

Analyse de l'arrêt TF 4A_625/2024

François Bohnet, Avocat spécialiste FSA droit du bail, LL.M., Dr en droit,
Professeur à l'Université de Neuchâtel

Gillian Gay, Avocate

TF 4A_625/2024, 5 septembre 2025

Thèmes: Résiliation

Lois: Art. 257 al. 1 CPC

Newsletter bail.ch décembre 2025

11 décembre 2025

Cas clair, « révocation » de la résiliation et controverses doctrinales : un trio singulier

I. Objet de l'arrêt

Dans cette affaire relativement particulière, le Tribunal fédéral est amené à examiner si un accord, conclu par les parties dans le cadre d'une procédure en expulsion, par la voie du cas clair, doit être interprété comme annulant la résiliation ou impliquant la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 1^{er} janvier 2016, la Fondation de placement B., devenue par la suite la Fondation de placement A. (recourante), a conclu avec E. SA un contrat de bail portant sur des bureaux et des espaces de stockage situé à V.

La société C. SA (intimée 1) a repris la location d'une partie des locaux au 1^{er} janvier 2019, le surplus ayant pour sa part été restitué à la bailleresse. Le loyer brut mensuel s'élevait à CHF 114'276.15, payable d'avance. C. SA a sous-loué les locaux aux sociétés D. SA, E. SA, F. SA, G. Sàrl en liquidation, H. Sàrl en liquidation et I. SA (intimées 2 à 7).

C. SA ne s'étant pas acquittée des loyers pour les mois de septembre à décembre 2022, elle a été mise en demeure de payer l'arriéré en date du 21 septembre 2023. Faute de paiement dans le délai de 30 jours, A. a résilié le contrat en date du 30 octobre 2023 pour le 30 novembre 2023.

A. a déposé, le 27 février 2024, une requête en expulsion auprès du Tribunal de commerce du canton de Zurich à l'encontre de toutes les parties intimées, concluant à ce qu'il leur soit ordonné de libérer et de restituer les locaux, sous menace de peine d'amende.

Le 4 avril 2024, la recourante et l'intimée 1 ont conclu un accord visant à mettre fin à la procédure devant le Tribunal de commerce et à poursuivre le bail. L'intimée 1 s'est ainsi acquittée des loyers en souffrance des mois de septembre à décembre 2022 et novembre 2023 à avril 2024.

Par ordonnance du 23 octobre 2024, le Tribunal de commerce n'a pas donné suite à la requête.

Le 26 novembre 2024, A. a déposé un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral, concluant à l'annulation de l'ordonnance et à l'admission de sa requête d'expulsion, subsidiairement au renvoi de la cause.

C. SA n'a pas restitué les locaux à ce jour.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral débute son raisonnement par l'examen de l'existence d'un intérêt actuel et pratique (art. 76 al. 1 LTF) de la recourante A. à agir contre chacune des sociétés intimées (intimées 1 à 7).

Le recours est ainsi déclaré irrecevable à l'encontre de G. Sàrl en liquidation et H. Sàrl en liquidation (intimée 5 et 6), faute d'intérêt actuel de la recourante à obtenir leur expulsion. Les sociétés intimées n'avaient en effet plus qu'une adresse de domicile au lieu de l'objet loué mais avaient été radiées du Registre du commerce et ne disposaient d'aucun actif (consid. 1.2).

Le Tribunal fédéral a en revanche admis la recevabilité du recours à l'encontre des intimées 1 à 4 et 7. En particulier, même si l'intimée 4 soutient avoir quitté les locaux litigieux, son mobilier se trouve encore dans les locaux, frappés d'un droit de rétention par l'intimée 1. Le Tribunal fédéral rappelle en effet qu'après la résiliation du contrat de location principal, le bailleur peut exiger l'expulsion du locataire principal ainsi que celle du sous-locataire en se fondant sur son droit à la revendication (art. 641 al. 2 CC ; consid. 1.3).

