

# **BGer 4A\_288/2025 vom 13. März 2026**

Bundesgericht, 2026-03-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_288\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_288_2025)

FR: TF 4A\_288/2025 du 13 mars 2026

IT: TF 4A\_288/2025 del 13 marzo 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. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ) et au délai de recours ( art. 100 al. 1 LTF ).

### **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, le recourant peut obtenir qu'il soit constaté s'il démontre qu'en vertu des règles de la procédure civile, l'autorité précédente aurait objectivement pu en tenir compte et s'il désigne précisément les allégués et les offres de preuves qu'il lui avait présentés, avec référence aux pièces du dossier ( ATF 140 III 86 consid. 2).

### **E. 3**

La recourante soutient qu'il s'agit en réalité d'un congé-représailles voire d'un congé-vente et dénonce tant une appréciation arbitraire des preuves qu'une violation des art. 271 et 271a

CO .

### **E. 3.1.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les arrêts cités; arrêt 4A\_63/2024 du 17 juin 2024 consid. 3.1). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêt 4A\_63/2024 précité consid. 3.1).

### **E. 3.1.2**

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). L'art. 271a CO énumère certains motifs rendant le congé annulable. Tel est le cas lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail ( art. 271a al. 1 let. a CO ). Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêts 4A\_88/2024 du 3 mars 2025 consid. 7.1; 4A\_426/2020 du 10 septembre 2020 consid. 2.2).

### **E. 3.1.3**

Les cas typiques d'abus de droit ( art. 2 al. 2 CC ), soit notamment une disproportion grossière des intérêts en présence, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO . Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque, notamment, le congé consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin ( ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1).

### **E. 3.1.4**

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin ( ATF 148 III 215 consid. 3.1.2 et les arrêts cités). Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail ( ATF 148 III 215 consid. 3.1.2 et les arrêts cités).

### **E. 3.1.5**

La motivation du congé n'est pas une condition de sa validité et l'absence de motivation ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, même si elle peut constituer un indice du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (cf. art. 266a al. 1 CO, 271 al. 2 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; arrêt 4A\_63/2024 précité consid. 3.2). Si le bailleur n'a pas indiqué de motif dans son avis de résiliation et ne le fournit pas, par la suite, sur requête du locataire, il peut encore l'invoquer devant le tribunal de première instance, en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 148 III 215 consid. 3.1.4).

### **E. 3.1.6**

Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4).

En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4). Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision prise en dernière instance cantonale. Il n'intervient que 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 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; arrêt 4A\_63/2024 précité consid. 3.4).

### **E. 3.2**

La cour cantonale a observé que le motif invoqué à l'appui du congé n'avait jamais varié, soit la volonté de l'intimé de vendre le bien litigieux. Quant au motif indiqué dans la lettre d'accompagnement de la régie du 29 juin 2021, soit de reprendre la disposition du bien pour lui-même, la régie avait expliqué qu'il s'agissait d'une formule générique. Il résultait en effet de la procédure que l'intimé n'avait aucune intention de revenir en Suisse prochainement, dans la mesure où il avait fondé une famille aux États-Unis où il était durablement installé. S'agissant de la baisse de loyer sollicitée par la recourante le 7 mai 2020, elle avait été accordée par l'intimé, sans qu'aucune autre discussion n'intervienne à ce sujet par la suite. Par conséquent, le fait que le congé notifié le 29 juin 2021 aurait été motivé, non pas par le souhait du bailleur de vendre l'appartement mais dans le seul et unique but de se débarrasser de la locataire n'emportait pas conviction. Enfin quant à l'argument de la recourante selon lequel l'intimé entendait en réalité lui vendre le bien, outre le fait que l'acquisition de l'appartement lui avait été proposée, rien n'indiquait que le bailleur aurait résilié le bail pour faire pression sur la locataire afin qu'elle lui achète l'appartement. Pour la cour cantonale, il était ainsi établi que l'intimé souhaitait vendre cet appartement mais non qu'il souhaitait le vendre exclusivement à la recourante. Celle-ci n'avait pas établi que la résiliation serait constitutive d'un congé-vente.

La cour cantonale a admis que la volonté de l'intimé était de vendre l'appartement litigieux. Elle a ajouté que la recourante n'avait fourni aucun élément probant démontrant qu'un déménagement aurait pour elle des conséquences désastreuses, tant sur le plan personnel que financier, consacrant un déséquilibre manifeste entre son intérêt à demeurer dans l'appartement et celui du bailleur à pouvoir vendre son bien libre de tout occupant.

### **E. 3.3**

La recourante affirme faire l'objet d'un congé-représailles en raison de la diminution de loyer qu'elle avait sollicitée. Elle se limite à livrer une libre présentation des faits dans une démarche appellatoire, partant irrecevable. La recourante soutient également qu'il s'agirait d'un congé-vente. Là encore, elle se borne à livrer sa vision des faits, sans tenir compte des réquisits de l' art. 106 al. 2 LTF . Purement appellatoire, sa motivation est irrecevable. Dans la mesure où la recourante présente librement les faits pour contester la volonté retenue par la cour cantonale de l'intimé de vendre l'appartement, elle ne développe aucun grief recevable.

La recourante conteste aussi la constatation selon laquelle le congé n'aurait pas sur elle de conséquences désastreuses. Là encore, elle ne fait qu'opposer sa vision à celle retenue en mettant en avant son âge (76 ans) et la difficulté de trouver un nouveau logement. Ces aspects ont été pris en compte dans le cadre de la prolongation maximale accordée, comme le préconise la jurisprudence (supra consid. 3.1.4). Sur la base des faits retenus sans arbitraire, on ne constate aucun résultat manifestement injuste ni disproportion crasse dans la pondération opérée entre l'intérêt de la recourante à demeurer dans l'appartement et celui du bailleur à pouvoir vendre son bien libre de tout occupant.

### **E. 4**

Le recours doit être rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité. La recourante, qui succombe, supportera les frais de la présente procédure ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

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