unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 4A_603/2024

Magalie Wyssen, Avocate au Barreau neuchâtelois, spécialiste FSA Droit du bail

TF 4A_603/2024, 5 mai 2025
I^re^ Cour de droit civil

Thèmes : *Partie générale CO, Résiliation*
Lois : *Art. 1 CO, Art. 18 CO, Art. 253a CO, Art. 266e CO, Art. 257d CO*

Newsletter bail.ch août 2025

14 août 2025

Contrats de baux portant sur des biens accessoires (art. 253a CO) : rappel des critères permettant d'établir l'existence d'un bail accessoire et cas particulier de la résiliation d'un tel contrat

I. Objet de l'arrêt

Le Tribunal fédéral examine dans l'arrêt 4A_603/2025 la validité d'une part de la résiliation d'un bail principal portant sur un logement d'habitation et, d'autre part, la résiliation de deux baux séparés portant sur un abri PC et un local à vélo. Ces résiliations s'inscrivent en outre dans le cadre d'une relation mixte dans laquelle le locataire est également concierge, le bailleur faisant valoir un défaut de paiement de la part du locataire, lequel évoque pour sa part la compensation des loyers (y compris les charges accessoires) avec son activité de salarié.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

B.B (le locataire) et C.B (la locataire) habitent un appartement de 5 pièces et demie situé à la rue U 2 à V., appartement qu'ils louent à A. (bailleur).

Par contrat du 24 décembre 2004, le bailleur a engagé B.B. comme concierge de l'immeuble à compter du 1^er^ janvier 2005, moyennant un salaire mensuel brut de CHF 770.-. Les parties sont également opposées dans une autre procédure liée à ce contrat de travail aujourd'hui résilié.

Initialement, les locataires occupaient un appartement de 3 pièces et demie, puis, à partir de mai 2012, l'appartement de 5 pièces et demie objet du litige, moyennant un loyer mensuel brut de CHF 1'820.-, porté à CHF 1'910 dès novembre 2013.

Dès janvier 2009, B.B a aussi pris à bail un abri PC au sous-sol de l'immeuble situé à la rue U.2 à V., puis à partir de janvier 2012, il a également loué un local à vélos situé dans un autre immeuble de la rue U., au numéro 14, immeuble qui appartient au même bailleur.

S'agissant de son activité de concierge, le locataire a d'abord travaillé pour le bailleur à V., puis, à partir de novembre 2012, il a étendu son activité aux immeubles appartenant au bailleur à W.

Par courrier du 19 décembre 2019, le bailleur réclame aux locataires le paiement, dans les 30 jours, de charges facturées en mars 2013 ainsi que les charges pour les périodes de décompte de 2014/2015, 2015/2016 et 2016/2017, pour un montant total de CHF 6'801.21.

Le 30 janvier 2020, après expiration du délai de paiement, le bailleur a résilié le bail de l'appartement de 5 pièces et demie avec effet au 29 février 2020, pour cause de retard de paiement, en utilisant la formule officielle.

Le même jour et pour le même terme, il a également résilié les baux pour l'abri PC ainsi que pour le local à vélos.

Après une tentative de conciliation infructueuse, les locataires ont déposé, le 8 septembre 2020, une action devant le Tribunal régional du Jura bernois – Seeland visant l'annulation des résiliations et, à titre subsidiaire, la prolongation appropriée des baux, dans un premier temps pour une période de deux ans.

Par jugement du 14 décembre 2023, le Tribunal régional a déclaré les résiliations nulles.

Le 16 octobre 2024, la Cour suprême du canton de Berne a rejeté l'appel interjeté par le bailleur contre cette décision.

Le bailleur forme un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Il demande l'annulation de l'arrêt cantonal, le rejet de l'action des locataires et le renvoi de la cause à la Cour suprême pour nouvelle répartition des frais.

B. Le droit

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral traite dans un premier temps de la question de la compensation du salaire de concierge du locataire avec la créance de loyer (et des frais accessoires) du bailleur, ceci aux fins de savoir si la résiliation pour défaut de paiement du logement principal est ou non valable. Dans ce cadre, il rappelle les critères qui prévalent lors de l'interprétation d'un accord conclu entre des parties. Le Tribunal fédéral aborde ensuite la question de l'existence ou non de baux accessoires et rappelle ici également les critères permettant d'établir l'existence d'un tel bail.