Sur le fond, la Haute Cour est amenée à examiner si le Tribunal de commerce du canton de Zurich a violé l'art. 257 CPC, en considérant que la situation juridique n'était pas claire.

Il est incontesté, dans le cas d'espèce, que l'intimée 1 n'a pas payé le loyer pour les mois de septembre à décembre 2022 à temps et était donc en défaut. Il est également incontesté que l'intimée 1 et la recourante étaient parvenus à un accord le 4 avril 2024 pour mettre fin à la procédure d'expulsion par accord mutuel et poursuivre la location. Il y a cependant un désaccord quant à savoir si la recourante a effectivement proposé à l'intimée 1 un bail correspondant à la clause 4 de l'accord.

Le Tribunal fédéral commence par rappeler qu'une situation juridique est claire si la conséquence juridique de l'application de la loi est évidente, en tenant compte de la doctrine et de la jurisprudence, et que l'application de la loi conduit ainsi à un résultat sans ambiguïté. Celle-ci n'est en revanche généralement pas claire si l'application d'une disposition nécessite une décision discrétionnaire ou équitable du tribunal avec une prise en compte évaluative de toutes les circonstances, comme c'est particulièrement le cas pour l'évaluation de la bonne foi (consid. 3.3.1).

S'agissant de la résiliation, il s'agit d'un acte juridique unilatéral, en principe irrévocable et inconditionnel. La question de savoir si et dans quelle mesure les parties peuvent annuler la résiliation *a posteriori* au moyen d'un accord n'est toutefois pas claire. La doctrine n'est en particulier pas unanime. Le Tribunal fédéral renonce toutefois à se positionner formellement sur cet aspect (consid. 3.3.2).

Si la résiliation du bail initial n'est pas contestée, reste au Tribunal fédéral la tâche de vérifier si la résiliation a été annulée ou si un nouveau bail a été conclu (consid. 3.4).

La clause n° 4 de l'accord du 4 avril 2024 a la teneur suivante :

« Sofern die Benutzerin ihren Pflichten gemäss den vorstehenden Ziffern 1 und 2 rechtzeitig und vollständig nachkommt, verpflichtet sich die Eigentümerin, die erfolgte Kündigung "zurückzuziehen" bzw. mit der Benutzerin einen neuen Mietvertrag abzuschliessen, welcher die Parteien so stellt, wie wenn die Kündigung nie erfolgt wäre, und sich inhaltlich vom gekündigten Mietverhältnis einzig durch die zusätzliche Bestimmung unterscheidet, wonach er automatisch dahinfällt, falls die Benutzerin ihren Pflichten gemäss Ziffer 3 vorstehend nicht rechtzeitig und vollständig nachgekommen sein sollte ».

Il ressort clairement de cette disposition que l'accord oblige la recourante à retirer la résiliation ou à conclure un nouveau bail après que l'intimée 1 a réglé les arriérés de loyer impayés et sous réserve de la clause 3. Cette clause n'est pas reproduite dans l'arrêt.

Le Tribunal fédéral retient ainsi que l'accord du 4 avril 2024 ne peut être considéré comme un acte

formateur annulant la résiliation du contrat de bail du 30 octobre 2023. Il considère par ailleurs que cet accord ne constitue pas non plus un nouveau bail, mais que celui-ci établit simplement une obligation des parties, et en particulier de la recourante, de retirer la résiliation ou de conclure un nouveau bail à l'avenir sous certaines conditions.

De ce fait, faute de révocation de la résiliation ou de conclusion d'un nouveau contrat de bail, celui-ci reste résilié. Le fait que la recourante ait omis, à tort ou à raison, de révoquer la résiliation ou de conclure un nouveau contrat de bail n'est ainsi pas déterminant. La résiliation pour retard de paiement n'est ainsi pas annulée si le bailleur convient simplement avec le locataire que la résiliation est annulée, à condition que le locataire règle les arriérés par versements échelonnés dans un certain délai (Daniel Reudt, in : Commentaire SVIT, 5e éd. 2025, N 65 ad art. 257d CO). Il faut plutôt pour cela un acte d'exécution correspondant sous la forme d'une déclaration constitutive ou de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

D'autres démarches juridiques devaient toutefois être effectuées par la recourante afin que la location puisse continuer, ce qui n'a toutefois pas été effectué.

