

BGer 4A_561/2025 vom 27. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_561_2025

FR: TF 4A_561/2025 du 27 avril 2026

IT: TF 4A_561/2025 del 27 aprile 2026

Erwägungen

E. 1.1.1

Le recours au Tribunal fédéral est en principe recevable contre les décisions finales (art. 90 LTF) ou partielles (art. 91 LTF). Il l'est également contre les décisions incidentes concernant la compétence et la récusation visées par l' art. 92 LTF . Contre d'autres décisions incidentes, un recours séparé n'est recevable qu'aux conditions restrictives prévues à l' art. 93 al. 1 LTF .

E. 1.1.2

L'arrêt attaqué ne met pas fin définitivement à la procédure et ne constitue donc pas une décision finale. Il comporte deux aspects: d'une part, la cause est renvoyée au tribunal des baux pour qu'il se prononce sur la résiliation ordinaire adressée en parallèle; d'autre part, l'arrêt constate l'inefficacité de la résiliation extraordinaire du 13 septembre 2023 fondée sur l' art. 257f al. 3 CO .

E. 1.1.3

Le recours vise uniquement le second point tranché par la cour cantonale, à savoir la validité de la résiliation extraordinaire du 13 septembre 2022. La question se pose de savoir si, ce faisant, l'autorité précédente a rendu une décision partielle au sens de l' art. 91 let. a LTF .

E. 1.1.4

Selon cette disposition, le recours est recevable contre toute décision qui statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause. Le juge doit avoir statué de manière définitive sur une partie de ce qui est demandé, qui aurait pu être jugée indépendamment des autres prétentions formulées (ATF 146 III 254 consid. 2.1). L' art. 91 let. a LTF exige premièrement que le juge ait statué sur un chef de conclusions ou une partie du petitum, ce qui suppose que des actions distinctes ont été jointes ou que la demande est divisible; en d'autres termes, il faut que les conclusions traitées puissent théoriquement donner lieu à un procès séparé (ATF 146 III 254 consid. 2.1.1 et 2.1.3). Deuxièmement, l'indépendance au sens de l' art. 91 let. a LTF implique que la décision attaquée tranche de manière définitive une partie de l'ensemble de l'objet du litige, de sorte qu'il existe pas de risque que la décision à rendre sur le reste de la demande se trouve en contradiction avec la décision déjà en force (ATF 146 III 254 consid. 2.1.1). Plus précisément, pour que le sort de deux actions soit indépendant, on doit pouvoir juger séparément leurs conclusions en ce sens que la décision sur l'une n'est pas le préalable nécessaire de la décision sur l'autre; il faut donc non seulement qu'il soit possible de statuer sur les prétentions déjà tranchées indépendamment de celles qui ne le sont pas encore, mais également que le sort de l'objet encore en cause puisse être réglé indépendamment des conclusions déjà tranchées (ATF 146 III 254 consid. 2.1.4). De manière générale, il n'y a pas de décision partielle au sens de l' art. 91 let. a LTF

s'il ne peut être statué sur certaines prétentions avant qu'une décision sur d'autres ait été rendue (ATF 146 III 254 consid. 2.1.4).

E. 1.1.5

En l'espèce, la résiliation extraordinaire du 13 septembre 2022 est fondée sur l' art. 257f al. 3 CO et a été donnée avec effet immédiat. En parallèle et simultanément un congé ordinaire a été signifié pour le 31 décembre 2022. L'intimée locataire a formulé une demande en justice, concluant à l'inefficacité respectivement l'annulation des deux congés. La question est de savoir si le sort de ces deux contestations est indépendant ou, en d'autres termes, si la cour cantonale a tranché définitivement une partie du litige en prononçant l'inefficacité de la résiliation fondée sur l' art. 257f al. 3 CO . En première instance, le tribunal a jugé valide la résiliation fondée sur l' art. 257f al. 3 CO , alors que la cour d'appel a considéré qu'elle ne l'était pas. La cour cantonale n'a pas tranché la question de savoir si le contrat de bail avait pris fin en vertu de la résiliation ordinaire parallèle, puisqu'elle a renvoyé la cause aux premiers juges pour qu'ils se prononcent sur ce point.