S'agissant de la compensation, il n'est pas contesté que celle-ci puisse s'opérer entre la créance du locataire pour son activité de concierge et la créance du bailleur pour le paiement du loyer (y compris pour les frais accessoires). Toutefois, la question de savoir dans quelle mesure les parties en avaient convenu restait litigieuse. Le Tribunal fédéral rappelle alors que, lors de l'interprétation d'un accord, ce qui est déterminant en premier lieu, c'est ce que les parties ont effectivement voulu d'un commun accord. L'interprétation empirique ou subjective prime sur l'interprétation normative ou objectivée du contrat (ATF 138 III 659, consid. 4.2.1 ; 137 III 145, consid. 3.2.1). Dès lors, ce n'est que lorsque la volonté réelle et commune des parties reste non prouvée que les déclarations des parties doivent être interprétées selon le principe de la confiance. Par ailleurs, la volonté réelle étant un fait interne, elle ne peut être prouvée directement et doit donc être déterminée à partir d'indices (ATF 140 III 157, consid. 1.2.2 ; 130 III 66, consid. 3.2).

A cet égard, toutes les circonstances lors de la conclusion du contrat qui étaient pertinentes pour la manifestation de la volonté des parties sont prises en considération. Il en va de même des circonstances concomitantes, des motivations et du comportement des parties avant et après la conclusion du contrat qui peuvent également constituer des indices.

Sur cette problématique de l'interprétation de l'accord intervenu entre les parties, le Tribunal fédéral confirme le raisonnement de l'autorité cantonale. En effet, comme l'a retenu l'autorité cantonale, aucun accord écrit existant ne précisait si le salaire de concierge était déduit du loyer du locataire, mais il était certain qu'un accord oral était intervenu, sur les termes duquel les parties ne parvenaient toutefois pas à s'accorder, le bailleur prétendant que seule une partie du loyer était compensée, alors que le locataire affirmait que l'entier du loyer ainsi que les charges effectives étaient compensés (consid. 3.2.1).

L'instance cantonale devait ainsi à juste titre établir son raisonnement sur la base d'indices. En premier lieu, elle a pu prendre en considération les déclarations des locataires qu'elle a jugées compréhensibles et concordantes et partant crédibles, ceci d'autant plus que le locataire a su donner des explications détaillées sur la manière dont se déroulait le paiement de son salaire de concierge directement à la gérance de l'immeuble, permettant ainsi d'éviter des flux financiers de part et d'autre (consid. 3.2.3). En

outre, le fait qu'il n'y avait pas eu de décomptes de charges (et que le bailleur n'avait rien réclamé aux locataires jusque-là, soit durant 17 ans) est un indice supplémentaire qui a été retenu par l'autorité cantonale et qui ne saurait être critiquable selon le Tribunal fédéral, ceci quand bien même le bailleur aurait, comme il le prétend, établi les décomptes de charges pour l'ensemble des locataires de l'immeuble en décembre 2019, soit à la même période que pour le concierge. Par ailleurs, d'autres indices viennent corroborer le raisonnement de l'autorité cantonale, en particulier le fait que les décomptes de charges ont été établis uniquement après la détérioration des relations entre les parties et pour une période inhabituellement longue (consid. 3.2.4).

Le recourant invoque une violation des art. 1 et 18 CO, soit une violation par la Cour cantonale dans l'interprétation de la volonté réelle et commune des parties, exposant que l'autorité cantonale a fait preuve d'arbitraire dans son raisonnement. Le Tribunal fédéral a examiné les griefs évoqués à l'appui de cet argumentaire et a retenu que les arguments du bailleur se limitaient plutôt à une critique appellatoire, et qu'il n'expliquait pas suffisamment en quoi la Cour cantonale aurait fauté. En particulier, le bailleur exposait que les déclarations des locataires ne sauraient être prises en considération, mais il n'a pas expliqué pourquoi il devait en être ainsi. Au lieu de cela, il a extrait certaines déclarations des locataires et les a soumises à sa propre appréciation. Cela n'est pas suffisant. Cela ne permet pas de remettre en question l'analyse globale de la Cour cantonale, laquelle a tenu compte dans son appréciation de la situation, du fait que les locataires avaient témoigné en qualité de partie et comparé leurs déclarations avec des moyens de preuves objectifs. La critique du bailleur n'est donc pas recevable sur ce point (consid. 3.4).