Faute d'autres circonstances susceptibles de s'opposer à la requête en expulsion, le Tribunal fédéral considère que la situation juridique est claire au sens de l'article 257 al. 1 let. b CPC. Il admet partant le recours et ordonne l'expulsion des intimées 1 à 4 et 7.

III. Analyse

La question centrale qui occupe le Tribunal fédéral dans ce dossier porte sur la teneur de l'accord que les parties ont trouvé en date du 4 avril 2024. Celui-ci, dont on comprend qu'il est composé d'au moins quatre clauses, n'est toutefois pas intégralement retranscrit dans le cadre de cet arrêt 4A_625/2024 du 5 septembre 2025.

Il ressort de l'état de fait (let. B) que la société C. SA (intimée 1) a rempli ses obligations afférentes aux clauses n^{os} 1 et 2 de l'accord. Si ces deux clauses n'ont pas été reproduites, on comprend, à la lecture de l'arrêt, que celles-ci portent sur le paiement, dans un délai imparti, des arriérés de loyer pour la période de septembre à décembre 2022 et de novembre 2023 à avril 2024.

La clause n^o 4 est pour sa part retranscrite dans l'arrêt et prévoit que « [s]i l'utilisatrice (i. e. : C. SA) remplit ses obligations conformément aux points 1 et 2 ci-dessus dans les délais et dans leur intégralité, la propriétaire s'engage à « retirer » la résiliation effectuée ou de conclure avec l'utilisatrice un nouveau contrat de bail qui place les parties dans la même situation que si la résiliation n'avait jamais eu lieu et dont le contenu ne diffère du contrat de bail résilié que par la disposition supplémentaire selon laquelle il devient automatiquement caduc si l'utilisatrice ne remplit pas ses obligations conformément au point 3 ci-dessus en temps utile et dans leur intégralité » (traduction libre de l'allemand).

Le Tribunal fédéral passe toutefois sous silence le contenu de la clause n^o 3.

Or il ressort expressément de la clause n^o 4 que celle-ci comprend des obligations à la charge de l'intimée 1. Au regard de la teneur présumée des clauses n^{os} 1 et 2, il est probable, même si cela n'est pas précisé, que la clause n^o 3 présentait un lien avec le paiement des loyers courants. Cette clause a donc très vraisemblablement posé un problème, donnant lieu au dépôt du recours par la bailleresse.

Le Tribunal fédéral retient que l'accord ne constitue pas à lui seul ni une déclaration formatrice ayant pour effet de retirer la résiliation du contrat de bail notifiée en octobre 2023 ni un nouveau contrat de bail. Une telle interprétation ne prête guère à discussion à la lecture de la clause n^o 4 de l'accord du 4 avril 2024, dont il ressort qu'une démarche active est attendue des parties en vue de mettre en œuvre l'accord et ainsi de régler les conséquences de la résiliation.

Il ne ressort toutefois pas de l'état de fait établi par le Tribunal de commerce – qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) – que les parties auraient effectivement entrepris des démarches en vue de retirer la résiliation effectuée ou en vue de conclure un nouveau contrat de bail.

Faute de contestations relatives à la résiliation initiale du contrat de bail, intervenue au mois d'octobre 2023 – on relèvera tout de même que le Tribunal fédéral se montre hésitant sur le terme effectif du contrat de bail (30 novembre ou 31 décembre 2023 ; consid. 3.1) – et faute de démarches effectives des parties ayant permis d'obtenir le retrait de la résiliation ou la conclusion d'un nouveau contrat de bail, la décision du Tribunal fédéral d'accorder à la recourante la protection en cas clair et de prononcer l'expulsion des intimées 1 à 4 et 7 est justifiée.

