unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 4A_78/2025

Aurélie Gandoy, Docteure en droit, chargée de cours à l'Université et avocate, Fribourg

TF 4A_78/2025, 15 octobre 2025
I^re^ Cour de droit civil

Thèmes : *Résiliation*
Lois : *Art. 271 CO, Art. 271a CO*

Newsletter bail.ch février 2026

12 février 2026

Congé-représailles et détermination du motif du congé

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_78/2025 porte sur la contestation d'une résiliation au motif qu'elle serait constitutive d'un congé-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Cet arrêt rappelle les principes en matière de liberté contractuelle et de résiliation du contrat de bail, et plus particulièrement sur la détermination du motif de cette résiliation.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A.A et B.A sont locataires depuis 1994 d'un appartement de cinq pièces dans une villa contiguë avec jardin à Genève. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation avec un préavis de trois mois. Le loyer, charges comprises, a été fixé à CHF 2'000.- par mois.

Plusieurs litiges ont opposé les locataires aux bailleurs successifs. Un premier litige a opposé les locataires au bailleur de l'époque D.D. Par jugement du 30 novembre 2004, le bailleur a été condamné à la remise en état de la chose louée ; par jugement du 14 décembre 2012, le tribunal des baux a ratifié une convention portant sur une réduction de loyer permanente de 5% en raison de la réduction de surface du jardin et sur l'engagement de remise en état de E. SA, bailleresse de l'époque dont D.D est l'administrateur. Depuis le 1^er^ juin 2015, le loyer mensuel a été fixé à CHF 1'900.- par mois.

En 2021, à la suite de travaux sur le fonds voisin précédemment détenu par D.D., le locataire interpelle ce dernier, puis recourt contre l'autorisation de construire, avant de retirer son recours en 2022. La tension entre les parties donne en particulier lieu, le 2 juin 2021, à un échange entre les parties au sujet des travaux dans le cadre duquel D.D a adressé un message cinglant à l'un des locataires, soit « *Bonjour, merci de ne pas t'en occuper ! Tu as un esprit tellement vicieux que tu as besoin de te soigner. A+* ».

Le 29 juin 2021, la bailleresse C. SA, dont l'unique actionnaire est D.D., résilie le bail pour le 31 janvier 2022, sans indiquer de motif sur la formule officielle. Un mois après la résiliation, la bailleresse invoque un besoin propre, respectivement un besoin de son actionnaire. Lors de l'audience de conciliation, D.D. expose que l'appartement est destiné à son fils F., âgé de 24 ans et qui souhaite quitter le domicile parental tout en restant proche de ses parents, domiciliés à moins d'un kilomètre et des transports publics, celui-ci n'ayant pas de permis de conduire.

Par jugement du 14 août 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé valable, mais accordé une unique prolongation de quatre ans, jusqu'au 31 janvier 2026, en tenant compte de la longue durée du bail et de l'état de santé de la locataire A.A, hospitalisée. Le loyer a en outre été adapté aux critères relatifs du taux hypothécaire de référence et de l'ISPC à CHF 17'110.- par année et le bailleur a été condamné à la restitution du trop-perçu. L'autorité d'appel a confirmé le jugement. Les locataires recourent en matière civile au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Les locataires-recourants font notamment valoir deux griefs : dans un premier grief, ils reprochent à la cour cantonale d'avoir retenu que le motif du congé était légitime et, partant, d'avoir admis la validité du congé. Ils soutiennent qu'il s'agit en réalité d'un congé-représailles et dénoncent tant une appréciation arbitraire des preuves qu'une violation des art. 271 et 271a CO (**consid. 7**). Dans un second grief, et à titre subsidiaire, les recourants soutiennent que le congé serait contraire à la bonne foi, car le motif retenu, soit l'intégration du fils de l'actionnaire dans l'appartement litigieux, est futile et qu'il existe une disproportion manifeste des intérêts en présence. Ils dénoncent une violation de l'art. 271 al. 1 CO (**consid. 8**)

Lorsque le bail est de durée indéterminée, soit notamment 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 (art. 266a al. 1 CO ; ATF 148 III 215, consid. 3.1.1). Le bailleur est en principe libre de résilier le bail, notamment, pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (TF, 17.06.2024, 4A_63/2024, consid. 3.1).

