

BGer 4A_281/2025 vom 20. Januar 2026

Bundesgericht, 2026-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_281_2025

FR: TF 4A_281/2025 du 20 janvier 2026

IT: TF 4A_281/2025 del 20 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 46 al. 1 let. a et art. 100 al. 1 LTF). Le recours est en principe recevable, sous réserve de l'examen des griefs particuliers.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l' art. 42 al. 2 LTF , il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2). Il ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties (ATF 140 III 86 consid. 2). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs; ATF 147 III 172 consid. 2.2; 143 III 290 consid. 1.1).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 143 I 310 consid. 2.2). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF . La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3).

Le complètement de l'état de fait ne relève pas de l'arbitraire; un fait non constaté ne peut pas être arbitraire, c'est-à-dire constaté de manière insoutenable. En revanche, si un fait omis est juridiquement pertinent, la partie recourante peut obtenir qu'il soit constaté si elle démontre qu'en vertu des règles de la procédure civile, l'autorité précédente aurait objectivement pu en tenir compte et si elle désigne précisément les allégués et les offres de preuves qu'elle lui avait présentés, avec référence aux pièces du dossier (ATF 140 III 86 consid. 2).

E. 3

Le recourant se plaint d'arbitraire dans la constatation des faits. Il se plaint en particulier que son mauvais état de santé n'ait pas été mentionné alors que cet aspect aurait permis d'apprécier la disproportion des intérêts en présence. La cour cantonale n'a cependant pas omis la situation médicale du recourant se référant à cet égard au jugement de première instance dont il ressort que la situation médicale allant s'aggravant a été appréciée. Le grief est infondé.

E. 4

Le recourant invoque une violation des art. 271 et 271a CO .

E. 4.1.1

Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée, ce que celui-ci est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire du bail; cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

E. 4.1.2

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 148 III 215 consid. 3.2; 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.2; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 non publiés in ATF 143 III 15 ; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

E. 4.1.3

La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Le congé ordinaire donné par le bailleur n'est pas contraire à la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). La pesée de leurs intérêts respectifs n'intervient qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l' art. 272 CO (arrêts 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 2; 4A_475/2015 précité consid. 4.2).

En revanche, un congé ordinaire est en général contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi

purement chicanier, lorsque le motif invoqué ne constitue manifestement qu'un prétexte, lorsque la motivation du congé est lacunaire ou fausse ou encore lorsqu'il consacre une disproportion grossière (ein krasses Missverhältnis) entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

E. 4.1.4

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, soit dans l'avis de résiliation, soit ultérieurement au cours de la procédure devant le tribunal de première instance (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Pour apprécier si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

E. 4.1.5

Déterminer quel est le motif du congé relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC) que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue; il n'intervient que lorsque la cour cantonale s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionne en outre les décisions rendues en vertu du pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 138 III 669 consid. 3.1; 136 III 278 consid. 2.2.1, arrêts 4A_134/2023 du 6 mars 2024 consid. 3.3; 4A_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1; 4A_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1).

E. 4.2

Le recourant souligne que l'intimée était représentée par une régie et informée par ce canal de tous les aspects concernant l'immeuble, plus particulièrement l'appartement concerné. Il conteste avoir bénéficié de privilèges.

Dans une large mesure le recourant procède à une libre présentation des éléments factuels et procède ainsi de manière appellatoire, ce qui n'est pas admissible. La cour cantonale a retenu qu'il ressortait de l'instruction que le recourant avait effectivement occupé un rôle dans la gestion de l'immeuble, sans rémunération, agissant comme représentant de l'un des administrateurs de l'intimée, soit D. _____, avec qui il entretenait une relation étroite. À ce titre, il avait bénéficié d'un loyer de faveur, d'une place de parking à titre gratuit, de travaux de rénovation dans son appartement qu'il avait lui-même ordonnés et d'un pouvoir décisionnel sur les affaires courantes de l'immeuble. De surcroît, le recourant s'était présenté durant des années comme le représentant de D. _____, ancien administrateur président de l'intimée, lequel s'était rendu coupable d'une grave infraction pénale à l'encontre de celle-ci. Dans ces conditions, la cour cantonale en a déduit que le souhait de l'intimée de ne plus être liée contractuellement au recourant apparaissait légitime. Le motif

du congé était réel et ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi.