Sur la base de ces indices, l'autorité cantonale est parvenue à la conclusion que le bailleur avait exonéré les locataires du paiement du loyer et des frais accessoires effectifs en contrepartie du travail de conciergerie. En conséquence, l'autorité cantonale a nié l'existence d'un arriéré de paiement au sens de l'art. 257d CO et a déclaré la résiliation du logement d'habitation nulle et le Tribunal fédéral confirme que cela n'est pas critiquable (consid. 3.3 et 3.5).

S'agissant de l'abri PC et du local à vélos, le Tribunal fédéral expose le cheminement à suivre. Il rappelle dans un premier temps que les parties peuvent résilier le bail de places de stationnement ou d'installations similaires louées séparément avec un préavis de deux semaines pour la fin d'un mois, en application de l'art. 266^{e} CO. Il poursuit en indiquant que les dispositions relatives à la location de locaux d'habitation et commerciaux s'appliquent toutefois également aux objets que le bailleur met à disposition du locataire en même temps que ces locaux, conformément à l'art. 253a CO, ce qui suppose que leur utilisation soit liée à celle de l'objet principal loué. A cet égard, la doctrine et la jurisprudence en concluent qu'il est nécessaire que les parties soient identiques, c'est-à-dire que les deux parties aux deux contrats soient les mêmes (TF_4A_283/2013 du 20 août 2013, consid 4.3 avec renvoi à l'ATF 137 III 123, consid. 2.2 et 125 III 231, consid. 2a) (consid. 4.1.1).

Le Tribunal fédéral relève alors que la question de savoir si des contrats séparés, mais portant sur des objets liés fonctionnellement, doivent être traités de manière unitaire ou isolée, dépend des intérêts concrets des parties. En effet, si le bail principal et les objets accessoires font l'objet de contrats distincts et indépendants, et que le locataire est en retard uniquement sur le loyer d'un bien accessoire, il convient d'examiner si ces biens peuvent exister indépendamment l'un de l'autre et être utilisés ou reloués séparément. En matière de bail d'habitation ou commercial, une protection accrue du locataire est requise et c'est pourquoi, dans de tel cas et lorsque le locataire est un retard pour le paiement du loyer du bien accessoire, une approche séparée est plus adéquate, et d'autant plus justifiée si le bailleur peut raisonnablement relouer le bien accessoire séparément, ceci sans pour autant que le bail du logement principal du locataire ne soit résilié. Ainsi les intérêts du bailleur et du locataire sont sauvegardés (consid. 4.1.2).

Le Tribunal fédéral fonde son argumentaire en reprenant le Message du Conseil fédéral relatif à la révision du droit du bail et du droit de la location à ferme du 27 mars 1985 (FF 1985 I 1421 ss, ch. 421.101 concernant l'art. 253a CO). Selon le Tribunal fédéral, il est certes exact que, selon ce Message, les dispositions relatives à la location de logements et de locaux commerciaux s'appliquent également aux objets loués conjointement à de tels locaux (par exemple : accessoires, garages, places de stationnement, places de parc extérieures, meubles, greniers ou caves, mansardes, ateliers de

bricolage et vitrines), et que, toujours selon le Message, il ne doit pas être déterminant qu'un contrat séparé ait été conclu ni que cela se soit produit simultanément ou à différents moments, mais plutôt que ces objets soient remis par le bailleur au même locataire et que leur usage soit lié à celui de l'objet principal du bail. Le Tribunal fédéral de relever toutefois que, selon ce même Message, le critère décisif est de savoir s'il est judicieux d'appréhender juridiquement les divers objets loués de manière unifiée ou non. Cette appréciation ne peut être effectuée qu'en tenant compte des intérêts des parties concernées, à la lumière desquels les critères formels doivent être examinés (ATF 137 III 123, consid. 2.2 ; voir aussi ATF 125 III 231, consid. 2)(consid. 4.1.2 également).

Dans le cas concret, l'autorité cantonale a considéré que l'abri PC et le local à vélos se trouvent dans le même immeuble (ou à proximité immédiate) que l'appartement de 5 pièces et demie, et qu'ils ont été mis à disposition du locataire au cours de la relation contractuelle. Le locataire les a utilisés comme espaces de stockage privés, si bien qu'un lien fonctionnel au sens de l'ATF 137 III 123 cité (et traitant de cette problématique) semble évident (consid. 4.2).

