unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 4A_401/2021

François Bohnet, Avocat spécialiste FSA droit du bail, LL.M., Dr en droit,
Professeur à l'Université de Neuchâtel

TF 4A_401/2021, 11 février 2022

Thèmes : *Procédure*
Lois : *Art. 52 CPC, Art. 55 CPC, Art. 238 let. h CPC*

14 avril 2022

Fardeau de l'allégation et de la contestation

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_401/2021 du 11 février 2022 rappelle à l'occasion d'une affaire de droit du bail à ferme les principes applicables en matière de fardeau de l'allégation et de de la contestation en procédure civile.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A. (bailleur) et B. (fermier) ont conclu un contrat de bail à ferme le 2 octobre 2015.

Le 5 mai 2020, le bailleur a ouvert action contre le fermier pour lui réclamer le paiement de CHF 38'928.- pour des fermages non payés et CHF 6'000.- en raison de l'occupation de la chose louée par le fermier après la fin du contrat. Le bailleur ayant en outre introduit des poursuites contre le fermier pour ce montant, il a également requis la mainlevée de l'opposition formulée par le fermier contre le commandement de payer. Le fermier a pris des conclusions reconventionnelles.

Par jugement du 14 janvier 2021, le tribunal des baux a rejeté la demande du bailleur, considérant que les prétentions ne pouvaient pas être admises car les faits n'avaient pas été suffisamment allégués. Il a également rejeté la demande reconventionnelle.

Les deux parties ont fait recours contre cette décision. L'*Obergericht* a partiellement fait droit au recours du bailleur : il a admis les prétentions de celui-ci pour CHF 26'000.- et a renvoyé l'affaire à l'instance précédente pour le surplus. Le recours du fermier a été rejeté.

Le bailleur forme un recours contre cette décision au Tribunal fédéral, concluant principalement à l'admission de l'entier de ses prétentions.

B. Le droit

L'*Obergericht* ayant admis les prétentions du bailleur à hauteur de CHF 26'000.-, le Tribunal fédéral doit se déterminer sur les CHF 18'928.- restant (consid. 4). L'*Obergericht* a considéré que les écritures du bailleur ne contenaient pas d'explications suffisantes concernant ce montant. Le bailleur n'avait pas indiqué à quels mois se rapportaient les fermages qui n'avaient pas été versés et dans quelle mesure les montants n'avaient pas été payés. Les écritures ne satisfaisaient donc pas au devoir d'alléguer les faits (consid. 4.1).

Le Tribunal fédéral rappelle qu'en vertu de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), les parties doivent alléguer les faits sur lesquels se fondent leurs prétentions et proposer les moyens de

preuves y relatifs. Une allégation est suffisante si les faits pertinents pour la norme à appliquer sont exposés dans les grandes lignes. Elle doit toutefois être formulée de manière suffisamment concrète afin que la partie adverse puisse la contester ou présenter la preuve du contraire. Si la partie adverse conteste des faits allégués et pertinents, le fardeau de l'allégation concernant ces faits va plus loin. Il ne suffit plus d'indiquer les faits dans leurs grandes lignes ; ils doivent être exposés en détail, de manière complète et claire (consid. 4.2.1).

Les contestations doivent être suffisamment concrètes afin de permettre d'identifier quelles allégations sont visées. Une contestation répond à cette condition lorsque la partie qui a le fardeau de l'allégation est en mesure de déterminer, parmi ses allégations, lesquelles elle doit encore détailler et lesquelles elle doit finalement prouver (consid. 4.2.2).

En principe, le renvoi global aux pièces du dossier ne satisfait pas aux fardeaux de l'allégation et de la motivation (consid. 4.3.1). Exceptionnellement, une telle manière de procéder est admissible. Si les faits sont allégués dans les grandes lignes et renvoient aux pièces pour les détails, il faut examiner si la partie adverse et le tribunal peuvent obtenir les informations nécessaires d'une manière telle qu'une reprise des faits dans l'acte apparaitrait comme un exercice vide de sens. Il faut également que l'accès aux faits pertinents soit garanti et qu'ils ne soient pas sujets à interprétation (4.3.2).

Dans le cas présent, le Tribunal fédéral retient que le fermier a contesté de manière suffisante les décomptes manuscrits peu clairs présentés par le bailleur. Ce dernier devait donc comprendre qu'il lui appartenait de donner plus de détails sur les faits présentés (consid. 4.4). De plus, le bailleur n'a pas indiqué – pour le montant de CHF 18'928.- réclamé pour non-paiement des fermages – quels mois étaient concernés et dans quelle mesure les montants n'ont pas été versés (consid. 4.5). Le bailleur avait certes renvoyé à des pièces du dossier, mais les conditions permettant exceptionnellement de procéder de cette manière n'étaient pas réunies (consid. 4.6). Dans ces circonstances, l'instance précédente pouvait retenir – sans violer le droit fédéral – que la créance de CHF 18'928.- n'avait pas été suffisamment alléguée par le bailleur et confirmer le rejet de la demande sur ce point (consid. 4.6).

III. Analyse

Voici un exemple de plus des exigences en matière d'allégation : dès l'instant où le défendeur conteste les affirmations génériques du demandeur, il revient à celui-ci de préciser ses allégués (ATF 144 III 519). Ainsi, si la prétention du bailleur relative à des fermages n'est pas suffisamment détaillée, malgré la contestation du locataire, elle doit être rejetée parce qu'insuffisante à fonder le droit invoqué. En d'autres termes, le décompte allégué par le bailleur doit être précisément détaillé, pour que le locataire puisse s'expliquer sur les montants qu'on lui réclame. En l'espèce, il n'était pas possible de comprendre la composition du solde de CHF 17'858.44 dû à un certain moment, et les décomptes produits étaient insuffisamment précis, si bien que leur contenu aurait dû faire l'objet d'allégations, ne pouvant être considérés comme « s*elbsterklärend* » (ATF 144 III 519, consid. 5.2.1.2 ; pour un exemple récent où le Tribunal fédéral admet que les conditions de la jurisprudence sont remplies, contrairement à l'avis de la cour cantonale : TF, 21.12.2021, 4A_164/2021). Il aurait fallu une explication dans les allégués pour que les éventuelles marges d'interprétation puissent être éliminées. Le recourant mentionnait certes des montants dus en partant de ce solde de CHF 17'858.44 au 6 juillet 2018 et déduisait diverses entrées. Mais on ne pouvait pas comprendre comment se composait le montant dû, c'est-à-dire un solde de CHF 18'928.-. En particulier, on ne comprenait pas quels mois de loyer n'auraient pas encore été payés et dans quelle mesure cet arriéré invoqué concernerait éventuellement aussi des créances relatives à des frais d'exploitation payés d'avance. Autant dire que lorsque la dette porte sur des montants s'étalant dans le temps, parfois sur une longue période, il convient de produire des décomptes précis, et de les détailler dans les allégués dès l'instant où ils ne sont pas d'une grande simplicité. A défaut, le risque est un rejet pur et simple de la prétention invoquée, en particulier dans l'approche zurichoise, connue pour sa sévérité.

Proposition de citation

François Bohnet, Fardeau de l'allégation et de la contestation dans un litige en droit du bail à ferme (arrêt TF 4A_401/2021), Newsletter Bail.ch, avril 2022