Ce principe souffre d'une seule limite : 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 ; ATF 148 III 215, consid. 3.1.2 ; 140 III 496, consid. 4.1). En outre, l'art. 271a CO énumère certains motifs rendant le congé annulable. Tel est notamment le cas lorsque le congé 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 protège le locataire d'un congé-représailles. Le locataire doit 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 (TF, 03.03.2025, 4A_88/2024, consid. 7.1 ; TF, 10.09.2020, 4A_426/2020, consid. 2.2).

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. Cela peut toutefois constituer un indice du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte. Le bailleur peut motiver le congé au plus tard devant le tribunal de première instance, en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves (ATF 148 III 215, consid. 3.1.3 s.).

La détermination du motif du congé et de sa véracité relève des constatations de fait et cet examen s'effectue en se plaçant au moment où le congé a été notifié (ATF 145 III 143, consid. 3.1 et 4.1.4). Les faits survenus ultérieurement peuvent fournir un éclairage quant aux intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215, consid. 3.1.4).

En revanche, la question de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit et relève du pouvoir d'appréciation du juge (ATF 148 III 215, consid. 3.1.4 ; 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 ; TF, 17.06.2024, 4A_63/2024, consid. 3.4).

Dans le cas d'espèce, le congé n'était pas motivé et à la suite de la demande des locataires du

14 juillet 2021, la bailleresse a motivé son congé en date du 19 juillet 2021, invoquant un besoin propre. En date du 21 juillet 2021, elle a précisé qu'il s'agissait du besoin propre de son actionnaire. La cour cantonale estime que la bailleresse n'a pas tardé à communiquer le motif.

La cour cantonale a indiqué qu'elle n'avait pas acquis la conviction que le motif invoqué à l'appui du congé serait faux ou que la résiliation du bail constituerait un congé-représailles. Elle a en effet considéré que le motif du congé n'avait jamais varié et que la possibilité que le besoin propre soit amené à se préciser ne permettait pas encore de conclure que le motif avancé ne serait pas réel, à savoir qu'il ne correspondrait pas à un besoin propre de l'intimée, respectivement de son actionnaire, qu'il serait trop vague ou contraire à la bonne foi. En outre, le fait que la bailleresse soit propriétaire d'autres immeubles, ne présentant pas les mêmes caractéristiques que le logement loué, n'était pas pertinent pour juger du caractère contraire à la bonne foi du congé.

S'agissant de la relation houleuse entre les locataires et la bailleresse, la seule existence d'un échange peu courtois entre les parties le 2 juin 2021 n'a pas permis à la cour cantonale d'acquérir la conviction que le congé notifié le 29 juin 2021 aurait été motivé par l'unique but de se débarrasser des locataires. Le fait que des défauts avaient été signalés postérieurement au congé ne changeait rien à cette appréciation. Au contraire, l'interpellation des locataires du 2 juin 2021 au sujet des travaux litigieux ne contenait aucune revendication vis-à-vis de la bailleresse. En outre, les locataires n'avaient pas non plus prouvé qu'il existerait un lien de causalité entre les procédures ayant opposé les parties dans le passé (datant de 2004 et 2012) et la résiliation du bail.

Le Tribunal fédéral retient ainsi que les locataires ne sont pas parvenus à démontrer que la cour cantonale aurait procédé à une appréciation arbitraire des preuves.

Le Tribunal fédéral examine le grief subsidiaire invoqué par les recourants, soit la disproportion manifeste des intérêts en présence (art. 271 al. 1 CO). Il rappelle que la protection contre les congés découlant des art. 271 al. 1 CO et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). 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).

Cela étant, 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).

Dans le cas d'espèce, la cour cantonale a retenu que le motif quant à l'intérêt du fils de l'actionnaire de disposer de son propre logement était légitime et non futile. Les désagréments invoqués par les recourants liés à leur santé et leur âge n'étaient pas liés à la résiliation, de sorte que celle-ci n'entraînerait pas de conséquences particulièrement pénibles pour les recourants. Dans ces circonstances, le congé ne consacrait pas une disproportion manifeste des intérêts en présence, de sorte que le congé litigieux était valable.

Le Tribunal fédéral ne revoyant l'appréciation de l'instance précédente qu'avec réserve, il a considéré que dès lors qu'on ne se trouve pas en présence d'une disproportion crasse des intérêts des parties, c'est à juste titre que la cour cantonale a procédé à la pesée de ces différents intérêts qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail.

