

**Résumé et analyse**

**Proposition de citation :**

Marino Montini, Résiliation de bail : motivation  
du congé et caractère abusif de celui-ci  
Newsletter Bail.ch septembre 2012

**Art. 266a ; 271 al. 1 CO**

## Résiliation de bail : motivation du congé et caractère abusif de celui-ci

### Marino Montini

#### I. Objet de l'arrêt

L'arrêt revient sur la question de la motivation de la résiliation et de la validité de celle-ci au regard des règles sur la bonne foi.

#### II. Résumé de l'arrêt

##### A. Les faits

Le bail avait pour objet une arcade destinée à l'exploitation d'une boutique de confection. Après une dizaine d'années de location, le bailleur Y. a notifié à son locataire X., par avis officiel, la fin des relations contractuelles. X. a contesté ce congé. Les instances cantonales ont toutes reconnu la validité du congé ; en dernier lieu, la Chambre des baux et loyers a du reste constaté que la boutique, tenue par l'épouse du locataire, n'était plus exploitée depuis un certain temps et que les intentions de X. quant à l'exploitation future des locaux étaient des plus vagues. Elle a considéré ainsi que l'intérêt du bailleur à reprendre possession des locaux pour les louer à un locataire qui les exploite effectivement prévalait sur celui du locataire à conserver un local dont il n'a pas un besoin réel et concret. Dans la même logique, la cour cantonale a refusé toute prolongation du bail au motif que le locataire n'avait pas démontré la nécessité, pour son épouse et lui-même, de continuer à exploiter les locaux et qu'il n'avait entrepris aucune recherche de nouveaux locaux. X. a alors interjeté un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral, concluant à l'annulation de la résiliation du bail et, subsidiairement, à une prolongation du contrat de six ans.

##### B. Le droit

Le Tribunal fédéral rappelle tout d'abord qu'un congé ordinaire, donné au sens de l'art. 266a CO, ne suppose pas un motif de résiliation particulier. La liberté contractuelle est telle qu'en principe, chacune des parties est en effet libre de résilier le contrat de bail pour son échéance en respectant le délai de congé.

Notre haute Cour précise ensuite que pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, une résiliation ordinaire valable à la forme est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (art. 271 al. 1 CO). De manière générale, tel est le cas lorsque le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, en particulier lorsqu'il est purement chicanier ou qu'il y a une disproportion manifeste entre les intérêts

des parties ; à cet égard, il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire<sup>1</sup>.

Ensuite, l'instance fédérale insiste une nouvelle fois sur le fait que pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son motif réel, dont la constatation relève des faits<sup>2</sup>. Elle observe à cet égard qu'en l'occurrence, le congé était motivé par le souhait de l'intimé de voir l'arcade réellement exploitée et que le bailleur n'acceptait pas un changement d'affectation des locaux. Il s'agit là d'un intérêt digne de protection du bailleur.

Enfin, le Tribunal fédéral a exclu à raison toute prolongation, constatant en particulier que les locaux n'étaient plus exploités et que X. et son épouse n'avaient pas démontré la nécessité pour eux d'exploiter l'arcade en question, notamment pour l'entretien du ménage, sans compter, comme déjà relevé, que le bailleur avait un intérêt à reprendre possession des locaux afin de les louer à un locataire qui les exploite effectivement. Partant, l'on ne saurait admettre que la fin du contrat a, pour le locataire ou sa famille, des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (cf. art. 272 al. 1 CO).

### III. Analyse

La loi le rappelle : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Aussi, le congé est en soi valable sans même contenir une quelconque motivation. La motivation du congé doit cependant permettre d'éviter que le destinataire de celui-ci doive agir à l'aveugle pour le contester, si bien que le refus du bailleur de motiver le congé a été aperçu comme un indice sérieux de congé abusif<sup>3</sup>. La doctrine estime d'ailleurs que le bailleur diligent devrait motiver le congé ordinaire déjà au moment où il l'expédie (sur l'avis officiel ou dans la lettre d'accompagnement)<sup>4</sup>.

Autrement dit, la motivation du congé est un élément central de celui-ci, même si le législateur a renoncé à soumettre la validité de la résiliation à l'obligation de motiver.

Les motifs de la résiliation doivent du reste être clairs et facilement intelligibles. Ils doivent exister au jour du congé<sup>5</sup>. Les incidents ultérieurs n'ont en effet aucune influence pour dire si la résiliation est abusive ou non<sup>6</sup>. Dans l'arrêt en examen, notre haute Cour a relevé à ce titre que le refus du bailleur d'accepter un changement d'affectation de l'arcade (changement qui n'était de surcroît pas réellement défini) ne rendait pas la résiliation abusive, dès lors que la modification de l'affectation des locaux avait été demandée seulement après que la résiliation avait été notifiée (sans compter qu'il n'existe en outre aucun droit à une telle modification du contrat de bail). Aussi, un congé contraire aux règles de la bonne foi pour cette raison ne pouvait en de telles circonstances qu'être d'emblée exclu.

Enfin, comme le rappelle notre haute Cour, déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi suppose que l'on se fonde sur son motif réel, dont la constatation relève des faits. Cela a notamment une portée procédurale importante, notre haute Cour étant en principe liée par les constatations faites à cet égard par l'instance cantonale. En l'espèce, le Tribunal fédéral a ainsi en particulier retenu que les faits qui avaient été constatés par la Chambre des baux et loyers n'étaient pas le résultat d'une appréciation arbitraire des preuves : l'état de fait ainsi retenu était dès lors seul déterminant (art. 105 al. 1 LTF).

---

<sup>1</sup> ATF 138 III 59, consid. 2.1, p. 62.

<sup>2</sup> ATF 136 III 513, consid. 2.3 p. 515, 552, consid. 4, p. 559.

<sup>3</sup> CPra Bail-CONOD, N 19 ad art. 271 CO et la réf. cit.

<sup>4</sup> CPra Bail-CONOD, N 16 ad art. 271 CO qui cite LACHAT sur cette question.

<sup>5</sup> CPra Bail-CONOD, N 21 et 31 ad art. 271 CO ; à noter toutefois qu'une motivation peu claire dans le courrier de résiliation ne rend pas celle-ci nulle, cf. TF 4A\_363/2011 du 3 août 2011.

<sup>6</sup> TF 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012.