E. 1.1.6

La jurisprudence a déjà eu l'occasion d'évoquer une configuration similaire s'agissant, comme en l'espèce, d'un second congé constituant une résiliation ordinaire, notifiée en même temps que le congé extraordinaire, en observant que dans une telle constellation, si l'autorité d'appel, contrairement au premier juge, prononce l'inefficacité de la résiliation extraordinaire et renvoie la cause à l'instance précédente pour qu'elle se prononce sur le congé ordinaire, la décision tranche définitivement une partie du litige, soit celle portant sur la fin anticipée du contrat. Il s'agit d'une décision partielle au sens de l' art. 91 let. a LTF . Le bailleur, qui a intérêt à obtenir gain de cause sur le congé anticipé plutôt que sur le congé ordinaire soumis notamment à des délais plus longs, doit pouvoir recourir immédiatement contre la décision constatant l'inefficacité de la résiliation extraordinaire, sans que n'entrent en ligne de compte les conditions restrictives posées à l' art. 93 al. 1 LTF (arrêt 4A_47/2021 du 24 octobre 2022 consid. 1.2.3).

E. 1.1.7

Il s'ensuit que l'arrêt attaqué constitue une décision partielle au sens de l' art. 91 let. a LTF ouvrant la voie au recours en matière civile.

E. 1.2.1

A l'encontre d'une décision partielle, le recours en matière civile est ouvert sans restriction pour autant, entre autres conditions, que la valeur litigieuse atteigne le seuil de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail (art. 74 al. 1 let. a LTF). D'après l' art. 51 al. 1 let. b LTF , la valeur litigieuse est déterminée, en cas de recours contre une décision partielle, par l'ensemble des conclusions qui étaient litigieuses devant l'autorité cantonale (arrêts 4A_182/2023 du 27 avril 2023 consid. 1.1; 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 1.2.2). In casu, l'intimée, en appel, requérait de la cour cantonale que le congé extraordinaire, admis en première instance, soit déclaré inefficace et que soit annulée la résiliation ordinaire signifiée simultanément. De son côté, la recourante concluait au rejet de l'appel. Autrement dit étaient litigieuses devant la cour cantonale tant la résiliation ordinaire que celle extraordinaire.

E. 1.2.2

Lorsque - comme c'est le cas en l'espèce - la partie locataire conteste la résiliation du bail, la valeur litigieuse équivaut au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Pour déterminer cette période, il faut en principe tenir compte, en cas de succès de la partie locataire, de la période de protection de trois ans prévue par l' art. 271a al. 1 let . e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). Dans le cas d'espèce, la période de protection de trois ans ne s'applique pas pour la résiliation extraordinaire puisqu'elle est spécifiquement exclue par l' art. 271a al. 3 let . c CO pour ce qui concerne une résiliation reposant sur l' art. 257f al. 3 CO . En revanche, la période de protection de trois ans s'applique pour la résiliation ordinaire également litigieuse devant la cour cantonale. Compte tenu d'un loyer mensuel total de 1'350 fr., la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. est atteinte en considération de dite période de protection.

E. 1.2.3

Puisque le recours en matière civile est recevable

ratione valoris , la question de l'existence d'une contestation soulevant une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF) ne se pose pas.

E. 1.3

Le recours en matière civile étant recevable, sous réserve de l'examen des griefs particuliers, il suit de là que le recours constitutionnel subsidiaire également formé par la recourante est irrecevable (art. 113 LTF).

E. 2

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; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4

in fine).

E. 3

La recourante invoque une violation de l' art. 257f al. 3 CO en lien avec l' art. 266a al. 1 et 2 CO .