III. Analyse

Cet arrêt relativement didactique se prête à un rappel général en matière de congé et de congé-représailles. D'abord, il autorise un rappel sur la liberté contractuelle ainsi que la limite relative à la bonne foi et à l'interdiction de l'abus de droit (1°). Ensuite, l'arrêt commenté permet d'approfondir les conditions pour retenir un congé-représailles (2°). Enfin, il constitue l'occasion de revenir sur la portée de la motivation et au moment auquel elle doit intervenir (3°).

1° Le principe et la limite du respect des règles de la bonne foi et l'interdiction de l'abus de droit. En cas de bail de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle convenue en respectant le délai de congé prévu (art. 266a al. 1 CO ; ATF 148 III 215, consid. 3.1.1 ; TF, 17.06.2024, 4A_63/2024, consid. 3.1). La partie bailleresse est ainsi libre de résilier le bail, notamment pour utiliser les locaux elle-même ou pour ses proches parents ou alliés (ATF 148 III 215, consid. 3.1.1). Cette liberté contractuelle, ancrée dans le principe général du droit des obligations, trouve néanmoins ses limites dans les règles de la bonne foi lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial (art. 271 al. 1 CO).

Ainsi, lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable s'il contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 148 III 215, consid. 3.1.2 ; 140 III 496, consid. 4.1). La protection conférée par les art. 271 s CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

- Concernant le principe de la bonne foi, l'art. 271 CO pose le principe général et l'art. 271a CO liste les hypothèses exhaustives dans lesquelles le congé est annulable (CPra Bail-Conod, 2e éd., Bâle 2017, art. 271a CO N 1). Le congé est notamment annulable s'il constitue un congé-représailles (art. 271a al. 1 et. a CO).

- Concernant l'interdiction de l'abus de droit, le Tribunal fédéral retient que le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection ; tel est le cas notamment lorsqu'il 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).

Les art. 271 et 271a CO ne visent qu'à protéger le locataire contre les résiliations abusives et l'examen d'un tel caractère abusif doit être différencié de la pesée des intérêts effectuée en matière d'examen de la prolongation du bail : 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).

2° Congé-représailles et fardeau de la preuve. Le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que la partie locataire a fait valoir, de bonne foi, des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Pour donner lieu à une annulation, trois conditions cumulatives sont nécessaires (voir notamment CPra Bail-Conod, *op. cit.*, art. 271a CO N 3) :

- *Une prétention de la partie locataire* : il peut s'agir de toute réclamation extrajudiciaire découlant du contrat ou du droit du bail. Se pose la question de savoir si une prétention ne découlant pas du contrat peut donner lieu à une protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO. On peut notamment penser au cas d'une partie locataire qui aurait fait valoir des prétentions relevant du droit des successions ou encore de la protection de la personnalité à l'encontre de la partie bailleresse ou de ses proches. À notre sens, la formulation légale permet certes d'étendre l'application de la protection à toute prétention découlant du contrat de bail, sans que celle-ci doive nécessairement relever du droit du bail (par ex. annotation du bail au registre foncier), mais exclut une application plus large. Il conviendra, le cas échéant, d'examiner si la résiliation est contraire à la bonne foi au sens de la disposition générale de l'art. 271 CO, sans pouvoir invoquer l'art. 271a al. 1 let. a CO.

- La manière dont la partie locataire a fait valoir son droit importe peu : il suffit qu'elle ait invoqué des griefs en lien avec le bail, peu importe la forme.

- Quant au contenu de la prétention, celle-ci ne doit découler d'une violation des obligations

contractuelles de la partie locataire ou constituer un cas bagatelle, soit une prétention inférieure à CHF 50.- (CPra Bail-Conod, *op. cit.*, art. 271a CO N 8 s).

- *La bonne foi de la partie locataire* : la partie locataire doit émettre une prétention de bonne foi. Il n'est pas nécessaire que la prétention soit objectivement fondée. Il suffit que la partie locataire soit subjectivement de bonne foi pour bénéficier de la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO (BSK OR I-Weber, 7e éd., Bâle 2019, art. 271a CO N 11 ; CPra Bail-Conod, *op. cit.*, art. 271a CO N 10).