Tout au plus pourrait-on s'interroger sur l'existence d'un éventuel abus de droit en présence d'une situation dans laquelle les parties auraient entrepris des démarches, sans qu'elles n'aboutissent, alors que toutes les clauses de l'accord du 4 avril 2024 auraient été respectées. L'abus de droit aurait ainsi dû s'opposer à la protection en cas clair.

Cette constellation n'est toutefois pas abordée par les juges de Mon Repos.

Cet arrêt aborde en outre les différentes opinions qui existent dans la doctrine suisse en lien avec la possibilité de révoquer une résiliation donnée par le biais d'un accord postérieur.

Plusieurs avis, plus ou moins différents, sont ainsi mis en avant :

- Le caractère irrévocable de la résiliation donnée, la conclusion d'un nouveau bail demeurant possible en cas d'accord des parties (TF, 01.07.2010, 4A_227/2010, consid. 2.2 ; Sara Oeschger, Termination : General Principles, in : Mietrecht für die Praxis, 10^e éd. 2022, p. 780) ;
- Le caractère irrévocable de la résiliation donnée, la jurisprudence du TF 4A_227/2010 devant toutefois être interprétée comme signifiant que le retrait d'une résiliation, accepté par l'autre partie, doit être assimilé à la conclusion d'un nouveau bail, selon les termes du précédent (Jürg P. Müller, in : SVIT Kommentar, 5^e éd. 2025, N 19 sur les remarques préliminaires aux art. 266-266o CO) ;
- Le caractère révocable de la résiliation, en cas d'accord commun des parties (Hans Peter Walter, in : Heinrich Honsell [éd.], Kurzkommentar Obligationenrecht, 1^e éd. 2008, N 1 ad art. 266a-266f ; Maja Blumer, Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete, Pacht) in : Roland von Büren et al. [éd.], Schweizerisches Privatrecht, 2012, N 786 ; Roger Weber, in : Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7^e éd. 2020, n. 1 sur l'art. 266a CO ; Higi / Bühlmann, in : Zürcher Kommentar, 5^e éd. 2020, n. 46 sur les remarques préliminaires sur les art. 266-266o) ;
- Le caractère irrévocable de la résiliation, les effets de celle-ci pouvant toutefois être suspendus par un accord commun des parties, une nouvelle résiliation devant le cas échéant être prononcée (Bohnet / Dietschy, in : Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, N 23 sur l'art. 266a CO), cette doctrine partageant pour le surplus l'appréciation de Jürg P. Müller, selon laquelle l'accord sur le retrait d'une résiliation doit être assimilé à la conclusion d'un nouveau bail ;

L'arrêt 4A_227/2010 rendu le 1^{er} juillet 2010 (mais non publié aux ATF), cité par le Tribunal fédéral, a été repris à quelques reprises par les tribunaux suisses (par ex. : TF, 04.02.2014, 4A_499/2013, consid. 3.2 ; TC/BV, 11.05.2016, BEZ.2016.28, consid. 2.3).

Dans un arrêt genevois récent (TC/GE, 27.05.2025, C/22296/2024, consid. 4.3), la Cour de Justice retient, en se référant par analogie à une doctrine ainsi qu'à une jurisprudence rendue en droit du travail, que la résiliation ne peut plus être révoquée, sauf lorsque le destinataire n'a aucun intérêt réel à l'irrévocabilité, soit en particulier lorsqu'il manifeste son accord à la révocation ou encore lorsqu'il conteste la validité de la résiliation en manifestant ainsi sa volonté de maintenir le contrat.

Si le Tribunal fédéral a pu résoudre les interrogations soulevées dans la présente cause, sans devoir se prononcer formellement sur les conséquences d'une « révocation » de la résiliation, des clarifications demeurerait les bienvenues au regard de l'insécurité juridique qu'implique l'application de l'une ou l'autre des théories précédemment évoquées (par ex. sous l'angle de la résiliation ultérieure du contrat de bail, après « révocation »).

Le débat reste ainsi ouvert.