

ANALYSE DE L'ARRÊT TF 4A_310/2025 ET 4A_318/2025

Analyse de l'arrêt TF 4A_310/2025 et 4A_318/2025

Blaise Carron, Professeur à l'Université de Neuchâtel, LL.M. (Harvard),
Dr en droit, avocat spécialiste FSA droit du bail, avocat spécialiste FSA en
droit de la construction et de l'immobilier

Gillian Gay, Avocate ; collaboratrice scientifique à l'Université de
Neuchâtel

TF 4A_310/2025 et 4A_318/2025, 26 février 2026

1^{re} Cour de droit civil

Thèmes: Résiliation

Lois: Art. 259b let. a CO, Art. 259d CO, Art. 259g CO, Art. 267 al. 1 CO

Newsletter bail.ch mai 2026

13 mai 2026

Résiliation anticipée du contrat en raison de défauts; indemnité pour occupation illicite; art. 259b let. a; 259d; 259g; 267 al. 1 CO

I. Objet de l'arrêt

Dans cette affaire, le Tribunal fédéral examine dans quelle mesure des infiltrations d'eau récurrentes justifient une résiliation anticipée du bail. Cette situation l'amène en outre à traiter plusieurs autres questions juridiques, usuelles lors d'une résiliation de bail fondée sur l'existence de défauts, telles que l'indemnité pour occupation illicite – objet de la présente analyse –, la consignation et la réduction du loyer ou encore la libération de la garantie bancaire.

Tant les locataires que la bailleuse se montrent insatisfaits de la solution retenue par la cour cantonale, de sorte que tous forment recours auprès du Tribunal fédéral.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 1^{er} juin 2019, A. et B. (les locataires) ont conclu un contrat de bail avec C. SA (la bailleuse) portant sur un local commercial d'environ 171 m², situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à U. Le local était destiné à accueillir un commerce de produits vintage.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} juin 2019 au 31 mai 2024, renouvelable tacitement. Le loyer s'élevait à CHF 3'000.00 par mois du 1^{er} juin 2019 au 31 mai 2021, puis de CHF 3'200.00 par mois du 1^{er} juin 2021 au 31 mai 2022, puis de CHF 3'400.00 par mois du 1^{er} juin 2022 au 31 mars 2023, puis finalement de CHF 3'500.00 par mois dès le 1^{er} juin 2023.

Les anciens locataires avaient déjà été confrontés à quatorze reprises à des problèmes d'infiltrations d'eau, ce dont les nouveaux locataires n'ont toutefois pas été informés lors de la conclusion du bail.

Le 15 juin 2019, soit deux semaines après le début du bail, à la suite d'intempéries, de l'eau a pénétré dans la partie principale de l'arcade. Des bons de travail ont été émis pour contrôler l'étanchéité et chercher la fuite.

Le 31 août 2019, des eaux usées et malodorantes ont envahi l'arrière-boutique, entraînant un décrochement du faux plafond et des dégâts aux meubles, ce qui a empêché l'ouverture de la boutique pendant plusieurs semaines. Les locataires ont sollicité une remise de loyer de deux mois. Des travaux ont été effectués entre le 17 et le 23 octobre 2019.

En février et en avril 2020, deux nouvelles fuites d'eau sont apparues, donnant lieu à une nouvelle demande de remise de loyer d'un mois.

De nouvelles fuites se sont produites le 5 et le 8 mai 2021 dans l'arrière-boutique, causant notamment des dégâts aux meubles entreposés; les assurances des locataires ont pris en charge le sinistre.

Par courriers et courriels des 12 mai et 2 juin 2021, les locataires ont sollicité la résiliation du contrat de bail, ce que la régie a refusé. Elle a proposé une remise de loyer d'un mois. Le 17 juin 2021, une réunion s'est tenue dans les locaux pour envisager le remplacement de la colonne sanitaire. Les travaux n'ont toutefois pas été exécutés.

Le 12 juillet 2021, les locataires ont résilié le bail avec effet immédiat, au 31 juillet 2021. Ils ont consigné le loyer dès le mois d'août 2021.