- *Un lien de causalité entre la prétention et la résiliation* : il doit exister un lien de causalité entre la prétention et la résiliation. Comme le rappelle l'arrêt commenté, il appartient à la partie locataire d'apporter la preuve de ce lien, à l'instar des autres conditions permettant de retenir un congé-représailles. La partie bailleresse a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. La partie locataire peut se contenter de démontrer le lien de causalité par une grande vraisemblance et des indices suffisants (TF, 03.03.2025, 4A_88/2024, consid. 7.1 ; ATF 115 II 484, consid. 2b ; Lachat/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, Chap. 32, N 5.2.4). Le Tribunal fédéral considère que l'écoulement du temps entre la prétention et la résiliation constitue un indice important pour l'établissement de la causalité (TF, 03.03.2025, 4A_88/2024, consid. 7.1 ; TF, 10.09.2020, 4A_426/2020, consid. 2.2). Par ailleurs, la motivation du congé joue un rôle primordial : si la partie bailleresse refuse de motiver le congé, cela constitue un indice important d'un congé-représailles (CPra Bail-Conod, *op. cit.*, art. 271a CO N 13 s.).

3° Motivation du congé. L'art. 271 al. 2 CO prévoit que le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. Il n'est pas inutile de rappeler les conséquences de l'absence de motivation du congé, le moment auquel une telle motivation doit ou peut intervenir et la manière dont le motif de résiliation est déterminé.

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 (art. 266a al. 1 CO, 271 al. 2 CO ; ATF 148 III 215, consid. 3.1.3).

S'agissant du moment auquel la motivation doit intervenir, le Tribunal fédéral rappelle que la partie bailleresse peut l'invoquer encore devant le tribunal de première instance, dans le respect des règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, dès lors que la maxime inquisitoire simple s'applique (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a, en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC).

La détermination du motif du congé et le fait de savoir si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relèvent des constatations de fait (ATF 145 III 143, consid. 3.1 ; 136 III 190, consid. 2). En outre, le moment pertinent pour cet examen est celui de la notification du congé, et non le moment où le motif est examiné (ATF 148 III 215, consid. 3.1.4 ; 145 III 143, consid. 3.1 ; 142 III 91, consid. 3.2.1). Les faits postérieurs à la notification du congé ou encore le comportement des parties sont uniquement de nature éclairer les intentions de la partie bailleresse au moment de la résiliation (ATF 148 III 215, consid. 3.1.4). Ainsi, bien que la résiliation soit un acte formateur et une manifestation de volonté unilatérale, l'examen du motif s'effectue selon les principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (à ce sujet, TF, 29.10.2025, 4A_332/2025, consid. 3.1).

Dans l'arrêt commenté, la cour cantonale a retenu que le motif invoqué ne doit pas être considéré comme faux du simple fait qu'il est amené à se préciser. Dans cette affaire, la partie bailleresse n'avait pas totalement déterminé à quel enfant de son actionnaire elle envisageait de réserver le bien loué. Le Tribunal fédéral a retenu que cette appréciation n'était pas indéfendable. Il convient de rappeler que le fait qu'un motif disparaisse postérieurement à la résiliation ne permet pas de rendre celle-ci *a posteriori* contraire à la bonne foi : il faut que ce motif ait été existant et la résiliation admissible au moment de la notification du congé (ATF 138 III 59, consid. 2.1 ; Colombini, Pratique récente en matière de résiliation de bail, in : Bohnet/Carron (édit.), 19^{e} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2016, p. 224 ss, p. 257).

À notre sens, il est déterminant de savoir si le motif au moment de la résiliation est réel et rendait admissible une résiliation. S'agissant d'un besoin propre de la partie bailleresse ou de l'un de ses proches, il ne nous paraît pas insoutenable que les modalités d'exercice ou encore l'identité de la

personne qui bénéficiera de ce bien, notamment en cas de fratrie, puissent évoluer. Il conviendra toutefois d'examiner si le comportement des parties et l'évolution du motif postérieur au congé permettaient rétrospectivement de retenir, au moment de sa notification, qu'il s'agissait d'un congé-prétexte (en ce sens, voir not. TF, 07.06.2016, 4A_67/2016, consid. 6 ; TF, 02.02.2011, 4A_629/2010, consid. 3.3 ; Colombini, *op. cit.*, p. 257).

En revanche, la question 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), qui relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). Ce n'est donc qu'avec retenue que le Tribunal fédéral peut revoir une décision prise en dernière instance cantonale (ATF 138 III 669, consid. 3.1).

Proposition de citation

Aurélie Gandoy, Congé-représailles et détermination du motif du congé (arrêt 4A_78/2025), Newsletter Bail.ch février 2026