

BGer 4A_557/2024 vom 23. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_557_2024

FR: TF 4A_557/2024 du 23 septembre 2025

IT: TF 4A_557/2024 del 23 settembre 2025

Erwägungen

E. 1

Les conditions générales de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment en ce qui a trait au respect du délai (art. 100 al. 1 LTF

cum

art. 45 al. 1 LTF) et de la valeur litigieuse minimale, qui excède 15'000 fr. dans cette affaire pécuniaire de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 et les autres réf. citées par la Cour de justice).

Demeure réservée, à ce stade, la recevabilité des griefs en particulier.

Quant à la seconde version du recours (let. C.b

supra), elle est tardive, et donc irrecevable. Une telle décision ne devrait au demeurant pas prêter à conséquence à en croire l'intéressée, qui n'évoque que des mobiles d'ordre formel pour légitimer sa démarche.

E. 2

Il est constant que les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer. A ce stade, la source centrale du litige reste la validité, ou non, du congé signifié le 7 mai 2021 (let. A.c supra). L'échéance (31 décembre 2021) n'est pas discutée. La cour de céans doit donc tout au plus déterminer si le congé " contrevient aux règles de la bonne foi ", respectivement s'il est annulable selon l' art. 271 al. 1 CO . En d'autres termes, il s'agit de dire si la résiliation litigieuse est abusive ou non.

E. 3

A en croire la recourante, l'état de fait serait " manifestement inexact ". En outre, il aurait été établi au mépris de l' art. 8 CC .

E. 3.1.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). La cour de céans ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, ou si elles découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit " susceptible d'influer sur le sort de la cause " (art. 97 al. 1 in fine LTF).

La critique de l'état de fait est soumise au principe strict de l'allégation énoncé à l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références) : la partie qui cherche à

remettre en cause les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement, et de manière circonstanciée, en quoi ces conditions de modification seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Pour obtenir un complètement de l'état de fait, le justiciable doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'il a présenté aux autorités précédentes, conformément aux règles de la procédure civile applicable, les faits juridiquement pertinents et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si l'intéressé ne satisfait pas à ces exigences, les allégations s'écartant des faits de la décision attaquée ne seront pas prises en compte (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18

in fine).

E. 3.1.2

Déterminer le motif du congé donné pour le contrat de bail à loyer relève du fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1; GRÉGORY BOVEY, in Commentaire de la LTF, 3e éd 2022, n° 36 ad art. 105 LTF , p. 1675). En revanche, savoir si la résiliation "contrevient aux règles de la bonne foi" au sens de l' art. 271 al. 1 CO est une question de droit (par ex. arrêt 4A_475/2024 du 2 mai 2025 consid. 4.5 et les références).

E. 3.1.3

L'arbitraire proscrit par l' art. 9 Cst. ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable.

Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la décision attaquée que lorsqu'elle est - dans son résultat, et non pas seulement dans sa motivation - manifestement insoutenable, lorsqu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou enfin lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 137 I 1 consid. 2.4; 132 I 13 consid. 5.1).

E. 3.1.4

L' art. 8 CC règle, pour tout le domaine du droit civil fédéral, la répartition du fardeau de la preuve et, partant, les conséquences de l'absence de preuve. Il confère en outre un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24). Le juge viole l' art. 8 CC s'il omet ou refuse d'administrer des preuves sur des faits pertinents régulièrement allégués, ou s'il tient pour exactes des allégations non prouvées d'une partie, et contestées par l'autre (ATF 114 II 289 consid. 2a).

En revanche, l' art. 8 CC ne saurait servir à faire corriger l'appréciation des preuves qui ressortit au juge du fait (ATF 127 III 248 consid. 3a). De même, savoir si le degré de certitude ou de vraisemblance exigé par le droit fédéral est atteint dans un cas concret est une question d'appréciation des preuves (ATF 130 III 321 consid. 5 p. 327). Dès le moment où le juge acquiert une conviction sur la base des preuves administrées, l' art. 8 CC cesse d'entrer en considération. Il s'agit alors d'une question de libre appréciation des preuves, que ne régleme pas l' art. 8 CC (ATF 130 III 591 consid. 5.4; 128 III 22 consid. 2d). Le Tribunal fédéral ne revoit l'appréciation des preuves que sous l'angle restreint de l'arbitraire (art. 9 Cst. ;

supra consid. 3.1.3; voir par ex. ATF 137 I 58 consid. 4.1.2).

Le locataire qui demande l'annulation du congé doit certes prouver les faits permettant de constater son caractère abusif (art. 271 al. 1 CO ; art. 8 CC). Toutefois, la partie qui résilie

se doit de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité; il lui incombe notamment de fournir tous les éléments dont elle dispose pour permettre de vérifier le motif qu'elle invoque. Une motivation insuffisante ou erronée peut être l'indice d'un congé abusif (ATF 145 III 143 consid. 3.1 p. 146; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

E. 3.2

En l'occurrence, le recours critique l'état de fait de façon essentiellement appellatoire, sans chercher à satisfaire aux exigences venant d'être rappelées.