E. 3.1

La cour cantonale a admis que la résiliation du contrat de bail en application de l' art. 257f al. 3 CO était justifiée mais a considéré que dès lors qu'il s'agissait d'un bail commercial, la recourante aurait dû résilier le contrat moyennant un délai minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3

in fine CO) et non avec effet immédiat comme avait procédé la recourante de sorte que la résiliation était inefficace.

E. 3.2.1

Il convient donc de déterminer si une résiliation fondée sur l' art. 257f al. 3 CO donnée avec effet immédiat sans respecter le délai de 30 jours pour la fin d'un mois est directement inefficace ou si l' art. 266a CO peut trouver application dans cette configuration.

Aux termes de l' art. 257f al. 3 CO , lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. L' art. 226a CO prévoit quant à lui que lorsque le bail est de durée indéterminée, 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 (al. 1). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (al. 2).

E. 3.2.2

L'intimée prétend que la jurisprudence du Tribunal fédéral aurait clairement et à plusieurs reprises rejeté l'application par analogie de l' art. 266a al. 2 CO à l' art. 257f al. 3 CO . Elle se réfère en particulier aux arrêts 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 et 4A_644/2011 du 10 février 2012.

E. 3.2.3

L'arrêt 4A_644/2011 n'apparaît pas pertinent alors que l'arrêt 4A_347/2016, qu'invoque également la recourante, dit exactement l'inverse de ce que soutient l'intimée. Cet arrêt mentionne d'abord à son consid. 3.1.1 que la résiliation prévue par l' art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. Ensuite l'arrêt dit spécifiquement à son consid. 3.1.2 que lorsque les conditions de l' art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire. Toutefois, si seuls le délai ou l'échéance de la 5e condition ne sont pas respectés, la résiliation n'est pas nulle, mais ses effets sont reportés au terme fixé par la loi en application par analogie de l' art. 266a al. 2 CO (avec différentes références doctrinales). Autrement dit, l'arrêt admet expressément l'application analogique de l' art. 266a al. 2 CO en cas de résiliation extraordinaire selon l' art. 257f al. 3 CO . Cette jurisprudence a été confirmée (arrêt 4A_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2) et il n'existe aucun motif d'y revenir.

E. 3.2.4

Sur la base de la jurisprudence précitée, la critique de la recourante est justifiée. Après avoir considéré que la recourante était fondée à résilier le bail sur la base de l' art. 257f al. 3 CO (arrêt attaqué consid. 2.2.2

in fine), la cour cantonale aurait dû, en application de l' art. 266a al. 2 CO , modifier les effets de la résiliation immédiate du 13 septembre 2022 en reportant l'échéance de la résiliation au 31 octobre 2022 de manière à respecter le délai de 30 jours pour la fin d'un mois prévu par l'art. 257f al. 3

in fine CO. Le grief doit être admis, étant précisé qu'à ce stade de la procédure et vu le temps écoulé, il n'y a plus lieu de procéder à un report formel de l'échéance.

E. 3.2.5

Par ailleurs, l'intimée ne remet pas en cause la réalisation des conditions d'application de l' art. 257f al. 3 CO retenue par la cour cantonale. À cet égard, elle ne fait valoir aucun moyen propre, qui aurait pu conduire au rejet du recours de la recourante malgré le bien-fondé du grief de celle-ci (ATF 140 III 86 consid. 2.1; arrêt 4A_4/2023 du 19 mars 2024 consid. 3).

E. 3.2.6

Il s'ensuit que le recours doit être admis. L'arrêt attaqué doit être réformé en ce sens que l'appel est rejeté et que le jugement de première instance est confirmé.

E. 4

Les frais judiciaires sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (cf. art. 66 al. 1 LTF). Cette dernière versera en outre une indemnité de dépens à la recourante (cf. art. 68 LTF). Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause à la cour cantonale pour nouvelle fixation des frais et dépens cantonaux dès lors qu'à Genève, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

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