En ce qui concerne l'identité des parties, les mêmes personnes (bailleur et locataire) sont parties aux deux contrats. La présence supplémentaire de la conjointe du locataire sur le contrat du logement ne remet pas en cause cette identité (consid. 4.2 également).

Sur la base de ce raisonnement, la juridiction précédente a appliqué les règles relatives aux baux d'habitation également aux contrats portant sur l'abri PC et le local à vélos, le Tribunal fédéral de relever que cela n'est pas contestable et n'est, par ailleurs, pas non plus suffisamment critiqué par le bailleur pour que son argumentaire puisse être recevable. Dès lors, le bailleur aurait dû respecter la procédure de mise en demeure prévue à l'art. 257d CO également avant de résilier le bail de l'abri PC et celui du local à vélos, ce qu'il n'a pas fait. Les résiliations sont donc nulles (consid. 4.3).

La conclusion de la Cour cantonale, selon laquelle les résiliations des contrats concernant l'abri PC et le local à vélos sont également nulles, est donc conforme au droit (consid. 4.4).

III. Analyse

De manière générale en droit du bail, le législateur a structuré sa réflexion en déterminant des catégories de baux. Il distingue en particulier les baux d'habitation et de locaux commerciaux, lesquels sont traités de manière distincte et pour lesquels des dispositions spéciales sont applicables (art. 256 al. 2 let. b, 257b, 257d al. 1 et 2 *in fine*, 257^{e} al. 1 et 2, 257f al. 3 *in fine* et al. 4, 261 al. 2 let. a, 266c, 266d, 266l à 266o, 269 à 270^{e}, 271 à 273c CO). Toutefois les notions de locaux d'habitation et de locaux commerciaux ne sont pas définies par la loi et il s'agit dès lors de notions jurisprudentielles (pour plus de détails sur les notions de locaux d'habitation et commerciaux cf. CPra Bail-Bohnet/Dietschy-Martenet, 2^{e} éd., Bâle 2017, art. 253a CO N 3 à 15).

Cette réflexion trouve également application lors de la résiliation d'un bail, le législateur ayant prévu aux art. 266a à 266f CO des termes et délais différents selon le bien loué devant être résilié. Dans ce cadre, l'art. 266e CO dispose ainsi qu'« une partie peut résilier le bail d'une chambre meublée, d'une place de stationnement ou d'une autre installation analogue louée séparément en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail ».

Toutefois et comme le laisse entendre le texte ci-dessus (cf. les termes « louée séparément »), cette disposition doit se lire en tenant compte des autres dispositions réglant les baux, et en particulier l'art. 253a al. 1 CO lequel stipule que « les dispositions concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux ».

Par choses, on entend les biens mobiliers (par exemple : les meubles, machines, bacs à fleurs ou décorations) ainsi que les biens immobiliers (tels que garages, places de parc, greniers ou cave) (cf. CPra Bail-Bohnet/Dietschy-Martenet, 2^{e} éd., Bâle 2017, art. 253a CO N 16 ainsi que les références citées).

Lorsqu'une chose est cédée avec un local d'habitation ou commercial, on parle bien souvent d'un bail accessoire. Afin de déterminer si une chose louée est l'accessoire d'un bail principal, la jurisprudence a

établi des critères. Dans l'arrêt qui nous occupe, le Tribunal fédéral rappelle les critères à prendre en considération, à savoir un lien fonctionnel entre le bail principal et l'accessoire d'une part, et l'identité des parties aux contrats d'autre part. Par ailleurs, le Tribunal fédéral met l'accent sur le fait que l'examen doit se faire en tenant compte avant tout de l'intérêt des parties.