Par jugement du 20 mars 2024, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace la résiliation du bail, réduit le loyer de 15 % du 15 juin 2019 au 8 mai 2021 et de 30 % du 9 mai 2021 au 30 juin 2021, condamné la bailleuse à verser aux locataires le montant de CHF 10'950.00 avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2021 à titre de trop-perçu de loyer, ainsi qu'ordonné la libération des loyers consignés en faveur de la bailleuse.

Les locataires ont finalement remis les clés des locaux litigieux à la régie en date du 31 mai 2024.

Sur appel des locataires et appel joint de la bailleuse, la Chambre des baux et loyers de la Cour de Justice a constaté que le bail à loyer avait pris fin au 31 juillet 2021, réduit le loyer de l'arcade, hors charges, de 15 % du 15 juin 2019 au 8 mai 2021 et de 30 % du 9 mai au 31 juillet 2021, condamné la bailleuse à verser aux locataires le montant de CHF 11'910.00 à titre de trop-perçu, avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2021, et confirmé le jugement du 20 mars 2024 pour le surplus.

Tant les locataires que la bailleuse recourent au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Après avoir ordonné la jonction des recours déposés par les locataires et la bailleuse et constaté la recevabilité des recours déposés par les parties (consid. 1), le Tribunal fédéral examine les griefs soulevés par les parties, à commencer par la validité de la résiliation anticipée (consid. 3), puis l'existence d'une occupation illicite (consid. 4), la validité de la consignation (consid. 5), l'étendue de la réduction de loyer admise par la cour cantonale (consid. 6) et la violation du droit d'être entendu invoquée par les locataires en lien avec la libération de leur garantie bancaire (consid. 7).

Concernant la **validité de la résiliation anticipée**, le Tribunal fédéral rappelle qu'un locataire a la faculté de résilier avec effet immédiat le bail d'une chose immobilière si survient un défaut excluant ou entravant considérablement l'usage de la chose, si le bailleur a eu connaissance de ce défaut et s'il n'y a pas remédié dans un délai convenable (art. 259b let. a CO). Un défaut qualifié de grave exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail, notamment lorsqu'une activité commerciale ne peut pas être exercée dans les locaux loués ou de manière très restreinte. Il appartient à la cour cantonale d'examiner si le défaut est suffisamment grave pour justifier la résiliation (TF, 06.01.2016, 4A_472/2015, consid. 7.1) (**consid. 3.1**).

En l'état, le Tribunal fédéral retient que l'existence d'un défaut grave doit être confirmée, dans la mesure où les infiltrations d'eau survenues au début du mois de mai 2021 ont rendu inutilisable l'arrière-boutique. La bailleuse, qui conteste uniquement – mais sans succès – son inactivité, ne remet pas en cause la non-réalisation des travaux planifiés le 17 juin 2021. La bailleuse ne s'est en outre pas exécutée dans un délai convenable, malgré la volonté exprimée par les locataires

de résilier le contrat le 12 mai 2021. Or, au vu de la nature des dégâts, les travaux devaient manifestement être exécutés à brève échéance (CR CO I-Lachat/Bohnet, 3^e éd. 2021, art. 259b CO N 3). La validité de la résiliation n'est ainsi pas critiquable (**consid. 3.2 à 3.4**).

Les locataires contestent également l'existence d'une **indemnité pour occupation illicite**, tandis que la bailleresse reproche à la cour cantonale de ne pas avoir tiré de conséquences de cette occupation illicite.

Au terme du contrat de bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors réclamer au locataire qui demeure dans les locaux une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique. Le Tribunal fédéral rappelle cependant que le recours à ce rapport contractuel de fait ne se justifie pas à chaque fois qu'il n'existe aucun contrat valide. Lorsque le bailleur est en demeure de reprendre la chose louée et qu'il la laisse à disposition du locataire, c'est en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime que l'indemnité due doit être examinée et non sur la base d'un rapport contractuel de fait théorique et inexistant (**consid. 4.1**).

