

Analyse de l'arrêt TF 4A_97/2025

Ingrid Cueva Molnar, Avocate spécialiste FSA droit du bail et de la propriété par étages

TF 4A_97/2025, 18 février 2026

I^{re} Cour de droit civil

Thèmes: Résiliation

Lois: Art. 264 al. 3 CO

Newsletter bail.ch avril 2026

16 avril 2026

Restitution anticipée ; recherche d'un locataire de remplacement ; diminution du dommage ; art. 264 CO

I. Objet de l'arrêt

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral rappelle tout d'abord quels sont les principes applicables en matière de restitution anticipée de la chose louée et se penche ensuite sur la répartition des devoirs entre locataire et bailleur quant à la recherche d'un locataire de remplacement.

La question de savoir si l'omission de la bailleresse de chercher un locataire de remplacement constitue *in casu* une violation de son obligation de diminuer le dommage justifiant une réduction des loyers auquel elle a droit est au centre de cet arrêt (art. 264 al. 1, 264 al. 2 et 264 al. 3 let. b *in fine* CO).

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Selon le contrat de bail à loyer du 20 janvier 2014 (y compris avenant du 15 mai 2014), A. (demandeur 1, recourant 1) a pris en location, auprès de la société C. SA (défenderesse, intimée), un local commercial situé dans un entrepôt industriel situé à U. (zone rurale).

Le contrat était conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} février 2014 au 31 janvier 2019, et prévoyait un loyer de CHF 6'001.20 par mois (respectivement CHF 4'999.45 par mois pendant les trois premières années).

Peu avant le début du bail, A. a effectué à ses frais divers travaux d'aménagement et les parties ont convenu que C. SA l'indemniserait à la fin du bail pour ceux-ci.

Le 15 mai 2014, A. a apporté à la société D. Sàrl, alors représentée par lui-même et par B. (demanderesse 2, recourante 2), ses prétentions relatives auxdits aménagements.

Le 8 septembre 2016, la société D. Sàrl a été vendue à une autre société et A. et B. se sont fait céder lesdites prétentions.

Le 16 mars 2018, la faillite de la société D. Sàrl a été prononcée.

Le 6 juillet 2018, l'Office des faillites a restitué les clefs du local loué à C. SA.

A. n'a ni proposé ni recherché de locataire de remplacement.

C. SA n'a pas démontré avoir fourni des efforts en vue de relouer le local litigieux.

Le 8 novembre 2019, les demandeurs 1 et 2 ont ouvert action auprès du Tribunal d'arrondissement de Rorschach, concluant à ce que la défenderesse soit condamnée à leur verser solidairement la somme de CHF 171'099.00 (indemnité pour les frais d'aménagements du local), plus intérêts. Ils ont en outre conclu à ce que la défenderesse soit condamnée à verser à A. la somme de CHF 25'693.00 (indemnité pour les frais de construction d'un escalier extérieur avec balustrade) et la somme de CHF 33'300.00 (restitution de trop-perçu de loyers), plus intérêts.

Par jugement du 4 juillet 2023, le Tribunal d'arrondissement a condamné la défenderesse à verser à A. la somme de CHF 6'487.00 et à verser à B. la somme de CHF 70'500.20, plus intérêts. Il n'est pas entré en matière quant à la demande d'indemnité pour l'escalier extérieur et la demande de restitution de trop-perçu de loyers. Il a rejeté la demande pour le surplus.

En substance, il a considéré que les aménagements du locataire représentaient un coût d'investissement de CHF 141'000.40 et que ce montant devait être attribué pour moitié à chacun des demandeurs. La défenderesse disposait à l'encontre de A. d'une créance pour les loyers impayés (de mars 2018 à janvier 2019) d'un montant de CHF 66'013.20 (11 x 6'001.20), déduction faite de CHF 2'000.00. Les conditions de la compensation étant remplies, la défenderesse devait encore verser à A. la somme de CHF 6'487.00 (CHF 70'500.20 - CHF 64'013.20), plus intérêts.

Par arrêt du 16 janvier 2025, le Tribunal cantonal du canton de Saint-Gall a rejeté l'appel formé par les demandeurs et a confirmé le jugement de première instance.

A. et B. ont déposé un recours en matière civile au Tribunal fédéral, concluant principalement à l'annulation de l'arrêt du Tribunal cantonal et à la condamnation de l'intimée à verser à A. le montant de CHF 48'495.20 (CHF 70'500.20 - CHF 22'005.00), plus intérêts ; subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal cantonal pour nouvel examen. L'intimée a conclu au rejet du recours.