De toute façon, et malgré le vocabulaire utilisé (conclusions " insoutenables "; raisonnement " alambiqué " de la Cour de justice, laquelle se tromperait " lourdement "; mensonge " choquant " et éhonté du locataire; " raccourci inadmissible "), aucun arbitraire ni autre transgression du droit fédéral n'est détectable.

La recourante cherche surtout à faire modifier l'appréciation des preuves livrée par la Cour de justice; or, une telle appréciation n'a rien d'insoutenable, et l'intéressée serait bien en peine de démontrer le contraire, si tant est qu'elle satisfasse aux exigences posées. L'autorité précédente a déjà rejeté à bon escient tous les arguments articulés dans le recours, après les avoir soigneusement traités (il suffit d'évoquer en guise d'exemples l'objection tirée des résidences secondaires, ou le caractère non probant de certains témoignages quant à une " domiciliation effective " en France du locataire et de sa famille). En bref, l'autorité de céans peut se contenter de renvoyer à l'arrêt sur appel (art. 109 al. 3 LTF).

Le lecteur aura compris que la prétendue violation de l' art. 8 CC est tout aussi inexistante en l'espèce.

Et la constatation quant au motif du congé invoqué n'est pas arbitraire, ni transgressive " du droit au sens de l'art. 95" LTF (art. 97 al. 1 LTF). La recourante s'escrime vainement à démontrer qu'elle n'aurait pas invoqué tardivement un nouveau motif de congé. D'après elle, la problématique resterait la même, à savoir que les locaux seraient utilisés d'une manière non conforme à leur affectation contractuelle, pour tromper les autorités administratives.

Toutefois, la conclusion selon laquelle le motif invoqué n'est " pas vrai " est dépourvue d'arbitraire, respectivement n'est pas " manifestement inexacte ". La cour de céans ne discerne nulle autre infraction au droit fédéral, ni sur ce point précis, ni plus généralement.

En bref, les attaques de la bailleresse quant à l'état de fait, pour autant qu'elles soient recevables, ne font pas mouche.

E. 3.3

Aussi la cour de céans est-elle liée par l'état de fait retenu par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Or, cette dernière a notamment constaté que les locaux loués étaient effectivement exploités "en tant que cabinet médical ", que le locataire habitait avec sa famille en France, ou encore, que le motif du congé - le fait que le locataire n'exploitait pas les locaux conformément à leur destination, respectivement les utilisait partiellement à des fins d'habitation - n'était " pas vrai ".

Ces constatations factuelles, respectivement l'appréciation des preuves portée, déplaisent à la recourante, du moins peut-on le concevoir. Pour autant, et une fois encore, elles ne revêtent pas trace de violation du droit suisse au sens de l' art. 95 LTF . Il peut être renvoyé au surplus à l'arrêt entrepris (art. 109 al. 3 LTF), qui ne contient nul erratum ou lacune " susceptible d'influer sur le sort de la cause " (art. 97 al. 1

in fine LTF).

E. 4

En droit, la recourante croit discerner une violation des art. 266a CO et art. 271 CO .

L'autorité précédente aurait méconnu que la bailleuse était de bonne foi au moment de notifier le congé litigieux. Si la théorie indique à quel moment se placer pour porter un tel jugement, la motivation alors donnée n'abriterait aucun " dessein abusif ". Des indices et preuves concordantes (inspection

de visu ; attestations domiciliaires de l'OCPM) légitimeraient cet acte formateur. En fin de compte, mettre le locataire au bénéfice d'une disposition prohibant les actes contraires à la bonne foi [art. 271 al. 1 CO , réd.] reviendrait à protéger un comportement lui-même abusif, respectivement trompeur ("

nemo auditur propriam turpitudinem allegans ", nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude), rappelle la recourante; or, ce procédé serait " impensable ".

E. 4.1

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traitera que les questions soulevées par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; 140 III 86 consid. 2 surtout pp. 88-89). Dès lors qu'une question est discutée, il n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4; en général, arrêt précité 4A_475/2024 consid. 2.1).

E. 4.2

En l'occurrence, il sera simplement rappelé que "[l]orsque le bail est de durée indéterminée" - ce qui est le cas ici (art. 266 al. 2 CO), comme l'admet la recourante) -, "une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus" (art. 266a al. 1 CO). Par ailleurs, "[l]e congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi" (art. 271 al. 1 CO).

E. 4.3

Savoir si ce cas est réalisé en l'occurrence 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: ce dernier n'intervient que lorsque l'autorité précédente s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence, ou quand cette autorité s'appuie sur des faits qui ne devaient jouer aucun rôle, ou néglige au contraire des éléments qui auraient absolument dû être pris en compte. L'autorité de céans sanctionne en outre les décisions rendues en vertu du pouvoir d'appréciation qui aboutissent à un résultat manifestement injuste, ou consacrent une iniquité choquante (arrêt précité 4A_475/2024 consid. 4.5 et les références données).