En l'espèce, le Tribunal fédéral relève que le contrat a pris fin au 31 juillet 2021. Les locataires sont restés dans les locaux jusqu'au 31 mai 2024, continuant à verser les loyers. La bailleresse a délibérément laissé la chose louée aux locataires. Dans ces circonstances, les montants dus après la fin du bail ne relevaient pas d'un rapport contractuel de fait, mais des règles sur l'enrichissement illégitime. Cet enrichissement, découlant du fait que les locataires n'ont pas dû se procurer d'autres locaux commerciaux pour exercer leur activité, se détermine en fonction de la valeur locative objective de ces locaux pour la période pendant laquelle ils ont été utilisés. Les constatations de la cour cantonale étant insuffisantes à cet égard, le recours des locataires est admis sur ce point et la cause renvoyée à l'instance précédente (**consid. 4.2**).

Le grief de la bailleresse, selon lequel la cour cantonale aurait omis de condamner les locataires à verser une indemnité pour occupation illicite, est quant à lui rejeté, dans la mesure où le dispositif de l'arrêt cantonal tient compte de cette indemnité dans le calcul du montant à reverser aux locataires à titre de trop-perçu (**consid. 4.3**).

Concernant la **consignation du loyer**, les locataires font grief à la cour cantonale d'avoir libéré les loyers en faveur de la bailleresse. Le Tribunal fédéral, citant Aubert (CPra Bail-Aubert, 2^e éd., Bâle 2017, art. 259g CO N 13), rappelle toutefois que la consignation est exclue lorsque le locataire a résilié de manière anticipée la chose louée en raison de l'existence d'un défaut grave (**consid. 5.1**).

Les locataires, qui ont conclu à ce qu'il soit constaté que le bail avait pris fin le 31 juillet 2021, ne pouvaient pas requérir la consignation des loyers dès le mois d'août 2021 (**consid. 5.2**).

En matière de **réduction du loyer**, le Tribunal fédéral rappelle le principe selon lequel celle-ci est proportionnelle au défaut. Il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle : la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Ce calcul n'étant pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1). Lorsque le tribunal statue en équité, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu de la chose se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, notamment de la destination des locaux (TF, 20.12.2024, 4A_114/2023, consid. 7.1) (**consid. 6.1**).

Dans le cas d'espèce, le grief de la bailleresse, qui estime que la réduction de loyer devrait s'élever au maximum à 10 % et ne devrait pas excéder la fin du bail, est rejeté, faute pour la bailleresse de remettre suffisamment en cause l'appréciation de l'autorité cantonale (**consid. 6.2**). L'argumentaire des locataires ne permet pas non plus de revoir l'appréciation de la cour cantonale quant à la quotité de la réduction (**consid. 6.4**).

S'agissant de sa durée, le Tribunal fédéral relève qu'il se justifie en principe d'appliquer par analogie les règles sur les défauts de la chose louée et la réduction de loyer pour la période postérieure à la fin du bail (TF, 01.06.2015, 4A_96/2015, consid. 3.4.). En l'état, rien n'indique que la bailleresse aurait été en mesure de relouer les locaux défectueux pour le même loyer que celui convenu pour le local exempt de défauts. Dans la mesure où il n'est pas possible de déterminer la réduction applicable sur les montants versés par les locataires au-delà du 31 juillet 2021 (cf. *supra*, consid. 4.2), il appartiendra à la cour cantonale d'examiner dans quelle mesure les locataires ont pu continuer à utiliser les locaux après l'extinction du bail afin d'en déterminer la valeur locative objective, en tenant compte, le cas échéant, des restrictions d'usage dues aux défauts affectant les locaux (**consid. 6.5**).

Enfin, concernant la **violation du droit d'être entendu** alléguée par les locataires en lien avec la libération de la garantie bancaire, le Tribunal fédéral relève que cette question n'a pas fait l'objet de développements spécifiques devant l'instance cantonale, de sorte que celle-ci n'était pas tenue de se prononcer à cet égard. Le grief est également rejeté (**consid. 7**).