B. Le droit

En substance, les recourants soutiennent que la créance compensante de CHF 66'013.20 (11 x CHF 6'001.20) invoquée par l'intimée ne peut pas être calculée sur onze loyers (mars 2018 à janvier 2019) mais seulement sur quatre loyers (mars 2018 à juin 2018), faute pour la bailleuse d'avoir respecté son obligation de réduire le dommage conformément à l'art. 264 al. 3 CO, l'art. 44 CO et l'art. 2 al. 2 CC. Ils allèguent en particulier que le Tribunal cantonal a violé les dispositions précitées en créant une règle propre selon laquelle l'intimée n'était pas tenue de chercher un locataire de remplacement pendant six mois (période équivalente au délai de congé légal d'un bail commercial selon l'art. 266d CO) afin de réduire le dommage (**consid. 5. et 5.4**).

Le Tribunal fédéral commence par rappeler que lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 al. 1 CO). À défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO). Le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner (art. 264 al. 3 let. a CO) ainsi que des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (art. 264 al. 3 let. b CO) (**consid. 5.1**).

Le Tribunal fédéral précise que la réglementation de l'art. 264 al. 3 let. b CO repose sur le principe que le bailleur doit entreprendre ce que l'on peut raisonnablement attendre de lui, compte tenu des circonstances, afin de limiter le dommage résultant de la violation du contrat par le locataire. Cette obligation de réduire le dommage est cependant limitée, dans la mesure où la loi exige une violation intentionnelle ; ce qui montre que seules des omissions conscientes et graves peuvent conduire à une réduction du loyer auquel le bailleur a droit (ATF 117 II 156, consid. 3a ; TF, 19.08.2002, 4C.118/2002, consid. 3.1 ; TF, 31.08.2005, 4C.171/2005, consid. 4.1 ; TF, 29.09.1998, 4C.387/1997, consid. 2a) (**consid. 5.4.1**).

Par conséquent, il appartient en premier lieu au locataire sortant de chercher un remplaçant. Le bailleur n'est tenu de participer à la recherche que lorsque son inactivité pourrait lui être reprochée en tant que violation des règles de la bonne foi (TF, 19.08.2002, 4C.118/2002, consid. 3.1 ; TF, 29.09.1998, 4C.387/1997, consid. 2a). Le cas échéant, il doit mettre le locataire en demeure et, si cela n'aboutit pas ou paraît d'emblée voué à l'échec, chercher lui-même un locataire de remplacement (TF, 29.09.1998, 4C.387/1997, consid. 2a ; ATF 119 II 36, consid. 3c). En règle générale, on ne pourra reprocher au bailleur d'avoir volontairement omis de le faire qu'après l'écoulement d'un délai de carence convenable. Bättig estime toutefois qu'il ne se justifie pas d'imposer au bailleur des efforts de recherche si le locataire ne s'en préoccupe pas lui-même, ou de manière insuffisante (Bättig, in : Commentaire SVIT, 5^e éd. 2025, art. 264 CO N 59) (**consid. 5.4.3**).

Le Tribunal fédéral souligne que le fardeau de l'allégation et de la preuve du fait que le bailleur a violé son obligation de réduire le dommage incombe au locataire (**consid. 5.4.1**).

Au surplus, le Tribunal fédéral précise que l'obligation qui incombe au bailleur de rechercher activement un nouveau locataire au titre de son obligation de réduire le dommage doit être appréciée selon les circonstances concrètes du cas d'espèce. Publier des annonces portant sur l'objet à louer est considéré comme raisonnablement exigible, en tout cas lorsque la durée résiduelle du bail est longue (TF, 03.10.1995, 4C.202/1994, consid. 6) (**consid. 5.4.4**).

S'il s'avère justifié de reprocher son inactivité au bailleur, le juge du fond doit réduire le montant dû compte tenu de l'ensemble des circonstances et selon l'équité (**consid. 5.4.4**).

Enfin, le Tribunal fédéral précise que l'examen et l'appréciation du comportement des parties après la restitution anticipée de l'objet incombent pour l'essentiel au tribunal saisi des faits, qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (ATF 117 II 156, consid. 3a *in fine* ; TF, 31.08.2005, 4C.171/2005, consid. 4.1 avec références) (**consid. 5.4.5**).

En l'espèce, le Tribunal fédéral a notamment retenu que les recourants ne contestaient pas, ou pas de manière suffisante, le raisonnement du Tribunal cantonal selon lequel l'objet loué avait été restitué de manière anticipée le 6 juillet 2018, date de la remise des clefs par l'Office des faillites à l'intimée. La durée résiduelle du bail était donc d'un peu moins de sept mois à cette date.