S'agissant du lien fonctionnel, il faut entendre une interdépendance entre le local principal et l'objet loué accessoire, en ce sens que le locataire n'a loué l'accessoire que parce qu'il avait loué le logement ou le local commercial (cf. ATF 125 III 231, en particulier, consid. 2a). L'accessoire n'a ainsi pas ou que peu d'utilité pour le locataire en l'absence de la location du logement ou du local commercial. A titre d'exemple, l'interdépendance fonctionnelle entre un logement d'habitation et une place de parc louée dans le garage souterrain de l'immeuble dans lequel est situé l'appartement est certainement le plus parlant. Par ailleurs, le lien fonctionnel n'implique pas que l'accessoire soit mentionné dans le bail, ni même que la location du logement principal et celle du bien accessoire fassent l'objet d'un ou de deux contrats. Il importe également peu que les baux aient été conclus en même temps ou à des moments différents (cf. Lachat/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, Chap. 5, N 4.4.1). Dans l'arrêt ici commenté, le Tribunal fédéral a en outre relevé le fait que le logement et l'abri PC, de même que le local a vélos, étaient géographiquement très proches, ce qui constitue un indice pour retenir un lien fonctionnel (cela n'a pas toujours été le cas, cf. à cet égard la critique de Lachat, op. cit. N 4.4.1 *in fine*).

S'agissant de l'identité des parties, la doctrine et la jurisprudence sont unanimes et retiennent que les parties aux contrats doivent être les mêmes afin qu'il soit possible de retenir une interdépendance entre les baux (cf. arrêté commenté, consid. 4.1.1 ainsi que les références mentionnées ; cf. également Lachat, op. cit. qui exprime en outre une critique pratique intéressante sur ce critère). Dans l'arrêt ici commenté, le Tribunal fédéral expose en outre que la présence supplémentaire de la conjointe du locataire au contrat de bail portant sur le logement (bail principal), ne remet pas en cause le critère d'identité des parties.

En outre, le Tribunal fédéral revient et insiste sur la prise en compte d'un élément pour lui central dans l'examen permettant de déterminer s'il existe un lien entre le bail principal et l'accessoire : l'intérêt des parties aux contrats. En effet, comme il le relève d'emblée dans son analyse juridique relative aux baux accessoires litigieux, le fait de savoir si des contrats séparés, mais portant sur des objets liés fonctionnellement, doivent être traités de manière unitaire ou isolée, dépend des intérêts concrets des parties.

Le Tribunal fédéral relève ainsi qu'il est vrai qu'en matière de droit du bail, une protection accrue du locataire est requise. Ainsi, si cela est nécessaire pour la protection des intérêts du locataire, il convient d'appliquer les règles protectrices relatives aux baux d'habitations et de locaux commerciaux également aux choses accessoires qui leur sont fonctionnellement liées. Cette opinion est d'ailleurs motivée par le fait que, lorsqu'une interdépendance existe entre le bien principal et l'accessoire, il serait peu logique que des règles de résiliation différentes s'appliquent à l'accessoire par rapport à celles applicables au logement ou local commercial. *A contrario* et dans certaines circonstances, la protection accrue requise pour le locataire peut ordonner de tenir compte de contrats de baux isolés. Il convient dès lors d'examiner si les différents contrats peuvent raisonnablement exister de manière autonome, c'est-à-dire si, dans les circonstances données, les objets loués peuvent également être utilisés indépendamment les uns des autres. Il en va en particulier ainsi lorsque les parties ont conclu des contrats distincts et indépendants l'un de l'autre pour le bail principal et pour l'accessoire et si le locataire est uniquement en retard dans le paiement du loyer de l'accessoire, ceci d'autant plus si le bailleur est en mesure de louer l'accessoire de manière indépendante. Partant, il est en effet dans l'intérêt du locataire de ne se voir résilier que le bail portant sur l'accessoire et non également le bail principal portant sur le logement d'habitation ou le local commercial (ATF 137 III 123, consid. 2.2).

Cela étant, cette réflexion ne lèse par ailleurs en rien les intérêts du bailleur, lequel pourra ainsi remettre à bail l'objet accessoire et ainsi se départir d'un contrat peu avantageux pour lui.

En conclusion, le Tribunal fédéral retient que le critère décisif reste l'intérêt des parties, et non simplement la structure des contrats ou leur nature fonctionnelle. Ainsi, pour savoir si une chose est cédée avec une habitation ou un local commercial, il faut non seulement que l'utilisation de cet objet soit étroitement liée avec l'habitation ou le local commercial et que les parties aux contrats soient les

mêmes, mais encore et surtout, que l'intérêt des parties plaide en faveur d'une telle interdépendance.

Proposition de citation

Magalie Wyssen, Contrats de baux portant sur des biens accessoires (art. 253a CO) : rappel des critères permettant d'établir l'existence d'un bail accessoire et cas particulier de la résiliation d'un tel contrat (arrêt 4A_603/2024), Newsletter Bail.ch août 2025