En définitive, le recours de la bailleresse est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, tandis que le recours des locataires est partiellement admis sur la question de l'indemnité due pour l'occupation illicite entre le 1^{er} août 2021 et le 31 mai 2024. L'affaire est renvoyée à la cour cantonale afin qu'elle complète l'instruction concernant la contrepartie financière dont les locataires ont bénéficié du fait de l'utilisation des locaux postérieurement à la fin effective du bail et qu'elle rende une nouvelle décision (**consid. 8**).

III. Analyse

Parmi les différentes questions traitées dans la présente affaire, le Tribunal fédéral examine notamment le fondement juridique de l'indemnité due par les locataires en raison de l'occupation illicite des locaux après la fin du contrat de bail.

Cet arrêt permet de rappeler les principes applicables en la matière, en particulier le fait que le fondement de l'indemnité due par un locataire occupant illicitement les locaux après la fin effective du bail varie selon les circonstances du cas d'espèce.

A. Généralités

Selon l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Le locataire qui demeure dans les locaux loués après la fin du bail contrevient ainsi à son obligation contractuelle de restitution des locaux (TF, 22.07.2019, 4A_276/2018, consid. 3.1).

Dans ces circonstances, la bailleresse dispose de l'action en restitution des locaux, fondée sur l'art. 267 al. 1 CO, ainsi que de l'action réelle en revendication, fondée sur l'art. 641 al. 2 CC.

La bailleresse peut également se prévaloir d'une indemnité pour occupation illicite à l'encontre du locataire qui demeure dans les locaux malgré la fin du bail. Le fondement précis de cette créance demeure toutefois contesté (TF, 01.06.2015, 4A_96/2015, consid. 3.4). La jurisprudence, y compris le présent arrêt, distingue deux fondements distincts: l'existence d'un rapport contractuel de fait (B) et l'enrichissement illégitime (C).

B. Rapport contractuel de fait

Le locataire qui demeure dans les locaux après l'expiration du bail répond à l'égard de la bailleresse en vertu d'un rapport contractuel de fait.

L'idée derrière cette construction, inspirée du droit allemand, repose sur le fait qu'il serait injuste pour la bailleresse, privée contre son gré de l'usage de la chose louée, par un locataire contrevenant à son obligation de restitution, d'être placée dans une moins bonne position que si le bail durait encore (TF, 22.07.2019, 4A_276/2018, consid. 3.1; Carron, L'indemnité pour occupation illicite: rapport contractuel de fait comme fondement, principes de fixation et application de l'art. 42 al. 2 CO [arrêt 4A_276/2018], Newsletter Bail.ch octobre 2019).

La preuve du dommage peut toutefois s'avérer difficile à apporter. Dans ces circonstances, la jurisprudence admet que l'indemnité due pour l'occupation des locaux équivaut en principe au montant du loyer convenu, ce qui dispense la bailleresse de devoir prouver qu'elle aurait pu relouer les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1; ATF 119 II 437 consid. 3b/bb; TF, 08.04.2019, 4A_524/2018, consid. 4.1; TF, 30.08.2017, 4A_27/2017, consid. 4.1.2; TF, 01.06.2015, 4A_96/2015, consid. 3.4).

La jurisprudence n'interdit pas à la bailleresse de faire valoir un dommage supplémentaire et de prouver, par exemple, qu'elle avait la possibilité de relouer les locaux à un prix plus élevé (TF, 30.08.2017, 4A_27/2017, consid. 4.1.2) ou encore qu'elle devait disposer d'une période raisonnable pour pouvoir se déterminer sur la candidature d'un nouveau locataire après la restitution effective des locaux (CPra Bail-Aubert, 2^e éd., Bâle 2017, art. 267 CO N 12). Parallèlement, le dommage peut être inférieur au loyer convenu si le locataire retire des locaux libérés une jouissance moindre que celle convenue et justifiant le loyer prévu, ce qui peut être le cas en présence de défauts (TF, 22.07.2019, 4A_276/2018, consid. 3.1; Lachat/Rubli, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 1053).