Selon les constatations du Tribunal cantonal qui lient le Tribunal fédéral, il a retenu que le locataire n'avait ni proposé ni recherché un locataire de remplacement (refus explicite d'effectuer des recherches) et que l'intimée n'avait pas démontré avoir cherché à relouer le local litigieux durant cette période.

Dans le cadre l'appréciation de la gravité de l'omission de l'intimée de chercher un locataire de remplacement, le Tribunal fédéral a précisé que le bailleur ne saurait être dispensé de manière générale de contribuer à la recherche d'un locataire de remplacement pendant six mois (période équivalente au délai de congé légal d'un bail commercial selon l'art. 266d CO), mais qu'il fallait tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce.

Il a indiqué qu'on ne saurait retenir une longue durée résiduelle du bail, puisqu'elle n'était que de sept mois, que l'objet loué faisait partie d'un entrepôt situé en zone rurale et que ces circonstances portaient clairement à croire que l'intimée ne serait très probablement pas parvenue à le remettre en location avant la fin du bail, même si elle avait fait l'effort de publier des annonces.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal fédéral a retenu qu'il n'était ni contraire au droit fédéral ni arbitraire de considérer, comme l'a fait le Tribunal cantonal en l'espèce, que l'omission de la bailleuse de chercher un locataire de remplacement était moins importante (« *weniger schwerwiegend* ») que celle du locataire qui était resté totalement inactif.

Il a estimé ainsi que l'intimée n'avait commis aucune faute susceptible de conduire à une réduction du loyer auquel elle avait droit jusqu'au terme du contrat de bail au 31 janvier 2019 et a rejeté le recours dans la mesure de sa recevabilité.

III. Analyse

1) De l'obligation première du locataire de rechercher un locataire de remplacement

Le premier apport de cet arrêt réside dans la confirmation par le Tribunal fédéral qu'en application de l'art. 264 al. 1 CO, il appartient en premier lieu au locataire qui restitue la chose de manière anticipée de rechercher et de présenter un locataire de remplacement qui soit objectivement acceptable, solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (TF, 01.07.2020, 4A_452/2019, consid. 4.6 ; TF, 19.08.2002, 4C.118/2002, consid. 3.1 ; TF, 29.09.1998, 4C.387/1997, consid. 2a, publié in : Praxis 1999, p. 315 s.).

En l'espèce, selon les constats du Tribunal cantonal qui lient le Tribunal fédéral, le locataire n'a ni proposé ni recherché un locataire de remplacement, ce qui a été considéré comme une violation grave de ses obligations contractuelles.

Cet arrêt est donc l'occasion de rappeler que tout locataire qui entend se libérer prématurément de son contrat de bail serait bien inspiré de rechercher et de proposer au bailleur à tout le moins un candidat qui soit objectivement acceptable, solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (pour une analyse de ces notions : cf. Lachat/Stasny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, Chap. 27, N 5.3 ; CPra Bail-Bise/Planas, 2^e éd., Bâle 2017, art. 264 CO N 33 ss).

2) Des conséquences de l'inaction du locataire

Le Tribunal fédéral prend le soin de rappeler que, conformément à l'art. 264 al. 2 CO, le locataire qui ne présente aucun locataire de remplacement répondant aux critères de l'art. 264 al. 1 CO doit s'acquitter du loyer jusqu'au terme du contrat de bail ou, si ce dernier est de durée indéterminée, jusqu'à la première échéance pour laquelle il pouvait être résilié.

Ce principe est valable sous réserve de l'obligation générale du bailleur de diminuer le dommage au sens de l'art. 264 al. 3 CO (Lachat/Stasny, op. cit., Chap. 27, N°5.6.1 ; CPra Bail-Bise/Planas, op. cit., art. 264 CO N°95 ss ; Bättig, in : Commentaire SVIT, op. cit., art. 264 CO N 51 ss).

En l'espèce, comme le Tribunal cantonal, le Tribunal fédéral retient que le locataire sortant, demeuré totalement inactif, est tenu de s'acquitter des loyers jusqu'au terme du bail, soit le 31 janvier 2019, sous réserve de l'art. 264 al. 3 CO.

3) De l'obligation du bailleur de diminuer le dommage en cherchant un locataire de remplacement

Pour rappel, selon l'art. 264 al. 3 CO, le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner (art. 264 al. 3 let. a CO) ainsi que des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (art. 264 al. 3 let. b CO).