E. 4.3

La solution cantonale ne viole pas le droit fédéral. Le recourant ne formule aucune critique recevable pour établir en quoi l'état de fait aurait été établi arbitrairement. Il cherche à se focaliser sur un motif économique de la résiliation et sur la nécessité de procéder à un calcul selon la méthode absolue. Il perd de vue que la cour cantonale n'a pas retenu un motif économique comme justification du congé. Elle a souligné que le congé reposait sur les différents privilèges que le recourant avait obtenus en raison de ses bonnes relations avec l'ancien administrateur, lequel avait par ailleurs détourné des montants importants au détriment de l'intimée. Le motif de résiliation lié aux privilèges obtenus n'apparaît pas purement chicanier ni fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte. L'absence de privilège actuel qu'invoque le recourant n'ôte pas toute portée ni justification au motif de résiliation, qui n'apparaît pas contraire à la bonne foi.

E. 4.4

Le recourant observe que le congé consacre une disproportion évidente des intérêts en présence, ce qui justifierait l'annulation du congé, que la cour cantonale aurait dû traiter cet aspect, ce qu'elle a omis de faire en violation de son droit d'être entendu. Contrairement à ce que suppose le recourant, cet aspect n'a pas été omis par la cour cantonale, qui l'a pris en compte dans le cadre de la prolongation du bail. Cela est conforme à la jurisprudence (supra, consid. 4.1.3).

E. 5

Le recourant invoque enfin une violation de l' art. 272 CO .

E. 5.1

Selon les art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient; dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO ; ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 136 III 190 consid. 6). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt 4A_143/2021 du 31 août 2021 consid. 12.1). Le juge tient compte de la situation présente au moment de son prononcé, telle qu'elle ressort des faits allégués et prouvés conformément aux règles du procès civil (arrêt précité 4A_143/2021 consid. 12.1; 4A_443/2019 du 20 janvier 2020 consid. 9).

Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine

et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 138 III 252 consid. 2.1; 137 III 303 consid. 2.1.1).

E. 5.2

Le recourant se prévaut de son âge (82 ans), de son mauvais état de santé, ce qui l'empêche d'accomplir les tâches administratives pour trouver un nouveau logement, et de ses moyens financiers modestes. Il prétend ainsi avoir droit à la prolongation maximale de quatre ans.

E. 5.3

La cour cantonale s'est référée à la motivation du jugement de première instance, qui a relevé l'absence de démarche du recourant pour se reloger et qui a considéré que sa situation médicale ne justifiait pas en soi une prolongation, sa santé allant s'aggravant, de sorte qu'une prolongation ne permettait pas d'alléger la pénibilité du déménagement. Il a également été tenu compte de la situation de pénurie à U. _____, de la durée du bail et de la situation personnelle et financière du locataire.

Au vu de ce qui précède, aucun élément pertinent n'a été omis. On ne discerne aucune iniquité choquante. Ce d'autant moins que compte tenu de la durée de la procédure, le recourant a pratiquement (à un mois et demi près) obtenu la durée de la prolongation requise. Or le juge peut concrètement prendre en compte la durée de la procédure judiciaire qui prolonge en fait le bail (arrêt 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4.1 et les réf. cit.). On ne perçoit ainsi aucune violation du droit fédéral.

E. 6

Comme le recours était voué à l'échec, l'assistance judiciaire ne peut pas être accordée (art. 64 al. 1 LTF). Le recourant, qui succombe, supportera dès lors les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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