L'indemnité pour occupation illicite est due aussi longtemps que l'ancien locataire demeure dans les lieux et ne les restitue pas (Lachat/Rubli, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, *op. cit.*). Cette indemnité est assimilable à des dommages-intérêts, de sorte que chaque échéance – anciennement de paiement du loyer – fait partir un intérêt compensatoire, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire (TC/VD, 26.09.2022, XC21.009693-220091482, consid. 5.3). Le taux de l'intérêt compensatoire est en principe de 5 %, en vertu de l'art. 73 CO par analogie (ATF 131 III 12 consid. 9.1 et 9.4; il s'agit toutefois d'une présomption réfragable).

Compte tenu de la nature contractuelle de la relation, les prétentions en paiement qui s'y rapportent se prescrivent par cinq ans dès le jour de l'exigibilité, qui se détermine selon le contrat de bail expiré ou, à défaut de convention, selon la loi (Carron/Corthay, *L'enrichissement illégitime en droit du bail in: Bohnet/Carron (édit.), 23^e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2024, p. 51 ss, p. 75 N 73; contra: Lachat/Rubli, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 1054).

C. Enrichissement illégitime

Le recours à l'existence d'un rapport contractuel de fait ne se justifie toutefois pas à chaque fois qu'un locataire occupe les locaux de la bailleresse en dehors de tout contrat valide.

La jurisprudence retient ainsi que, lorsque la bailleresse est en demeure de reprendre la chose louée et la laisse délibérément à disposition du locataire, il n'y a pas de rapport contractuel de fait. Il faut alors appliquer les règles sur l'enrichissement illégitime pour fixer la compensation financière que le preneur devra verser pour l'avoir utilisée indûment après la fin du bail (ATF 119 III 437 consid. 3b/cc; TF, 22.07.2019, 4A_276/2018, consid. 3.1; TF, 08.04.2019, 4A_524/2018, consid. 4.2).

Est enrichi le locataire qui jouit de la chose sans être astreint au paiement d'un loyer. L'enrichissement correspond ainsi en principe à la non-diminution de la masse d'actifs du locataire. Dans l'arrêt commenté, le Tribunal fédéral considère que l'enrichissement dont ont bénéficié les locataires consiste dans le fait qu'ils n'ont pas dû se procurer d'autres locaux commerciaux pour exercer leur activité. Le fardeau de la preuve du montant de l'enrichissement incombe à la bailleresse (TF, 21.01.20023, 4C.340/2002 cons. 3.4).

Contrairement à une opinion parfois répandue, il n'est pas nécessaire que la bailleresse prouve un appauvrissement de sa part (Carron/Wessner, *Droit des obligations – Partie générale*, Volume I: les concepts généraux et la représentation – l'enrichissement illégitime – la relation précontractuelle, Berne 2022, N 1100). En particulier, elle ne doit pas établir qu'elle aurait reloué la chose (Carron/Corthay, *L'enrichissement illégitime en droit du bail in: Bohnet/Carron (édit.), 23^e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2024, p. 51 ss, p. 105 N 169).

Dans ces circonstances, le montant de l'enrichissement se détermine en fonction de la valeur locative objective des locaux pour la période pendant laquelle ils ont été utilisés (ATF 119 II 437 cons. 3b/cc). Il convient toutefois de tenir compte, dans ce calcul, des éventuelles restrictions d'usage dues aux défauts affectant les locaux.

Le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO s'applique à la restitution de l'enrichissement illégitime. Ainsi, le délai relatif de trois ans court à compter du jour où il est clair pour la bailleuse que le locataire ne restituera pas la chose louée à l'issue du bail. Dès ce jour, la bailleuse dispose effectivement de toutes les informations nécessaires pour faire valoir sa créance à l'encontre du locataire. Le délai absolu de dix ans court dès l'exigibilité de la créance en restitution, lorsque tous les éléments fondant l'obligation de restituer l'enrichissement sont réunis, autrement dit dès le premier jour de l'occupation illicite (Carron/Corthay, L'enrichissement illégitime en droit du bail in: Bohnet/Carron (édit.), 23^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2024, p. 51 ss, p. 106 N 172).

Proposition de citation

Blaise Carron/Gillian Gay, Occupation illicite des locaux à la fin du bail : rapport contractuel de fait ou enrichissement illégitime ? (arrêt 4A_310/2025 et 4A_318/2025), Newsletter Bail.ch mai 2026.