L'arrêt commenté se concentre sur la question de savoir si l'omission de la bailleresse de chercher un locataire de remplacement constitue une violation de son obligation de diminuer le dommage justifiant une réduction des loyers auquel elle a en principe droit (art. 264 al. 1, 264 al. 2 et 264 al. 3 let. b *in fine* CO).

Selon la jurisprudence, le bailleur n'est en principe pas tenu d'entreprendre lui-même des démarches afin de trouver un locataire de remplacement (TF, 01.07.2020, 4A_452/2019, consid. 4.6 ; TF, 31.08.2005, 4C_171/2005, consid. 4.1).

Notre Haute Cour a déjà jugé que si le locataire sortant ne se soucie pas ou pas de manière suffisante de trouver un remplaçant, le bailleur doit se montrer actif et entreprendre lui-même des recherches pour réduire son dommage (TF, 01.07.2020, 4A_452/2019, consid. 4.6 ; TF, 19.08.2002, 4C.118/2002, consid. 3.1).

La doctrine est généralement divisée sur le point de départ de cette obligation (pour un résumé des différentes prises de position : CPra Bail-Bise/Planas, op. cit., art. 264 CO N 79). Comme l'a rappelé le Tribunal fédéral, Bättig estime toutefois qu'il ne se justifie pas d'imposer au bailleur une telle

obligation si le locataire sortant ne se préoccupe pas lui-même d'effectuer des recherches, ou ne s'en préoccupe que de manière insuffisante (Bättig, in : Commentaire SVIT, op. cit., art. 264 CO N 59).

Dans l'arrêt commenté, le Tribunal fédéral a précisé qu'on ne saurait exiger de manière générale que le bailleur recherche lui-même immédiatement un locataire de remplacement au titre de son obligation de réduire le dommage s'il constate que le locataire ne s'en préoccupe pas. Ceci reviendrait à inverser les rôles entre le locataire et le bailleur et aurait potentiellement pour effet d'avantager un locataire qui refuserait d'emblée de chercher un locataire de remplacement par rapport à celui dont les démarches se révéleraient vaines.

Cependant, il indique qu'il n'existe pas non plus de règle générale dispensant le bailleur de toute obligation de recherche durant six mois, soit la période équivalente au délai de congé légal d'un bail commercial selon l'art. 266d CO, et qu'il faut bien plutôt tenir compte de toutes les circonstances du cas concret pendant ce délai également.

Les circonstances du cas concret dont le Tribunal fédéral a tenu compte en l'espèce ont été les suivantes :

1. la durée résiduelle du bail ;
2. le type de bien loué et sa localisation ;
3. les probabilités hypothétiques de relocation ; et
4. le comportement des parties.

Le Tribunal fédéral a jugé qu'au vu de la durée résiduelle du bail de seulement sept mois d'un local commercial situé dans un entrepôt sis en zone rurale, une relocation avant l'échéance était hautement improbable, même si la bailleuse avait fait l'effort de publier des annonces.

Compte tenu de ce qui précède et du fait que le locataire est resté totalement inactif quant à la recherche d'un locataire de remplacement, le Tribunal fédéral a considéré que l'omission de la bailleuse n'était pas suffisamment grave pour justifier une réduction du loyer auquel elle avait droit.

Si nous saluons cette décision du Tribunal fédéral, nous ne pouvons cependant que conseiller au bailleur, qui se rend compte de l'inaction du locataire et qui fait face à de réelles chances de relocation du bien avant l'échéance, de ne pas trop tarder avant de publier des annonces de mise en location. Ceci lui permettra en effet d'éviter de se voir reprocher son inactivité et partant, une violation de son obligation de diminuer le dommage au sens de l'art. 264 al. 3 let. b *in fine* CO.

Enfin, nous précisons que dans certaines circonstances exceptionnelles, qui n'étaient pas remplies en l'espèce, il peut être exigé du bailleur qu'il mette le bien en location pour un prix inférieur, notamment si le locataire en fait la demande et s'est déclaré prêt à couvrir la différence ou si le bailleur sait pertinemment que les locaux ne peuvent plus trouver preneur aux conditions précédentes et que la durée du contrat qui reste à courir est encore longue (TF, 29.09.1998, 4C.387/1997, consid. 2a, publié in : Praxis 1999, p. 315 s).

Proposition de citation

Ingrid Cueva Molnar, Restitution anticipée : répartition des devoirs entre locataire et bailleur quant à la recherche d'un locataire de remplacement et conséquences (arrêt TF 4A_97/2025), Newsletter Bail.ch avril 2026