant plus urgent que cela cesse.

La notion d'urgence ne peut en l'occurrence pas être niée, puisque la situation à l'origine du préjudice difficilement réparable perdure et justifie ainsi qu'il y soit mis fin plus rapidement par le biais de mesures provisionnelles. Le fait que l'intimée ait laissé s'écouler du temps depuis la connaissance du dommage ne remet pas en question le caractère urgent de sa

requête. Quoi qu'il en soit, il apparaît que la PPE n'a pas tardé à agir, puisque les rapports de travail ont été résiliés le 14 juillet 2022, suite à l'envoi d'un second avertissement aux recourants, qui est resté sans effet. Sur ce point, les recourants ne sauraient se plaindre d'une motivation insuffisante de l'arrêt attaqué, dès lors qu'ils ont été en mesure d'en saisir la portée et l'attaquer utilement en toute connaissance de cause.

### **E. 3.6**

Il est vrai que l'arrêt querellé est laconique sur la question de la pesée des intérêts. La motivation de la juge cantonale permet toutefois de constater que les intérêts en jeu ont été mis en balance et qu'elle a donné plus de poids aux intérêts des habitants de la PPE à vivre dans un environnement serein et sécurisé qu'à celui des recourants à rester dans leur logement au-delà de la résiliation de leurs rapports de travail. Une telle motivation implicite qui se déduit des considérants de la décision est suffisante (cf. ATF 141 V 557 consid. 3.2.1), ce d'autant plus dans une procédure concernant des mesures provisionnelles.

Les recourants soutiennent qu'une mesure moins incisive, par la mise en place d'un *modus vivendi*, aurait pu être prononcée dans l'attente d'un jugement au fond. Le principe de proportionnalité peut en effet impliquer d'ordonner une mesure conservatoire plutôt qu'une mesure d'exécution anticipée, si la première permet d'assurer au requérant la même protection (cf. arrêt 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.5). Telle qu'elle a évolué, la situation montre toutefois que les mesures citées par les recourants ne porteraient pas d'effet et que leur expulsion apparaît être la seule option envisageable. En dépit des plaintes qui avaient été émises à leur égard et des avertissements qui leur ont été signifiés, ils ont montré, par leurs agissements ultérieurs, qu'ils n'avaient aucunement pour intention d'adapter leur comportement et de trouver une solution avec les habitants de la PPE. Par ailleurs, ils semblent perdre de vue que leur occupation actuelle des locaux est illicite, dans la mesure où la résiliation du 14 juillet 2022 leur a été valablement notifiée et que le délai de congé est depuis longtemps échu. Dans de telles circonstances, la mesure la plus adaptée apparaît effectivement être leur expulsion. L'arrêt querellé ne viole par conséquent pas le principe de la proportionnalité.

### **E. 3.7**

En définitive, les griefs de violation des art. 261 CPC et 29 Cst. ainsi que des principes de la proportionnalité et de l'interdiction de l'arbitraire, pour autant que recevables, sont infondés et doivent être écartés dans la mesure de leur recevabilité.

### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourants, solidairement entre eux, qui succombent (cf. art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ils verseront en outre, à titre solidaire également, une indemnité à titre de dépens à l'intimée (cf. art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.