Au surplus, renvoi peut être fait à l'arrêt précité 4A_475/2024 (consid. 4), ainsi qu'à la décision entreprise (consid. 3.1, art. 109 al. 3 LTF) : on y trouve un bon résumé de la jurisprudence relative aux art. 271 CO et 271a CO [contenant une énumération exemplaire

des cas de congé abusif, et donc " annulable "]. La Cour de justice rappelle notamment qu'un bailleur est en principe libre de résilier la relation contractuelle, mais qu'un congé ne saurait consacrer une " disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin " (ATF 145 III 143 consid. 3.1). Le recours rappelle d'ailleurs aussi ces principes théoriques. Simplement, la bailleresse croit avoir des raisons suffisantes pour faire modifier la décision dans le cas d'espèce, parce que cette dernière opérerait un " raccourci inadmissible "; or, tout bien considéré, il n'en est rien.

E. 4.4

La bailleresse insiste sur les principes théoriques, et souligne notamment qu'un bail peut " librement " être résilié de façon ordinaire, soit sans motif " particulier ", quand bien même les conséquences peuvent être pénibles pour le locataire (cf. par ex. ATF 140 III 496 consid. 4.1); qu'il faut se placer au moment où le congé a été notifié pour juger de sa légitimité; ou encore, qu'un congé abusif doit non seulement reposer sur un motif erroné, mais aussi masquer un dessein abusif, lequel ferait défaut en l'occurrence.

Or, la Cour de justice aurait oublié ces principes, et occulté le fait que cette résiliation resterait dictée par le " comportement mensonger " du locataire: ce dernier admettrait avoir " sciemment " "menti à l'administration pour, à tout le moins, pouvoir continuer à scolariser ses enfants " dans le canton de Genève, nonobstant l'installation de la famille en France. De toute façon, la bailleresse aurait été de bonne foi lorsqu'elle a signifié le congé et invoqué le motif le sous-tendant: celui-ci ne serait "en aucun cas un prétexte ". Il serait donc inexact de laisser entendre, à l'instar de la Cour de justice, que le congé serait " faux " ou " obsolète ": la domiciliation - au demeurant contestée - du locataire en France ne changerait rien à la " réalité ", à la " sincérité ", à l'" adéquation " du motif de congé invoqué. La bailleresse aurait été "en droit " de préciser la raison de la résiliation, après les explications données par le locataire dans son écriture du 14 juin 2022, peu avant les plaidoiries finales.

E. 4.5

Las pour la recourante, elle s'escrime vainement à contester la domiciliation du locataire en France - ce qui est une question de fait. Or, la cour de céans a déjà précisé être liée par les faits constatés par l'autorité précédente (consid. 3.3 supra).

Et, sur une telle base, le Tribunal fédéral ne trouve pas matière à modifier en droit l'appréciation qu'a légitimement exercée la Cour de justice genevoise.

En bref, il ne discerne aucune transgression du droit fédéral, singulièrement de l' art. 271 CO , dans les circonstances d'espèce, qu'il s'agisse des dispositions expressément invoquées par la recourante comme de toute autre règle. Une violation manifeste du droit fédéral entre encore moins en considération.

Au surplus, il peut être renvoyé à l'arrêt entrepris, qui répond dûment aux griefs de la bailleresse, et traite notamment de la volonté avouée du locataire de " tromper " les autorités administratives, attitude que la bailleresse prétend ne pas pouvoir tolérer (art. 109 al. 3 LTF). C'est à tort qu'elle croit voir dans un tel aveu - dessein de tromper l'administration - une preuve décisive de la transgression de l' art. 271 al. 1 CO : il n'en est rien. Ou, autrement dit, il n'est pas abusif de mettre le locataire au bénéfice de cette règle dans les circonstances d'espèce, même avec les précisions - supposées recevables - que la recourante croit devoir apporter.

En définitive, le congé est bel et bien annulable, comme l'avait jugé le tribunal de première instance, puis la Cour de justice. Sont de toute façon impuissantes les objections et autres remarques plus ou moins recevables de la recourante, laquelle nie avoir été mue par un " dessein abusif ". L'autorité précédente ne s'est pas trompée en disant que le motif invoqué au moment de signifier le congé n'était " pas vrai ", puis en jugeant en droit que la bailleuse avait brandi un motif nouveau et tardif, en expliquant ne pas pouvoir tolérer que le locataire utilise aussi les locaux litigieux " pour tromper les autorités administratives ". La conséquence tirée en droit, respectivement l'appréciation exercée par la Cour de justice, n'appelle pas d'intervention du Tribunal fédéral. En d'autres termes, il ne peut qu'entériner l'annulabilité du congé (art. 271 al. 1 CO).

E. 4.6

En conclusion, les considérants précédents privent manifestement de fondement le présent recours. Ils conduisent à son rejet, dans la mesure où il est recevable.

Cela peut être dit dans la procédure simplifiée de l' art. 109 al. 2 let. a LTF .

Les frais judiciaires seront à la charge de la recourante qui succombe (art. 65 LTF et art. 66 al. 1 LTF). Elle sera en revanche dispensée de verser une indemnité de dépens à son adverse partie (art. 68 al. 1 LTF), qui ne s'est pas déterminée en temps utile (let. C.c supra). Or, le locataire intimé doit supporter un tel fait.

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